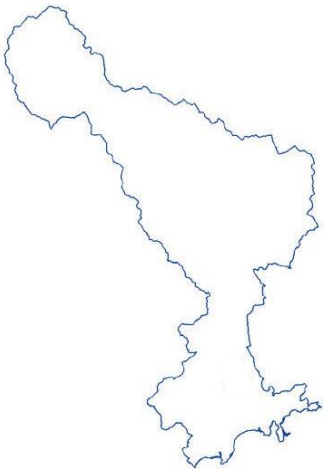
Métropole Nice Côte d'Azur
DGA Aménagement et Développement Durables
Direction de l'Aménagement et de la Planification
Service de la Planification

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

6. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION

Les **OAP sectorielles**



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

Approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en Conseil Métropolitain	25 | 10 | 2019
Arrêtés des mises à jour n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5	21 |08 |2020 ; 04 |06|2021 24|09|2021 ; 18|07|2022 et 13|10|2023
Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLUm en Conseil Métropolitain	21|10|2021
Approbation de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm en Conseil Métropolitain	06|10|2022
Approbation en Conseil Métropolitain des Déclarations de Projet n°1et n°2 valant MEC du PLUm Nice – Pôle Santé et Levens – Collège	14|12|2022
Approbation en Conseil Métropolitain de la Déclaration de Projet n°3 valant MEC du PLUm Beaulieu – Villa Eiffel	27|03|2023
Approbation en Conseil Métropolitain de la Déclaration de Projet n°4 valant MEC du PLUm Levens – Centrale photovoltaïque	25|09|2023
Arrêté Préfectoral de la DUP pour création de la ligne T4 du tramway emportant MEC du PLUm	26|10|2023
Approbation en Conseil Métropolitain de la Déclaration de Projet n°5 valant MEC du PLUm Nice – Brancolar (reconversion du site ENEDIS)	30|11|2023
Approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLUm en Conseil Métropolitain	30|11|2023
Approbation de la Modification Simplifiée n°3 du PLUm en Conseil Métropolitain	…|…|…

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP SECTORIELLES



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

SOMMAIRE

OAP SECTORIELLES 1
PREAMBULE 4
ORIENTATIONS GENERALES COMMUNES à CHAQUE OAP 6
ASPREMONT – OAP SUD 14
BELVEDERE – OAP LE BREC 22
LE BROC – OAP LES CASTELLAS / LA PINEE / PLAN DE L'ESTERON 35
CAGNES-SUR-MER – OAP LE MALVAN 67
CAGNES-SUR-MER – OAP TERRAIN RENAULT 76
CARROS – OAP LES PLANS 86
COLOMARS – OAP LE VILLAGE 104
COLOMARS – OAP LA MANDA 114
EZE – OAP PIED DE VILLAGE 126
GATTIERES – OAP LES BREGUIERES 139
LA GAUDE – OAP LE HAMEAU DE LA BARONNE 153
LA GAUDE – OAP PLATEFORME AGRO-ALIMENTAIRE 173
GILETTE – OAP LE ROUGELAS 189
LEVENS – OAP CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE 197
ROURE – OAP LONGON 212
SAINT-ANDRE-DE-LA-ROCHE – OAP LA POINTE 233
SAINT-BLAISE – OAP LA SAOGA 243
SAINT-JEANNET – OAP CABERGUE INFERIEURE 274
SAINT-JEANNET – OAP LE PEYRON ET LES QUATRE CHEMINS 282
SAINT-JEANNET – OAP ENTRÉE DU VILLAGE ET RUE DU VALLON 295
SAINT-JEANNET – OAP COTEAUX DU VAR 308
SAINT-LAURENT-DU-VAR – OAP LES PUGETS NORD 321
SAINT-LAURENT-DU-VAR – OAP LES VESPINS 335
SAINT-LAURENT-DU-VAR – OAP JEANNE D'ARC 346
SAINT-LAURENT-DU-VAR – OAP SQUARE BENES 357
SAINT-LAURENT-DU-VAR – OAP CAP 3000 380
LA-TOUR-SUR-TINEE – OAP LA CONDAMINE 394
VILLEFRANCHE-SUR-MER – OAP L'OCTROI-NARVIK 414
NICE – OAP LES COLLETS DE BELLET 426
NICE – OAP PLAINE DU VAR 439

NICE – OAP ILOTS DU LITTORAL 526
Culture, Innovation(s) et développement durable – Le 109 539

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PREAMBULE



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

Créées par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné.

L'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Pour toute autorisation demandée, le projet proposé doit respecter, dans un rapport de compatibilité, les principes du parti d'aménagement contenus dans chaque OAP.

Le territoire métropolitain est doté de 33 OAP sectorielles, dont une valant UTN, et de 4 OAP thématiques. Chacune des OAP sectorielles est déclinée dans le présent document, commune par commune.

Pour l'ensemble des OAP sectorielles, des principes relatifs à la biodiversité, aux enjeux écologiques, à l'éclairage extérieur, au développement durable et à la mobilité sont déclinés ci-dessous. De plus, un atlas relatif à la Faune et à la Flore est à prendre en compte pour tout projet.

MODE DE LECTURE DES OAP

Pour tout tracé relatif au périmètre de l'OAP, aux Emplacements Réservés Voirie, aux marges de recul, aux Emplacements Réservés Mixité Sociale, il convient de se référer au plan de zonage du PLUm.

ORIENTATIONS GENERALES COMMUNES à CHAQUE OAP

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans une OAP sectorielle devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans une OAP sectorielle devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

PRISE EN COMPTE DE LA BIODIVERSITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans une OAP sectorielle devra respecter les orientations de la trame verte et bleue établie sur le périmètre de la Métropole Nice Cote d'Azur, telle que rappelée ci-dessous :

1) L'exemplarité des OAP en matière de biodiversité :

La trame verte et bleue est destinée à enrayer le déclin de la biodiversité en (re)constituant des continuités écologiques, c'est-à-dire un réseau d'espaces terrestres et aquatiques, cohérent et fonctionnel à l'échelle du territoire métropolitain pour que les espèces animales et végétales puissent, à l'instar de l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... en d'autres termes assurer leur survie.

Les secteurs de la Métropole, par cette trame verte et bleue, ont été identifiés du point de vue écologique pour le maintien de la biodiversité.

L'OAP devra prendre en compte les enjeux relatifs à la biodiversité, que cela soit pour la préserver, la favoriser ou la restaurer.

Cette ambition se traduira au mieux lors de la planification, puis lors de la conception et la réalisation du projet ; une évolution à la suite de la mise en œuvre du projet pourra être envisagée.
Par exemple, plusieurs outils de mise en perspective de cette ambition peuvent être proposés :

- Dans la connaissance et la prise en compte des enjeux biodiversité sur le périmètre de l'OAP et son environnement voisin, mais également à l'échelle du territoire métropolitain.

- Les aménagements, qu'ils s'agissent des constructions, des espaces perméables ou imperméables de tout type, des voiries, etc. respecteront et favoriseront la biodiversité remarquable ou ordinaire, la « nature en ville » et toutes les prescriptions relatives à la trame verte et bleue.

- A travers les services rendus par la nature (espaces végétalisés espaces perméables), l'aménagement de l'OAP devra concourir notamment :
    - A la lutte et à l'adaptation au réchauffement climatique : lutte contre les îlots urbains de chaleur, meilleure gestion des eaux pluviales et du risque inondation, etc. ;
    - A la qualité de vie des utilisateurs du site : qualité paysagère, création de lieux de convivialité et de partages (exemples : jardins familiaux, jardins partagés, etc.), etc.

Pour tout projet s'inscrivant dans une OAP et/ou soumis au régime des évaluations environnementales :

Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités. L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain.

Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

2) Les enjeux écologiques du site et de son environnement

Lors de l'analyse initiale du site et du contexte (environnement voisin du site et métropolitain) à prévoir, il est donc important notamment de :

- Repérer les éléments naturels présents (végétation, canaux et fossés, etc.),
- Mettre en évidence les grands traits du paysage et de la biodiversité : arbres remarquables, alignements, haies bocagères, présence de l'eau, vues dégagées ou refermées, présence d'espèces protégées...
- Evaluer l'état écologique du site : fort ou faible intérêt / relation avec les éléments de trames vertes et bleues riveraines.
- De porter une attention particulière dans le cas où des ruines ou bâtiments anciens seraient présents, car ils peuvent abriter des colonies de chauves-souris notamment.

3) Eclairage extérieur

Les dispositifs d'éclairage extérieurs devront être orientés vers le sol et non orientés vers les zones naturelles et boisées à l'exception du patrimoine bâti. L'éclairage se fera depuis le haut vers le bas, avec un angle du flux lumineux au minimum de 20° sous l'horizontale. Seront utilisées des lampes dont le spectre d'émission contient une faible proportion d'UV utilisées afin d'attirer le moins d'insectes possible (température de couleur < 2300 K).

La durée et l'intensité de l'éclairage seront réduites (variation de puissance, et/ou extinction entre 23h et 5h du matin ou mise en place de détecteurs...) à l'exception des ouvrages d'art pour des raisons de sécurité.

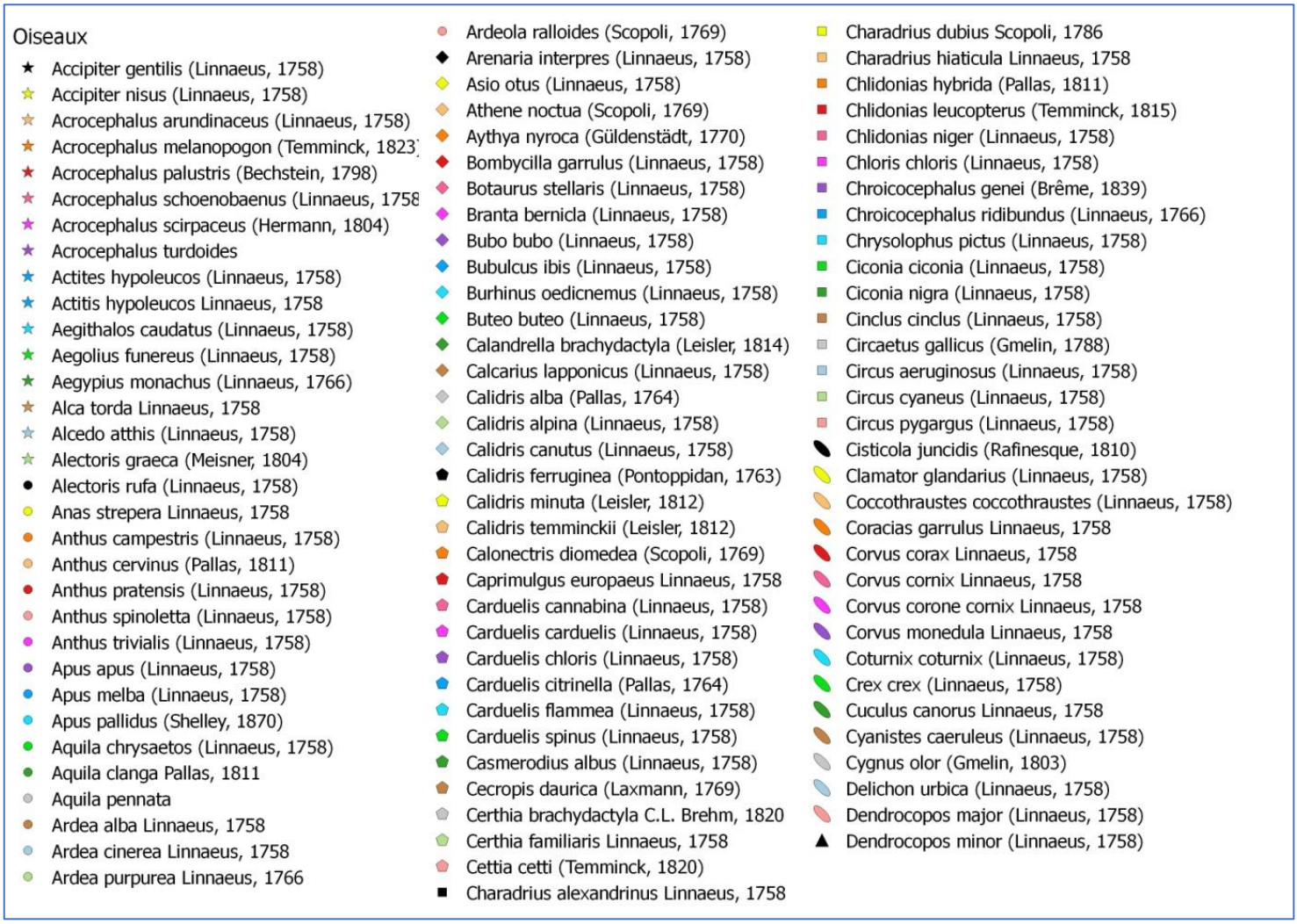
Le long des voies d'accès privées seront implantées des lumières de type LED dirigées vers le bas avec des poteaux d'une hauteur maximale de 50 cm.

4) Les Atlas de la Faune et de la Flore

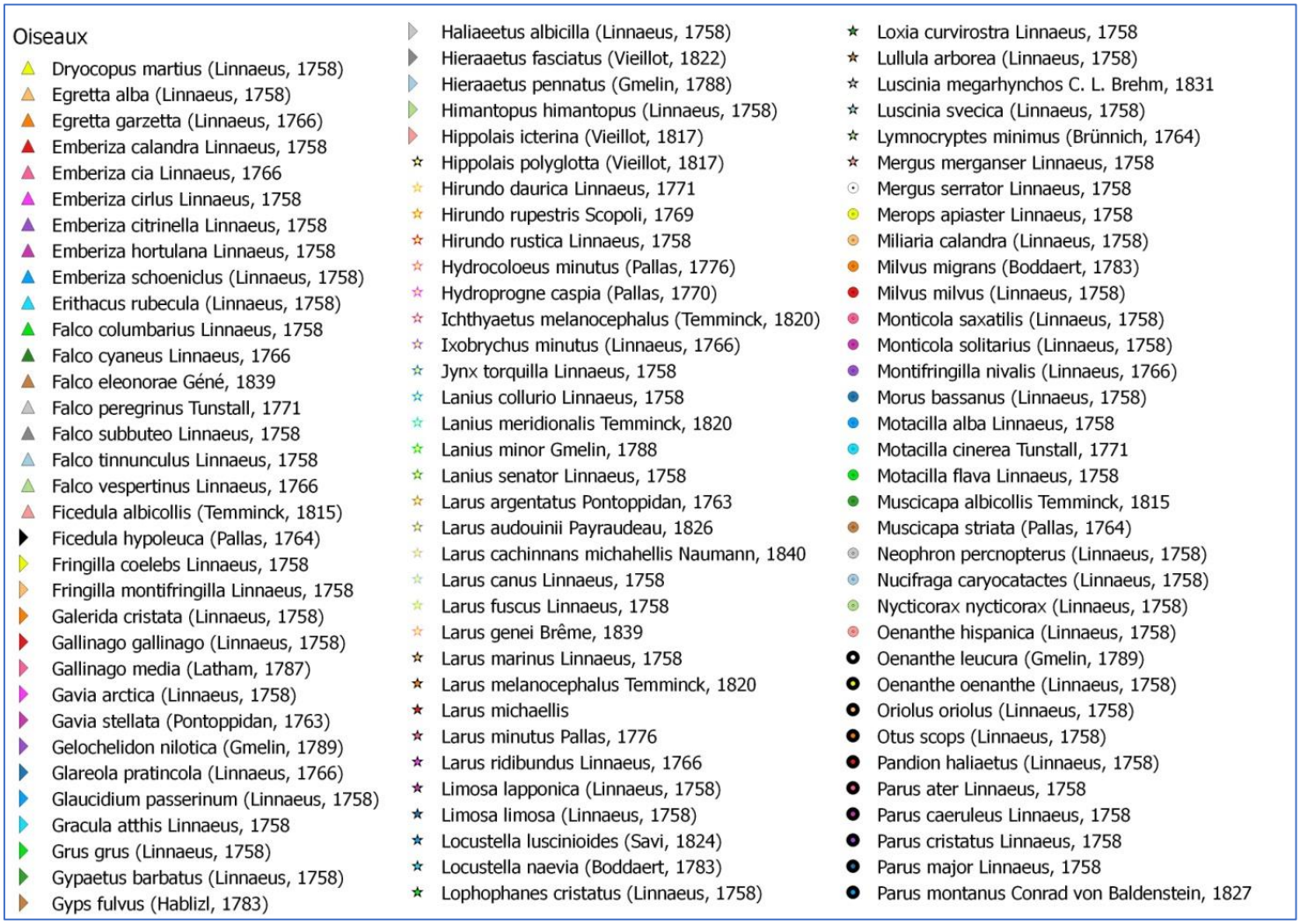
Dans une démarche d'exemplarité environnementale, les cartes présentant la répartition des espèces sur le territoire, issues de l'Atlas Silène et disponibles au sein de chaque OAP, sont à prendre en compte pour tout projet de développement. Les légendes de l'ensemble des cartographies sont déclinées ci-après.


Légende
Amphibiens
Bufo bufo (Linnaeus, 1758)
Hyla meridionalis Boettger, 1874
Pelodytes punctatus (Daudin, 1803)
Pelophylax ridibundus (Pallas, 1771)
Rana temporaria Linnaeus, 1758
Salamandra salamandra (Linnaeus, 1758)
Speleomantes strinatii (Aellen, 1958)
Bufo Garsault, 1764
Pelodytes punctatus (Daudin, 1803)
Mollusques
Chondrina megacheilos caziotana Pilsbry, 1918
Macrogastra mellae leia (Bourguignat, 1877)
Macularia niciensis (A. Férussac, 1821)
Pinna nobilis Linnaeus, 1758
Renea moutonii (Dupuy, 1849)
Poissons
Barbus meridionalis Risso, 1827
Salaria fluviatilis (Asso, 1801)
Salmo trutta fario Linnaeus, 1758
Telestes souffia (Risso, 1827)
Reptiles
Anguis fragilis Linnaeus, 1758
Coluber viridiflavus Lacepède, 1789
Coronella austriaca Laurenti, 1768
Coronella girondica (Daudin, 1803)
Elaphe longissima (Laurenti, 1768)
Elaphe scalaris (Schinz, 1822)
Euleptes europaea (Gené, 1839)
Hemidactylus turcicus (Linnaeus, 1758)
Hierophis viridiflavus (Lacepède, 1789)
Lacerta agilis Linnaeus, 1758
Lacerta bilineata Daudin, 1802
Lacerta lepida Daudin, 1802
Lacerta viridis auct. non (Laurenti, 1768)
Malpolon monspessulanus (Hermann, 1804)
Natrix coronilla Schrank, 1798
Natrix maura (Linnaeus, 1758)
Phyllodactylus europaeus Gené, 1838
Podarcis muralis (Laurenti, 1768)
Psammodromus algirus (Linnaeus, 1758)
Tarentola mauritanica (Linnaeus, 1758)
Testudo hermanni Gmelin, 1789
Timon lepidus (Daudin, 1802)
Vipera aspis (Linnaeus, 1758)
Zamenis longissimus (Laurenti, 1768)
Chalcides striatus (Cuvier, 1829)
Coronella girondica (Daudin, 1803)
Eretmochelys imbricata (Linnaeus, 1766)
Hemidactylus turcicus (Linnaeus, 1758)
Lacerta bilineata Daudin, 1802
Podarcis siculus (Rafinesque-Schmaltz, 1810)
Rhinechis scalaris (Schinz, 1822)
Trachemys scripta (Schoepff, 1792)
Zamenis scalaris (Schinz, 1822)
Odonates
Coenagrion mercuriale (Charpentier, 1840)
Oxygastra curtisii (Dale, 1834)
Sympetrum striolatum (Charpentier, 1840)
Sympecma paedisca (Brauer, 1877)
Lépidoptères
Colias palaeno (Linnaeus, 1761)
Euphydryas aurinia (Rottemburg, 1775)
Euplagia quadripunctaria (Poda, 1761)
Glaucopsyche arion (Linnaeus, 1758)
Maculinea arion (Linnaeus, 1758)
Papilio alexanor Esper, 1800
Parnassius apollo (Linnaeus, 1758)
Parnassius corybas Ficher von Waldheim, 1823
Parnassius mnemosyne (Linnaeus, 1758)
Parnassius phoebus auct. nec Fabricius, 1793
Phengaris alcon ([Denis & Schiffermüller], 1775)
Phengaris arion (Linnaeus, 1758)
Zerynthia polyxena ([Denis & Schiffermüller], 1775)
Zerynthia rumina (Linnaeus, 1758)
Zygaena rhadamanthus (Esper, [1789])
Autres invertébrés
Austropotamobius pallipes (Lereboullet, 1858)
Carabus solieri Dejean, 1826
Centrostephanus longispinus (Philippi, 1845)
Cerambyx cerdo Linnaeus, 1758
Chrysocarabus solieri (Dejean, 1826)
Lucanus cervus (Linnaeus, 1758)
Phaneroptera nana Fieber, 1853
Saga pedo (Pallas, 1771)
Scyllarides latus (Latreille, 1802)

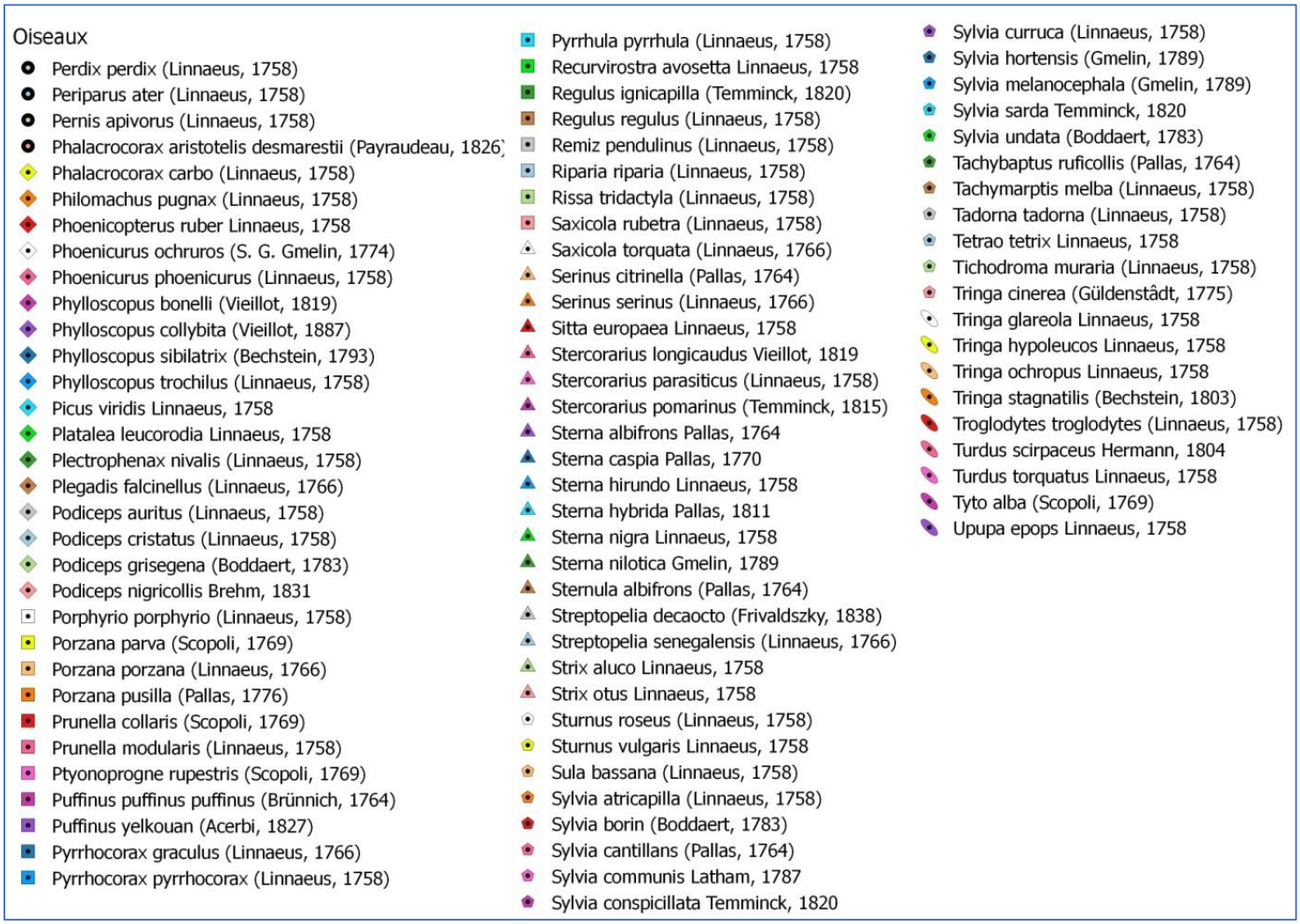
Légende 1


Oiseaux
Accipiter gentilis (Linnaeus, 1758)
Accipiter nisus (Linnaeus, 1758)
Acrocephalus arundinaceus (Linnaeus, 1758)
Acrocephalus melanopogon (Temminck, 1823)
Acrocephalus palustris (Bechstein, 1798)
Acrocephalus schoenobaenus (Linnaeus, 1758
Acrocephalus scirpaceus (Hermann, 1804)
Acrocephalus turdoides
Actites hypoleucos (Linnaeus, 1758)
Actitis hypoleucos Linnaeus, 1758
Aegithalos caudatus (Linnaeus, 1758)
Aegolius funereus (Linnaeus, 1758)
Aegypius monachus (Linnaeus, 1766)
Alca torda Linnaeus, 1758
Alcedo atthis (Linnaeus, 1758)
Alectoris graeca (Meisner, 1804)
Alectoris rufa (Linnaeus, 1758)
Anas strepera Linnaeus, 1758
Anthus campestris (Linnaeus, 1758)
Anthus cervinus (Pallas, 1811)
Anthus pratensis (Linnaeus, 1758)
Anthus spinoletta (Linnaeus, 1758)
Anthus trivialis (Linnaeus, 1758)
Apus apus (Linnaeus, 1758)
Apus melba (Linnaeus, 1758)
Apus pallidus (Shelley, 1870)
Aquila chrysaetos (Linnaeus, 1758)
Aquila clanga Pallas, 1811
Aquila pennata
Ardea alba Linnaeus, 1758
Ardea cinerea Linnaeus, 1758
Ardea purpurea Linnaeus, 1766
Ardeola ralloides (Scopoli, 1769)
Arenaria interpres (Linnaeus, 1758)
Asio otus (Linnaeus, 1758)
Athene noctua (Scopoli, 1769)
Aythya nyroca (Güldenstädt, 1770)
Bombycilla garrulus (Linnaeus, 1758)
Botaurus stellaris (Linnaeus, 1758)
Branta bernicla (Linnaeus, 1758)
Bubo bubo (Linnaeus, 1758)
Bubulcus ibis (Linnaeus, 1758)
Burhinus oedicnemus (Linnaeus, 1758)
Buteo buteo (Linnaeus, 1758)
Calandrella brachydactyla (Leisler, 1814)
Calcarius lapponicus (Linnaeus, 1758)
Calidris alba (Pallas, 1764)
Calidris alpina (Linnaeus, 1758)
Calidris canutus (Linnaeus, 1758)
Calidris ferruginea (Pontoppidan, 1763)
Calidris minuta (Leisler, 1812)
Calidris temminckii (Leisler, 1812)
Calonectris diomedea (Scopoli, 1769)
Caprimulgus europaeus Linnaeus, 1758
Carduelis cannabina (Linnaeus, 1758)
Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)
Carduelis chloris (Linnaeus, 1758)
Carduelis citrinella (Pallas, 1764)
Carduelis flammea (Linnaeus, 1758)
Carduelis spinus (Linnaeus, 1758)
Casmerodius albus (Linnaeus, 1758)
Cecropis daurica (Laxmann, 1769)
Certhia brachydactyla C.L. Brehm, 1820
Certhia familiaris Linnaeus, 1758
Cettia cetti (Temminck, 1820)
Charadrius alexandrinus Linnaeus, 1758
Charadrius dubius Scopoli, 1786
Charadrius hiaticula Linnaeus, 1758
Chlidonias hybrida (Pallas, 1811)
Chlidonias leucopterus (Temminck, 1815)
Chlidonias niger (Linnaeus, 1758)
Chloris chloris (Linnaeus, 1758)
Chroicocephalus genei (Brême, 1839)
Chroicocephalus ridibundus (Linnaeus, 1766)
Chrysolophus pictus (Linnaeus, 1758)
Ciconia ciconia (Linnaeus, 1758)
Ciconia nigra (Linnaeus, 1758)
Cinclus cinclus (Linnaeus, 1758)
Circaetus gallicus (Gmelin, 1788)
Circus aeruginosus (Linnaeus, 1758)
Circus cyaneus (Linnaeus, 1758)
Circus pygargus (Linnaeus, 1758)
Cisticola juncidis (Rafinesque, 1810)
Clamator glandarius (Linnaeus, 1758)
Coccothraustes coccothraustes (Linnaeus, 1758)
Coracias garrulus Linnaeus, 1758
Corvus corax Linnaeus, 1758
Corvus cornix Linnaeus, 1758
Corvus corone cornix Linnaeus, 1758
Corvus monedula Linnaeus, 1758
Coturnix coturnix (Linnaeus, 1758)
Crex crex (Linnaeus, 1758)
Cuculus canorus Linnaeus, 1758
Cyanistes caeruleus (Linnaeus, 1758)
Cygnus olor (Gmelin, 1803)
Delichon urbica (Linnaeus, 1758)
Dendrocopos major (Linnaeus, 1758)
Dendrocopos minor (Linnaeus, 1758)

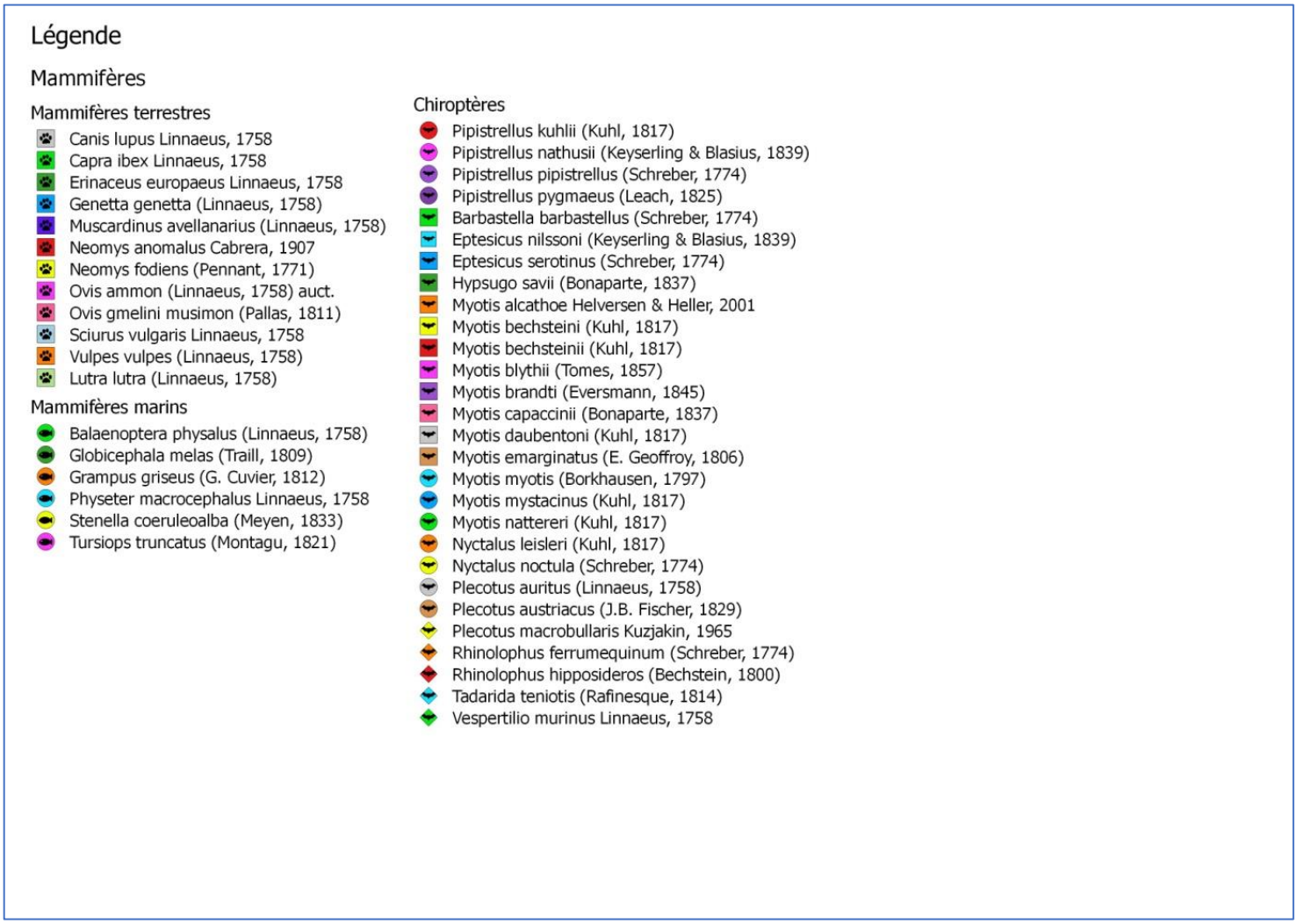
Légende 2


Oiseaux
Dryocopus martius (Linnaeus, 1758)
Egretta alba (Linnaeus, 1758)
Egretta garzetta (Linnaeus, 1766)
Emberiza calandra Linnaeus, 1758
Emberiza cia Linnaeus, 1766
Emberiza cirlus Linnaeus, 1758
Emberiza citrinella Linnaeus, 1758
Emberiza hortulana Linnaeus, 1758
Emberiza schoeniclus (Linnaeus, 1758)
Erithacus rubecula (Linnaeus, 1758)
Falco columbarius Linnaeus, 1758
Falco cyaneus Linnaeus, 1766
Falco eleonorae Géné, 1839
Falco peregrinus Tunstall, 1771
Falco subbuteo Linnaeus, 1758
Falco tinnunculus Linnaeus, 1758
Falco vespertinus Linnaeus, 1766
Ficedula albicollis (Temminck, 1815)
Ficedula hypoleuca (Pallas, 1764)
Fringilla coelebs Linnaeus, 1758
Fringilla montifringilla Linnaeus, 1758
Galerida cristata (Linnaeus, 1758)
Gallinago gallinago (Linnaeus, 1758)
Gallinago media (Latham, 1787)
Gavia arctica (Linnaeus, 1758)
Gavia stellata (Pontoppidan, 1763)
Gelochelidon nilotica (Gmelin, 1789)
Glareola pratincola (Linnaeus, 1766)
Glaucidium passerinum (Linnaeus, 1758)
Gracula atthis Linnaeus, 1758
Grus grus (Linnaeus, 1758)
Gypaetus barbatus (Linnaeus, 1758)
Gyps fulvus (Hablizl, 1783)
Haliaeetus albicilla (Linnaeus, 1758)
Hieraaetus fasciatus (Vieillot, 1822)
Hieraaetus pennatus (Gmelin, 1788)
Himantopus himantopus (Linnaeus, 1758)
Hippolais icterina (Vieillot, 1817)
Hippolais polyglotta (Vieillot, 1817)
Hirundo daurica Linnaeus, 1771
Hirundo rupestris Scopoli, 1769
Hirundo rustica Linnaeus, 1758
Hydrocoloeus minutus (Pallas, 1776)
Hydroprogne caspia (Pallas, 1770)
Ichthyaetus melanocephalus (Temminck, 1820)
Ixobrychus minutus (Linnaeus, 1766)
Jynx torquilla Linnaeus, 1758
Lanius collurio Linnaeus, 1758
Lanius meridionalis Temminck, 1820
Lanius minor Gmelin, 1788
Lanius senator Linnaeus, 1758
Larus argentatus Pontoppidan, 1763
Larus audouinii Payraudeau, 1826
Larus cachinnans michahellis Naumann, 1840
Larus canus Linnaeus, 1758
Larus fuscus Linnaeus, 1758
Larus genei Brême, 1839
Larus marinus Linnaeus, 1758
Larus melanocephalus Temminck, 1820
Larus michaellis
Larus minutus Pallas, 1776
Larus ridibundus Linnaeus, 1766
Limosa lapponica (Linnaeus, 1758)
Limosa limosa (Linnaeus, 1758)
Locustella luscinioides (Savi, 1824)
Locustella naevia (Boddaert, 1783)
Lophophanes cristatus (Linnaeus, 1758)
Loxia curvirostra Linnaeus, 1758
Lullula arborea (Linnaeus, 1758)
Luscinia megarhynchos C. L. Brehm, 1831
Luscinia svecica (Linnaeus, 1758)
Lymnocryptes minimus (Brünnich, 1764)
Mergus merganser Linnaeus, 1758
Mergus serrator Linnaeus, 1758
Merops apiaster Linnaeus, 1758
Miliaria calandra (Linnaeus, 1758)
Milvus migrans (Boddaert, 1783)
Milvus milvus (Linnaeus, 1758)
Monticola saxatilis (Linnaeus, 1758)
Monticola solitarius (Linnaeus, 1758)
Montifringilla nivalis (Linnaeus, 1766)
Morus bassanus (Linnaeus, 1758)
Motacilla alba Linnaeus, 1758
Motacilla cinerea Tunstall, 1771
Motacilla flava Linnaeus, 1758
Muscicapa albicollis Temminck, 1815
Muscicapa striata (Pallas, 1764)
Neophron percnopterus (Linnaeus, 1758)
Nucifraga caryocatactes (Linnaeus, 1758)
Nycticorax nycticorax (Linnaeus, 1758)
Oenanthe hispanica (Linnaeus, 1758)
Oenanthe leucura (Gmelin, 1789)
Oenanthe oenanthe (Linnaeus, 1758)
Oriolus oriolus (Linnaeus, 1758)
Otus scops (Linnaeus, 1758)
Pandion haliaetus (Linnaeus, 1758)
Parus ater Linnaeus, 1758
Parus caeruleus Linnaeus, 1758
Parus cristatus Linnaeus, 1758
Parus major Linnaeus, 1758
Parus montanus Conrad von Baldenstein, 1827

Légende 3


Oiseaux
Perdix perdix (Linnaeus, 1758)
Periparus ater (Linnaeus, 1758)
Pernis apivorus (Linnaeus, 1758)
Phalacrocorax aristotelis desmarestii (Payraudeau, 1826)
Phalacrocorax carbo (Linnaeus, 1758)
Philomachus pugnax (Linnaeus, 1758)
Phoenicopterus ruber Linnaeus, 1758
Phoenicurus ochruros (S. G. Gmelin, 1774)
Phoenicurus phoenicurus (Linnaeus, 1758)
Phylloscopus bonelli (Vieillot, 1819)
Phylloscopus collybita (Vieillot, 1887)
Phylloscopus sibilatrix (Bechstein, 1793)
Phylloscopus trochilus (Linnaeus, 1758)
Picus viridis Linnaeus, 1758
Platalea leucorodia Linnaeus, 1758
Plectrophenax nivalis (Linnaeus, 1758)
Plegadis falcinellus (Linnaeus, 1766)
Podiceps auritus (Linnaeus, 1758)
Podiceps cristatus (Linnaeus, 1758)
Podiceps grisegena (Boddaert, 1783)
Podiceps nigricollis Brehm, 1831
Porphyrio porphyrio (Linnaeus, 1758)
Porzana parva (Scopoli, 1769)
Porzana porzana (Linnaeus, 1766)
Porzana pusilla (Pallas, 1776)
Prunella collaris (Scopoli, 1769)
Prunella modularis (Linnaeus, 1758)
Ptyonoprogne rupestris (Scopoli, 1769)
Puffinus puffinus puffinus (Brünnich, 1764)
Puffinus yelkouan (Acerbi, 1827)
Pyrrhocorax graculus (Linnaeus, 1766)
Pyrrhocorax pyrrhocorax (Linnaeus, 1758)
Pyrrhula pyrrhula (Linnaeus, 1758)
Recurvirostra avosetta Linnaeus, 1758
Regulus ignicapilla (Temminck, 1820)
Regulus regulus (Linnaeus, 1758)
Remiz pendulinus (Linnaeus, 1758)
Riparia riparia (Linnaeus, 1758)
Rissa tridactyla (Linnaeus, 1758)
Saxicola rubetra (Linnaeus, 1758)
Saxicola torquata (Linnaeus, 1766)
Serinus citrinella (Pallas, 1764)
Serinus serinus (Linnaeus, 1766)
Sitta europaea Linnaeus, 1758
Stercorarius longicaudus Vieillot, 1819
Stercorarius parasiticus (Linnaeus, 1758)
Stercorarius pomarinus (Temminck, 1815)
Sterna albifrons Pallas, 1764
Sterna caspia Pallas, 1770
Sterna hirundo Linnaeus, 1758
Sterna hybrida Pallas, 1811
Sterna nigra Linnaeus, 1758
Sterna nilotica Gmelin, 1789
Sternula albifrons (Pallas, 1764)
Streptopelia decaocto (Frivaldszky, 1838)
Streptopelia senegalensis (Linnaeus, 1766)
Strix aluco Linnaeus, 1758
Strix otus Linnaeus, 1758
Sturnus roseus (Linnaeus, 1758)
Sturnus vulgaris Linnaeus, 1758
Sula bassana (Linnaeus, 1758)
Sylvia atricapilla (Linnaeus, 1758)
Sylvia borin (Boddaert, 1783)
Sylvia cantillans (Pallas, 1764)
Sylvia communis Latham, 1787
Sylvia conspicillata Temminck, 1820
Sylvia curruca (Linnaeus, 1758)
Sylvia hortensis (Gmelin, 1789)
Sylvia melanocephala (Gmelin, 1789)
Sylvia sarda Temminck, 1820
Sylvia undata (Boddaert, 1783)
Tachybaptus ruficollis (Pallas, 1764)
Tachymarptis melba (Linnaeus, 1758)
Tadorna tadorna (Linnaeus, 1758)
Tetrao tetrix Linnaeus, 1758
Tichodroma muraria (Linnaeus, 1758)
Tringa cinerea (Güldenstâdt, 1775)
Tringa glareola Linnaeus, 1758
Tringa hypoleucos Linnaeus, 1758
Tringa ochropus Linnaeus, 1758
Tringa stagnatilis (Bechstein, 1803)
Troglodytes troglodytes (Linnaeus, 1758)
Turdus scirpaceus Hermann, 1804
Turdus torquatus Linnaeus, 1758
Tyto alba (Scopoli, 1769)
Upupa epops Linnaeus, 1758

Légende 4


Légende
Mammifères
Mammifères terrestres
Canis lupus Linnaeus, 1758
Capra ibex Linnaeus, 1758
Erinaceus europaeus Linnaeus, 1758
Genetta genetta (Linnaeus, 1758)
Muscardinus avellanarius (Linnaeus, 1758)
Neomys anomalus Cabrera, 1907
Neomys fodiens (Pennant, 1771)
Ovis ammon (Linnaeus, 1758) auct.
Ovis gmelini musimon (Pallas, 1811)
Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758
Vulpes vulpes (Linnaeus, 1758)
Lutra lutra (Linnaeus, 1758)
Mammifères marins
Balaenoptera physalus (Linnaeus, 1758)
Globicephala melas (Traill, 1809)
Grampus griseus (G. Cuvier, 1812)
Physeter macrocephalus Linnaeus, 1758
Stenella coeruleoalba (Meyen, 1833)
Tursiops truncatus (Montagu, 1821)
Chiroptères
Pipistrellus kuhlii (Kuhl, 1817)
Pipistrellus nathusii (Keyserling & Blasius, 1839)
Pipistrellus pipistrellus (Schreber, 1774)
Pipistrellus pygmaeus (Leach, 1825)
Barbastella barbastellus (Schreber, 1774)
Eptesicus nilssoni (Keyserling & Blasius, 1839)
Eptesicus serotinus (Schreber, 1774)
Hypsugo savii (Bonaparte, 1837)
Myotis alcathoe Helversen & Heller, 2001
Myotis bechsteini (Kuhl, 1817)
Myotis bechsteinii (Kuhl, 1817)
Myotis blythii (Tomes, 1857)
Myotis brandti (Eversmann, 1845)
Myotis capaccinii (Bonaparte, 1837)
Myotis daubentoni (Kuhl, 1817)
Myotis emarginatus (E. Geoffroy, 1806)
Myotis myotis (Borkhausen, 1797)
Myotis mystacinus (Kuhl, 1817)
Myotis nattereri (Kuhl, 1817)
Nyctalus leisleri (Kuhl, 1817)
Nyctalus noctula (Schreber, 1774)
Plecotus auritus (Linnaeus, 1758)
Plecotus austriacus (J.B. Fischer, 1829)
Plecotus macrobullaris Kuzjakin, 1965
Rhinolophus ferrumequinum (Schreber, 1774)
Rhinolophus hipposideros (Bechstein, 1800)
Tadarida teniotis (Rafinesque, 1814)
Vespertilio murinus Linnaeus, 1758

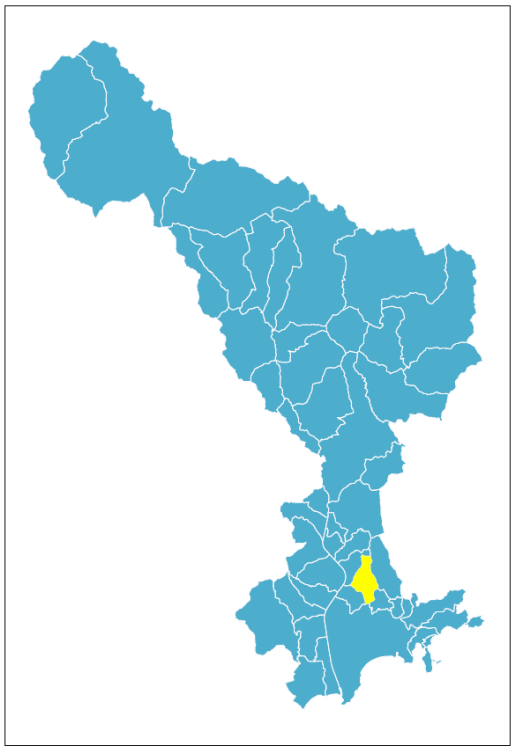
Légende 5


Oiseaux (espèces recensées uniquement à Nice)
Acrocephalus paludicola (Vieillot, 1817)
Agapornis roseicollis Vieillot, 1818
Aix galericulata (Linnaeus, 1758)
Alauda arvensis Linnaeus, 1758
Alle alle (Linnaeus, 1758)
Alopochen aegyptiacus (Linnaeus, 1766)
Anas acuta Linnaeus, 1758
Anas clypeata Linnaeus, 1758
Anas crecca Linnaeus, 1758
Anas Linnaeus, 1758
Anas penelope Linnaeus, 1758
Anas platyrhynchos Linnaeus, 1758
Anas querquedula Linnaeus, 1758
Anser anser (Linnaeus, 1758)
Anser cygnoides
Anser indicus (Latham, 1790)
Anthus Bechstein, 1805
Aquila pomarina C. L. Brehm, 1831
Aythya ferina (Linnaeus, 1758)
Aythya fuligula (Linnaeus, 1758)
Aythya marila (Linnaeus, 1761)
Bucephala clangula (Linnaeus, 1758)
Cairina moschata (Linnaeus, 1758)
Calidris fuscicollis (Vieillot, 1819)
Calidris maritima (Brunnich, 1764)
Calidris melanotos (Vieillot, 1819)
Calidris pugnax (Linnaeus, 1758)
Circus Lacépède, 1799
Columba Linnaeus, 1758
Columba livia Gmelin, 1789
Columba oenas Linnaeus, 1758
Columba palumbus Linnaeus, 1758
Dendrocygna autumnalis (Linnaeus, 1758)
Emberiza bruniceps Brandt, 1841
Emberiza melanocephala Scopoli, 1769
Euodice cantans
Euodice malabarica (Linnaeus, 1758)
Falco biarmicus Temminck, 1825
Fulica atra Linnaeus, 1758
Gallinula chloropus (Linnaeus, 1758)
Garrulus glandarius (Linnaeus, 1758)
Glareola nordmanni Fischer, 1842
Haematopus ostralegus Linnaeus, 1758
Hirundo D'Orbigny et Lafresnaye, 1838
Ichthyaetus audouinii (Payraudeau, 1826)
Lanius nubicus Lichtenstein, 1823
Leiothrix lutea (Scopoli, 1786)
Leucophaeus atricilla (Linnaeus, 1758)
Limicola falcinellus (Pontoppidan, 1763)
Lonchura malabarica (Linnaeus, 1758)
Mareca strepera (Linnaeus, 1758)
Melanitta Boie, 1822
Melanitta fusca (Linnaeus, 1758)
Melanitta nigra (Linnaeus, 1758)
Melanocorypha calandra (Linnaeus, 1766)
Netta rufina (Pallas, 1773)
Numenius arquata (Linnaeus, 1758)
Numenius phaeopus (Linnaeus, 1758)
Numenius tenuirostris Vieillot, 1817
Oenanthe oenanthe (Linnaeus, 1758)
Oxyura jamaicensis (Gmelin, 1789)
Panurus biarmicus (Linnaeus, 1758)
Passer Brisson, 1760
Passer domesticus (Linnaeus, 1758)
Passer domesticus domesticus (Linnaeus, 1758)
Passer italiae (Vieillot, 1817)
Passer montanus (Linnaeus, 1758)
Pelecanus crispus Bruch, 1832
Phasianus colchicus Linnaeus, 1758
Phoenicopterus roseus Pallas, 1811
Pica pica (Linnaeus, 1758)
Platycercus elegans (Gmelin, JF, 1788)
Pluvialis apricaria (Linnaeus, 1758)
Pluvialis squatarola (Linnaeus, 1758)
Poicephalus senegalus
Psittacula krameri (Scopoli, 1769)
Rallus aquaticus Linnaeus, 1758
Scolopax rusticola Linnaeus, 1758
Somateria mollissima (Linnaeus, 1758)
Stercorarius skua (Brunnich, 1764)
Streptopelia turtur (Linnaeus, 1758)
Sylvia curruca (Linnaeus, 1758)
Sylvia rueppelli Temminck, 1823
Tadorna tadorna (Linnaeus, 1758)
Thalasseus bengalensis (Lesson, 1831)
Thalasseus maximus (Boddaert, 1783)
Thalasseus sandvicensis (Latham, 1787)
Tringa erythropus (Pallas, 1764)
Tringa nebularia (Gunnerus, 1767)
Tringa totanus (Linnaeus, 1758)
Turdus iliacus Linnaeus, 1766
Turdus merula Linnaeus, 1758
Turdus philomelos C. L. Brehm, 1831
Turdus pilaris Linnaeus, 1758
Turdus viscivorus Linnaeus, 1758
Vanellus vanellus (Linnaeus, 1758)
Xenus cinereus (Guldenstadt, 1775)

Légende 6

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ASPREMONT – OAP SUD



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

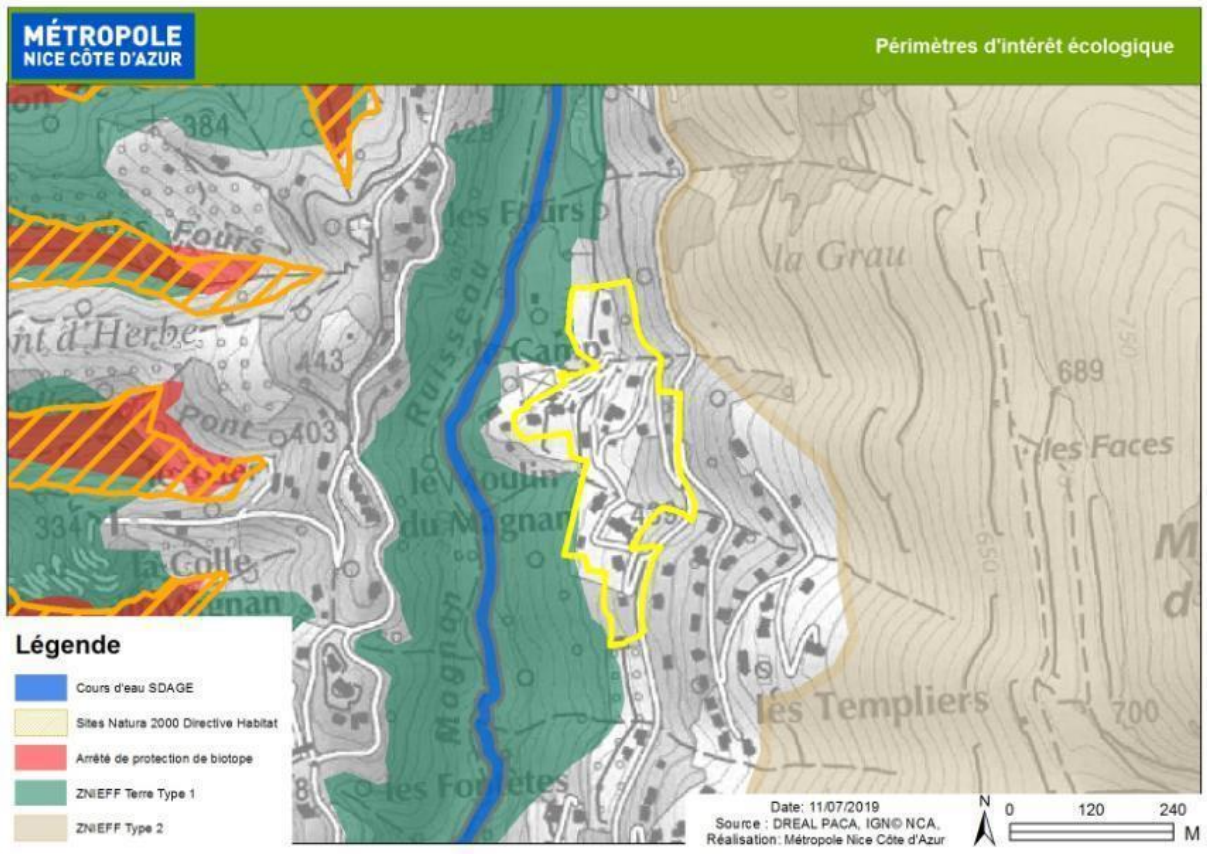
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

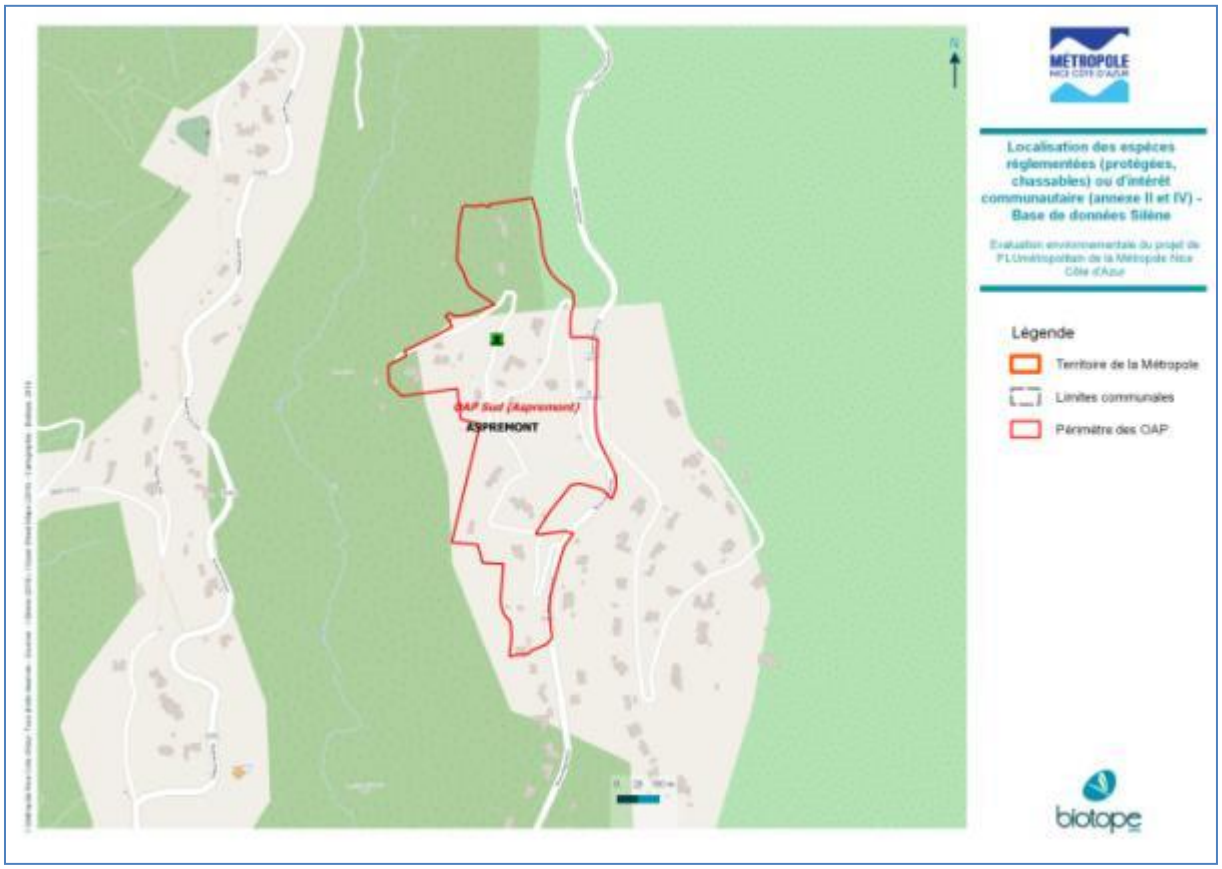
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Il jouxte toutefois un périmètre d'inventaire correspondant à la Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) terrestre de type 1 « Vallons de Magnan, de Vallières et de Saint-Roman ». Il se situe également à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à environ 375 m du site Natura 2000 ZSC – FR9301569 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise » et de l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) « Vallons obscurs ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

Dans la base de données SILENE Faune est répertoriée une espèce protégée au sein de l'OAP : il s'agit de la Rainette méridionale. De plus, la commune d'Aspremont est connue pour abriter d'autres espèces patrimoniales telles que le Spéléomante de Strinati.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux.

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

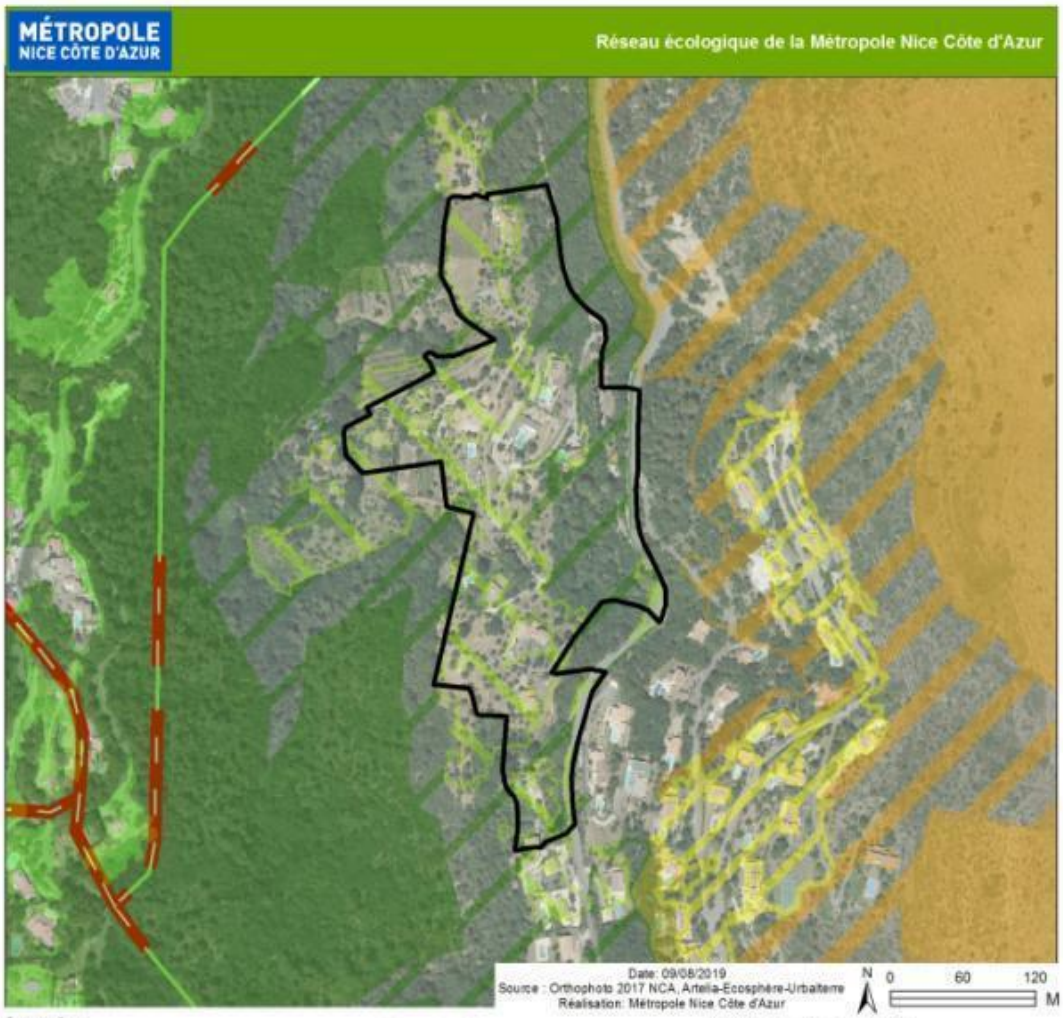
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe en zone tampon boisée, pour partie en contexte naturel et pour partie en contexte altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.

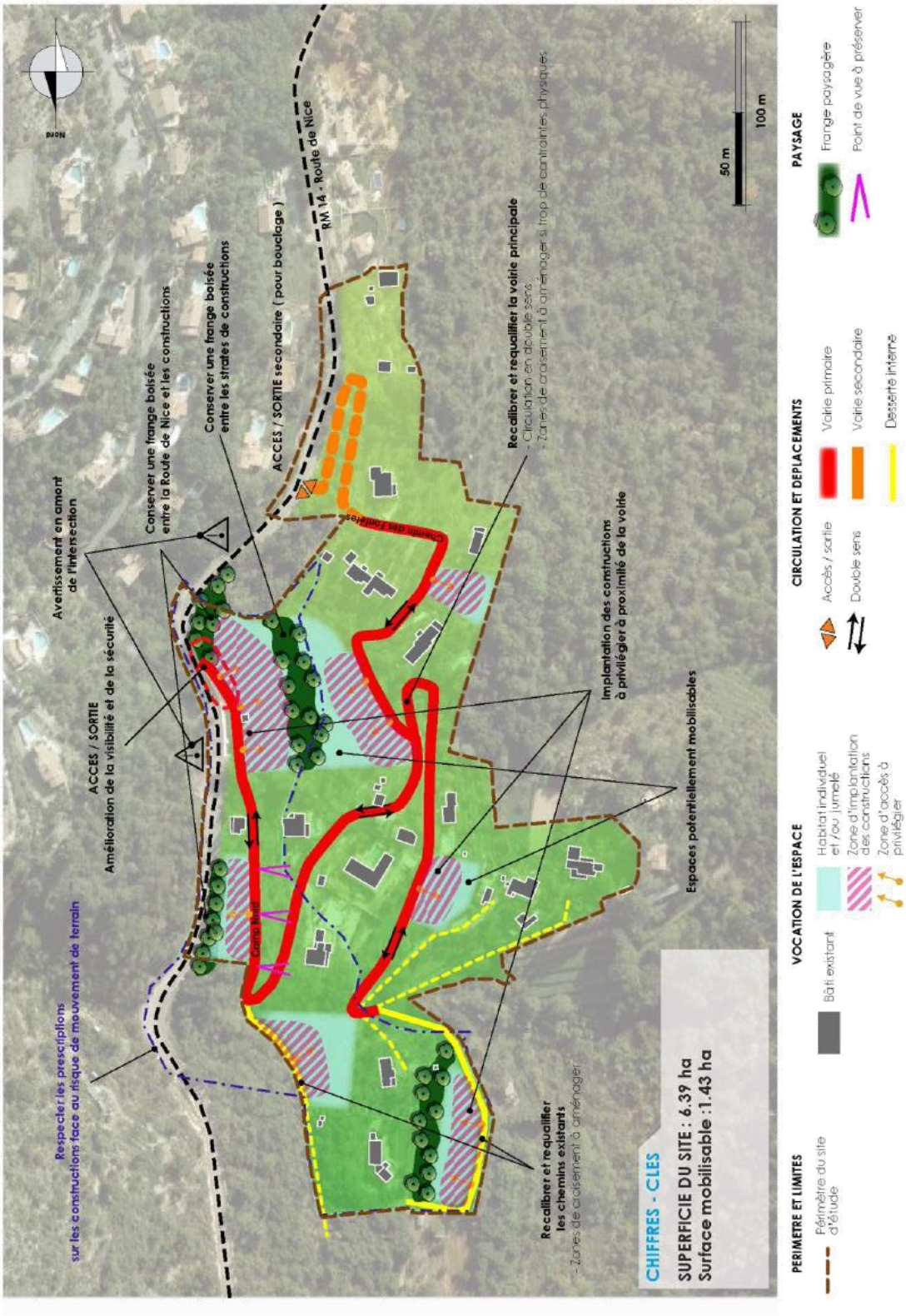

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur
Date: 09/08/2019
Source : Orthophoto 2017 NCA, Artelia-Ecosphère-Urbalterre
Réalisation: Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
60
120
M
Légende :
Continuités écologiques
Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts
Réservoirs boisés en contexte naturel
Réservoirs boisés en contexte altéré
Réservoirs ouverts en contexte naturel
Réservoirs ouverts en contexte altéré
Réservoirs mixtes en contexte naturel
Réservoirs mixtes en contexte altéré
Zones tampon boisées en contexte naturel
Zones tampons boisées en contexte altéré
Zones tampon ouvertes en contexte naturel
Zones tampons ouvertes en contexte altéré
Réservoirs bleus
Réservoirs liés aux zones humides
Réservoir liés aux milieux marins
Réservoirs "eaux courantes"
Réservoirs en contexte naturel
Réservoirs en contexte altéré
Corridors boisés
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors en contexte artificiel
Espaces verts urbains
Corridors "eaux courantes"
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Ruptures de continuité
Infrastructures et zones urbaines
Routes très difficilement franchissables
Routes difficilement franchissables
Routes moyennement franchissables
Voies ferrées
Passages contraints
Obstacles eaux courantes
Ruptures liées au bâti
Obstacles naturels
Cours d'eau
Falaises
Zone littorale
Secteurs altérés
Secteurs naturels

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

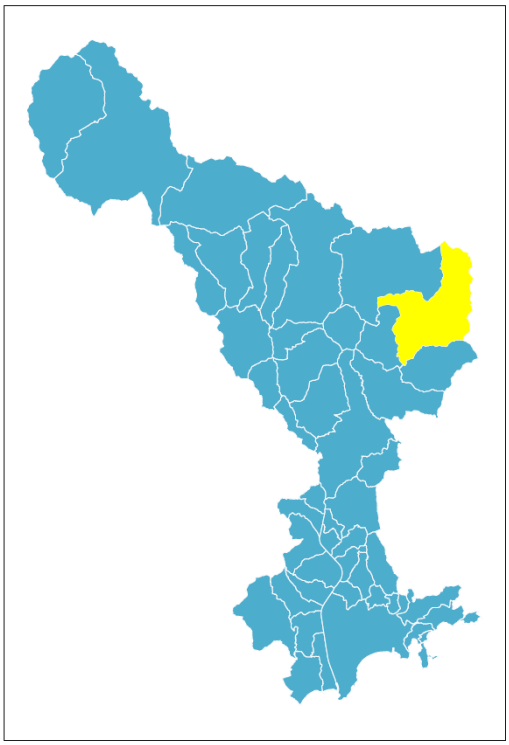
Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

La carte ci-dessous présente les orientations applicables de cette OAP.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

BELVEDERE – OAP LE BREC



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

BELVEDERE - OAP LE BREC

L'objet de cette OAP sise au lieudit Le Brec est la création d'un nouveau quartier du village de Belvédère dans le prolongement de l'urbanisation existante, comme réponse :

- Dans un premier temps à la nécessité de développer un site capable d'accueillir de nouveaux habitants et éventuellement reloger les habitants du quartier St Antoine soumis au risque de glissement de terrain.

- Dans un second, comme l'opportunité de répondre à un enjeu fort de redynamisation socio-économique de l'attractivité de Belvédère en proposant une vision prospective de développement du territoire communal qui s'appuie sur trois axes forts le logement, le commerce et le tourisme, complétés éventuellement par le développement d'activités ou un établissement de services à la personne.

Ce projet permet notamment de proposer une extension urbaine du village support de logement plus adapté aux besoins de la population, d'activités et de nouveaux services de proximité pour maintenir les habitants et en accueillir de nouveaux.

Il permettra également par sa position de capter les nombreux visiteurs de la Gordolasque (60000 chaque été) qui habituellement continuent leur chemin, et les inciter à s'arrêter et à visiter le village afin de développer son offre d'accueil touristique.

PRESENTATION DU SITE

CONTEXTE / ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

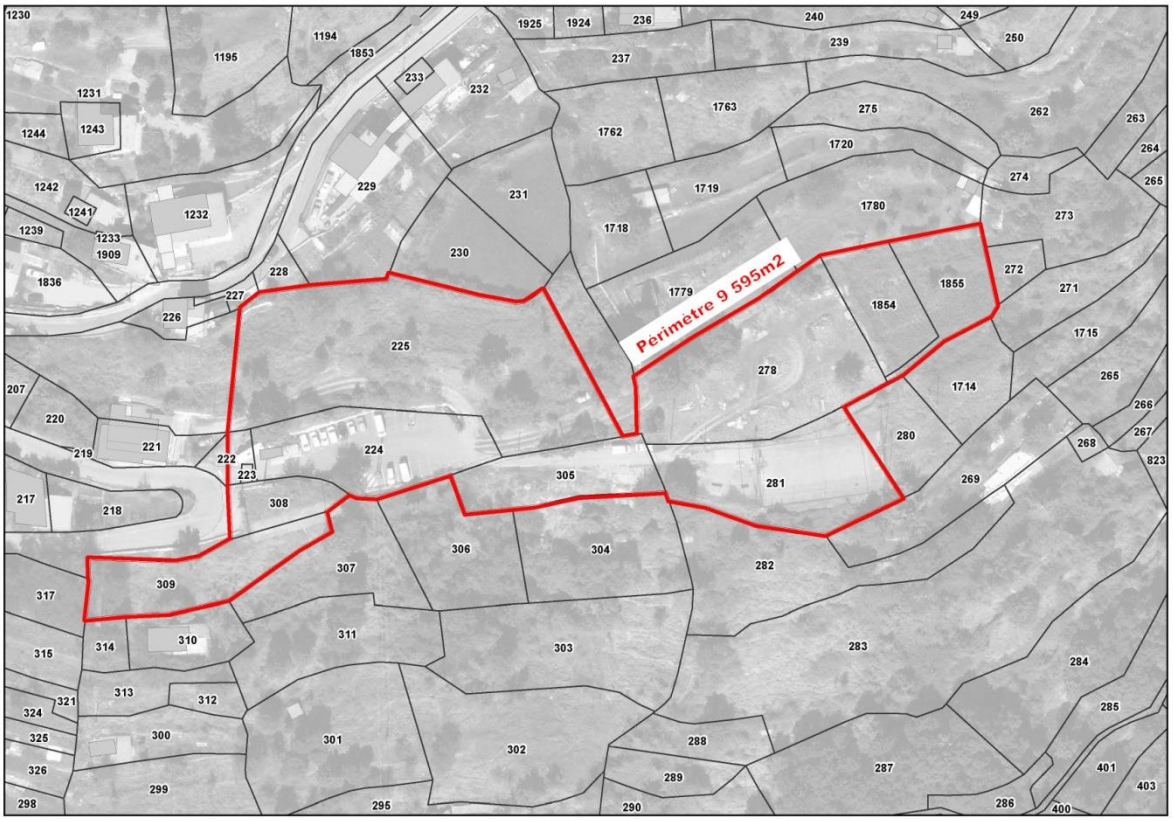
Ce périmètre d'OAP est situé à la porte est du village. Ce dernier centré historiquement autour de la Place du Tilleul a vu son urbanisation se développer principalement le long de la rue du Samint. Rue principale du village, à flanc de coteaux parallèles aux courbes de niveau, qui offre une vue panoramique sur les vallées à ses habitants. Elle a été son axe structurant de développement urbain dense et de vie urbaine jusqu'à la création d'une dérivation de la circulation d'accès au village et à la vallée de la Gordolasque. Nouvelle voirie qui a permis de déplacer les flux véhicule hors du cœur du village et de la rue Samint, mais qui a concomitamment déconnecté le village du flux touristique par manque de lieux ou d'événements de focalisation.

Le site de l'OAP est composé de fonciers publics (majoritairement) et privés situés dans le prolongement de cette urbanisation dense parallèle aux courbes de niveau édifiée le long de la rue du Samint. Il accueille aujourd'hui principalement un parking public et un complexe sportif de plein air. Il est directement desservi par la voie métropolitaine M171 d'accès au village et à la vallée de la Gordolasque. L'urbanisation de ce site ne nécessite pas l'adaptation ou la création de voie d'accès, hormis des circulations de desserte interne. Son aménagement se modèle sur la topographie et l'organisation classique des villages construits dans la pente, à savoir : des circulations principales parallèles aux courbes de niveau et des cheminements piétons perpendiculaires à celles-ci.

PLAN PERIMETRE

Périmètre OAP = 9 595 m².

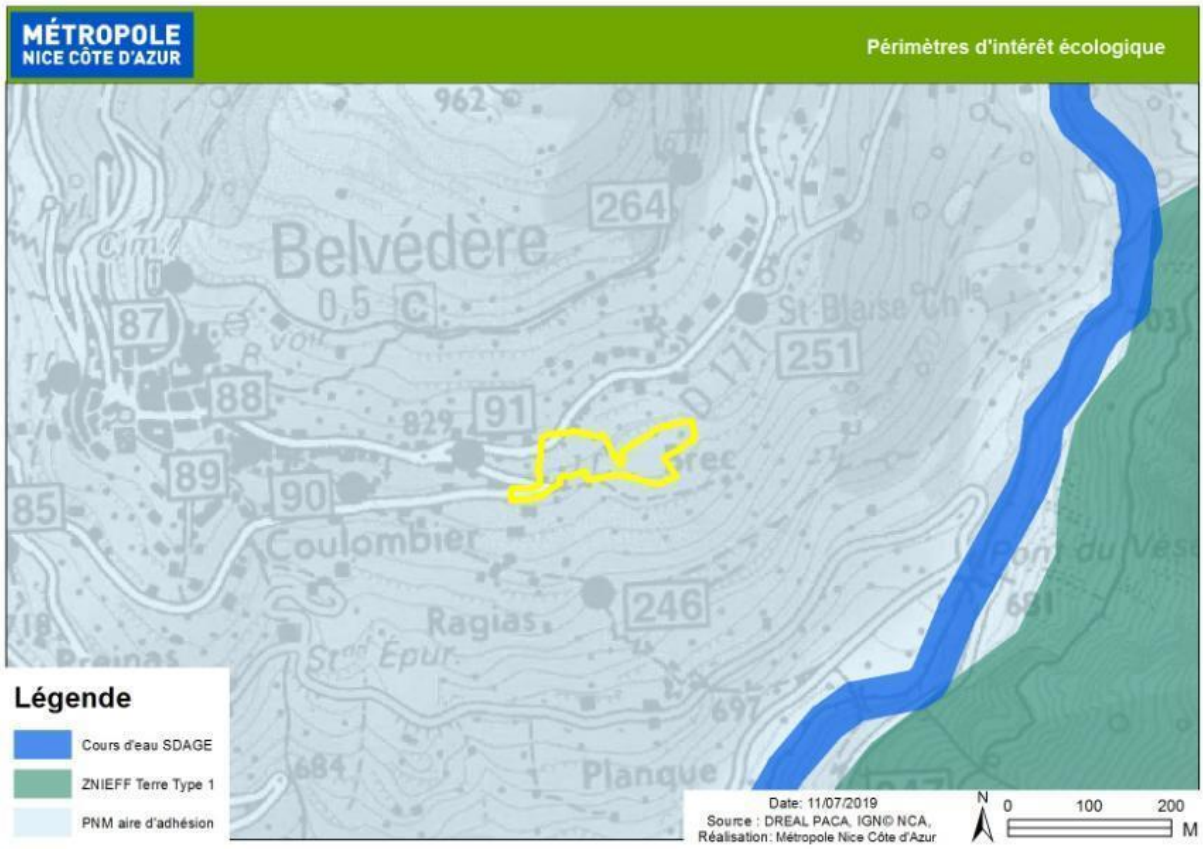
Le foncier est composé de parcelles privées et publiques.



PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Il est toutefois inclus dans l'aire d'adhésion du Parc National du Mercantour (adhésion à la charte ; celle-ci ne vise pas à définir une nouvelle réglementation, elle fixe des orientations de développement durable dans divers domaines et propose des mesures à mettre en œuvre par les différents acteurs, dont les communes adhérentes et le Parc).

Il est situé à environ 1 km du site Natura 2000 ZSC – FR9301562 « Site à Spéléomantes de Roquebillière » et à environ 500 m de la ZNIEFF de type I « L'Authion ».


MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Périmètres d'intérêt écologique
Belvédère
Coulombier
Ragias
Planque
St Blaise
962
264
87
88
91
829
89
90
85
251
246
697
684
Légende
Cours d'eau SDAGE
ZNIEFF Terre Type 1
PNM aire d'adhésion
Date: 11/07/2019
Source : DREAL PACA, IGN© NCA,
Réalisation : Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
100
200
M

ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



Dans la base de données SILENE Faune sont répertoriées deux espèces protégées au sein de l'OAP : la Couleuvre d'Esculape et la Tarente de Maurétanie. De plus, la commune de Belvédère est connue pour abriter le Spéléomante de Strinati.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux.

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Site à Spéléomantes de Roquebillière », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :

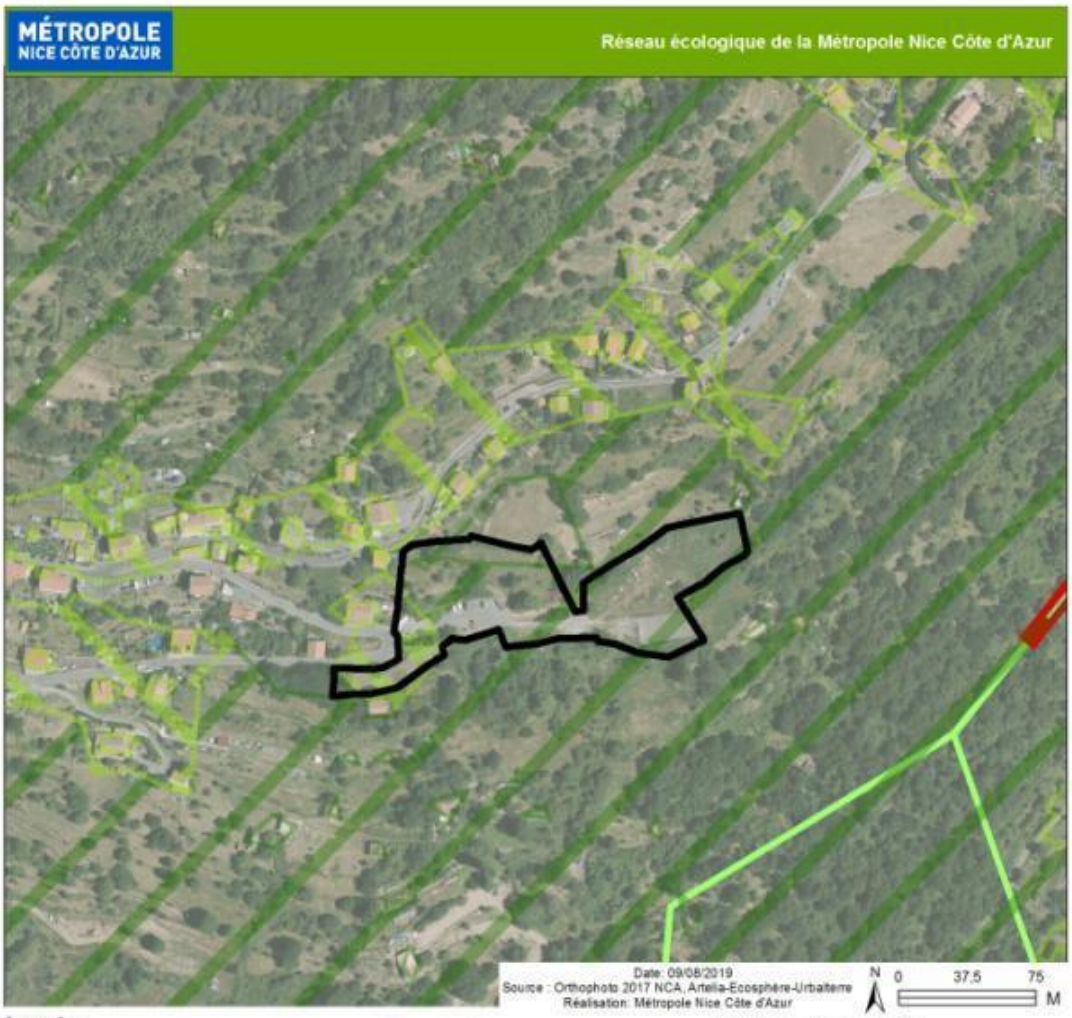
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe majoritairement au sein d'une zone tampon boisée en contexte naturel. Cet élément constitutif du réseau écologique de la Métropole est à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis sont la création d'un nouveau quartier, pôle de centralité en liaison avec le centre ancien, permettant une meilleure lisibilité touristique, et la redynamisation du village de Belvédère, nouveau pôle composé de logements, de services et d'activités commerciales.

Le projet est structuré par des aménagements de rues, places, escaliers, passages, murs et bâtiments répartis sur le terrain et organisé en terrasses. Le bâti est continu le long des espaces publics, mais préserve des ouvertures vers la vallée.

La densité de ce nouveau quartier du Brec est inférieure à celle du centre ancien. Elle est similaire à celles des urbanisations existantes et autorisées le jouxtant. Mais sa morphologie relève de celle de l'organisation d'un village inscrit dans la pente avec la concentration de bâtiments mitoyens le long de ruelles.

Il est conçu comme un véritable pôle de centralité autour d'une nouvelle place- signal bordant la M171 complétée par une esplanade arborée en belvédère sur la vallée. Il réunit des services, des équipements, comme l'office du tourisme et le complexe sportif de plein air, des commerces et de l'habitat. Il pourra accueillir éventuellement un équipement de service à la personne, s'insérant dans cette typologie villageoise.

Il est l'occasion de structurer l'entrée est du village. Son aménagement sera complété par une requalification de la liaison avec le centre ancien, qui passe par le rond-point belvédère d'embranchement de la route de la Gordolasque et de la rue du Samint.

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

- La création d'un pôle urbain recentrant le village Belvédère sur l'axe structurant de la Vallée de la Gordolasque
- L'édification d'une urbanisation de type village dans la pente en résonance avec Belvédère
- La réalisation de logements, de services et d'activités commerciales et économiques
- La réalisation d'une « façade sud » composée de la place publique, d'une esplanade est-ouest arborée et du complexe sportif
- Une urbanisation en bandes parallèle aux courbes de niveau
- La réalisation d'une maille de déplacements constituée de rues parallèles aux courbes de niveau complétées de connexions piétonnes perpendiculaires pour desservir et irriguer le nouveau quartier
- La possibilité d'implanter un équipement de santé ou un établissement à définir dans une des bandes urbanisables sous réserve de respecter la silhouette de type « village » attendue
- La possibilité de la création d'un parking public sur les bandes urbanisables ou éventuellement en sous-sol
- La rénovation du complexe sportif de plein air
- Un programme de végétalisation du site

OBJECTIFS POURSUIVIS EN LIEN AVEC LES AXES DU PADD

Ce projet d'extension urbaine permettra de répondre aux objectifs du PADD sur deux axes prioritaires :

La qualité du cadre de vie et de l'environnement avec la volonté de :

- Placer au cœur du développement du territoire la préservation et la valorisation des paysages naturels et urbains
- Développer une structure paysagère urbaine et naturelle qualitative qui pour les sites de montagnes soit construite sur une différenciation nette entre zone villageoise « dense » et nature
- Renforcer la vitalité des noyaux villageois en permettant leur développement sur des secteurs d'aménagement contigus aux cœurs historiques sur des bases morphologiques proches

Le confortement d'une Métropole solidaire et équitable avec :

- La promotion d'un « urbanisme de proximité » :
    - Avec une urbanisation exemplaire en termes de formes urbaines « situées » et de développement durable
    - Le développement d'activités économiques et touristiques et des commerces de proximité dans les centres-bourg et villages
    - Le maillage des services publics dont les équipements scolaires et de services à la personne.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORT PUBLIC

Le site du projet est desservi par la navette de la ligne L731 en correspondance avec la L730 Nice – Saint-Martin-Vésubie depuis Lantosque.

L'été, un service de Rando-bus est mis en place pour desservir la vallée de la Gordolasque.

PRINCIPES D'INTEGRATION DES MODES DOUX

Les voies circulées créées au sein du projet seront de type ruelles de village. Elles seront complétées par des cheminements transversaux doux.

STATIONNEMENT

En complément des places de stationnement exigées par le règlement du PLUm, la réalisation de stationnements visiteurs en extérieur devra être prévue suivant le type de programme.

Un parking public peut être envisagé.

PRINCIPES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération respectera les directives d'assainissement et d'écoulement des EP applicables au site et compatible avec le PPRMT.

ECHEANCIER ET PHASAGE PREVISIONNEL

L'OAP recouvre un projet d'ensemble composé de différentes bandes aménageables dépendantes du réseau de déplacement interne.

Un schéma d'aménagement d'ensemble devra être réalisé en amont des aménagements. La définition du réseau viaire, des espaces publics et du stationnement est un préalable à toute réalisation opérationnelle. Chaque bande aménageable sera encadrée par un schéma de principe d'organisation volumétrique et programmatique.

La mise en œuvre d'une architecture modulaire pour les bâtiments est à éviter. Une diversité dans l'homogénéité globale est à rechercher.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'OAP vise à « recentrer » sur le flux touristique de la vallée de la Gordolasque le village de Belvédère, à développer son attractivité et à restructurer le noyau villageois de Belvédère.

Elle permet la réalisation d'un aménagement d'ensemble pour le périmètre de l'OAP qui emprunte le langage formel du modèle historique des villages construit dans la pente.

Elle articule deux problématiques propres à Belvédère :

- Le développement de l'attractivité et du tissu économique commercial essentiel à la vie du village.
- La relocalisation et l'accueil mesuré de nouvelle population à travers une extension urbaine de type villageoise et non sur le modèle du mitage.

Elle s'appuie sur :

- La réalisation d'une place publique, complétée par une offre commerciale, intégrée dans un tissu urbain villageois, visible et directement accessible depuis la voirie d'accès à la vallée de la Gordolasque.
- La restructuration de l'axe principal de belvédère remodelé et étendu jusqu'au site de l'OAP pour permettre la déambulation entre les deux polarités, l'ancien cœur villageois et la nouvelle de l'OAP.

COMPOSITION URBAINE ET PRINCIPE DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le projet réinterprète le vocabulaire vernaculaire des villages construits à flanc de coteaux : des rues parallèles aux courbes de niveau, des cheminements secondaires perpendiculaires et une volumétrie contigüe de bâtiments aux épannelages différenciés.

On accède au projet par une place publique prolongée par une esplanade balcon qui permet d'accéder au complexe sportif de plein air et à l'ensemble des bâtiments. Il est composé de quatre bandes constructibles desservies par une voirie interne de desserte.

Chaque bande est l'objet de transparences complètes ou partielles (failles ou différences de niveaux) permettant une perception étagée et en profondeur de l'ensemble ainsi formé depuis la vallée et des vues sur le grand paysage depuis une partie des habitations et de la voirie.

Les espaces publics seront arborés, ils seront pour :

- La voirie de desserte, de type venelles de village avec un profil en travers de façade à façade, sans rupture de niveau et sans trottoir, avec un caniveau central.

- La place, à dominante minérale avec un profil le plus simple possible.

- L'esplanade-façade, plantée d'arbres de haute tige. Celle-ci pourra accueillir du stationnement entre les arbres.

Une partie du stationnement exigible pour les constructions pourra être réalisé en surface sur la voirie ou dans des poches dédiées dans l'emprise des bandes constructibles.

Un parking public pourra être réalisé en sous-sol ou en surface sur une ou parti des bandes constructibles.

ES maximale : 30%

H maximale : 9 m

Bâtiments maximum 3 niveaux : 70%

Bâtiments maximum 2 niveaux : 30%

Parkings exigibles : 1PL/ 30 m² de SDP

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

EV en pleine terre : 30% minimum

PRINCIPES D'INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

Le projet reprend les principes d'aménagement des villages construits dans la pente. Il vient compléter et densifier l'extension urbaine ouest-est en cours le long de la rue du Samint, dans une version plus concentrée (bandes constructibles). Cette voie, depuis la Place des Tilleuls structurera, en tant que rue principale de déambulation, le village jusqu'à la nouvelle place du projet.

Les nouvelles constructions s'insèreront dans la pente parallèlement aux courbes de niveau dans des bandes construites constituées de bâtiments mitoyens. Les bandes construites seront agrémentées de transparences partielles (différences de hauteurs des bâtiments ou complètes (passages piétons)).

Les volumétries des bâtiments seront diversifiées et les hauteurs des constructions seront comprises entre 2 et 3 niveaux.

L'ensemble présentera une façade homogène assise sur un socle matérialisé par l'esplanade arborée au sud, il offrira un deuxième niveau de lecture plus rythmé avec les quatre bandes construites et la volumétrie différenciées des bâtiments (tailles hauteurs, etc.).

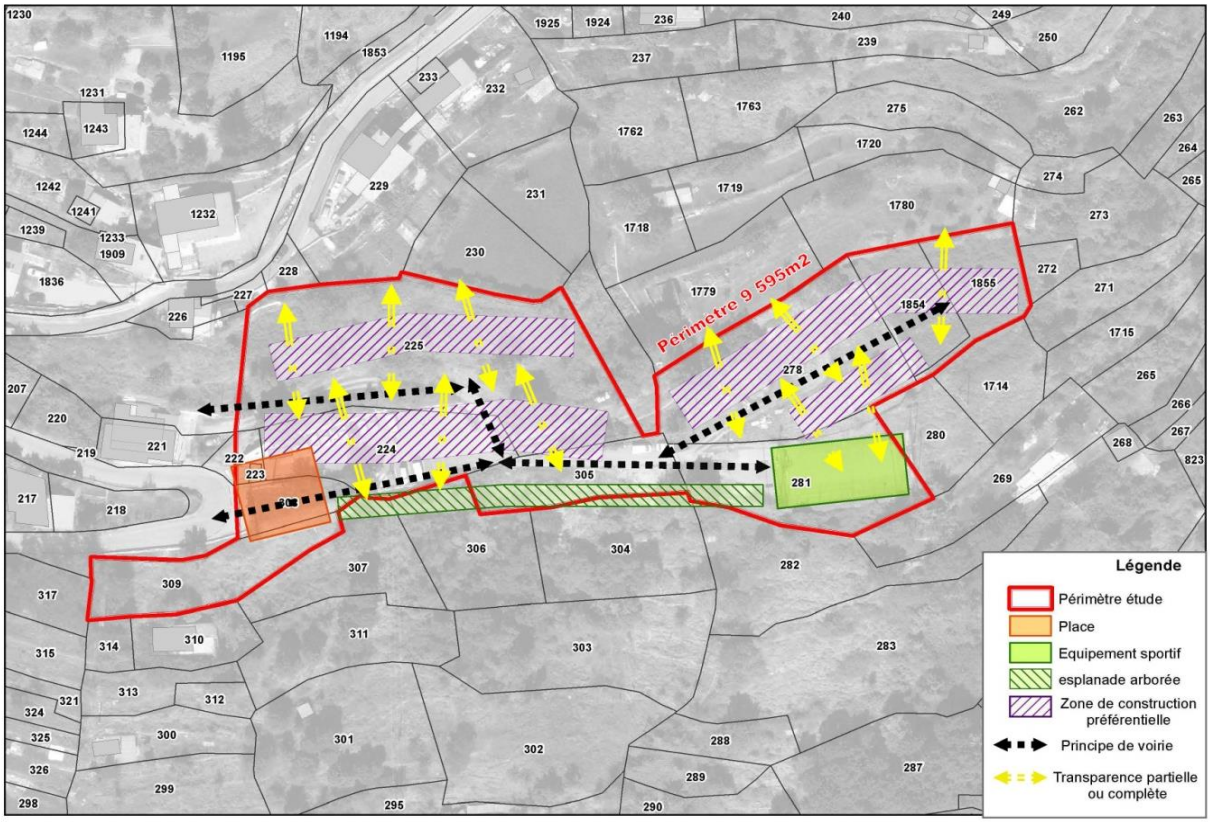
Les espaces non bâtis seront plantés et paysagers. Le vallon collecteur des eaux de ruissellement qui traverse le projet en son milieu sera conforté et aménagé.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

SCHEMA DE SYNTHESE OPPOSABLE



PROGRAMME PREVISIONNEL

PROGRAMME

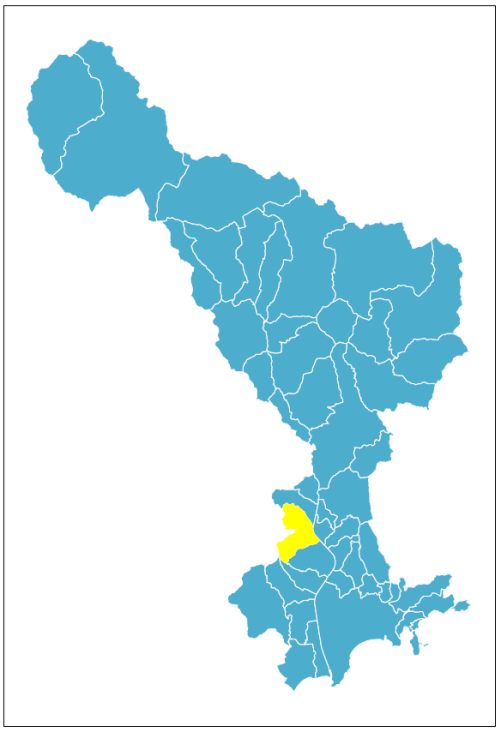
Le projet permet de développer, à terme, suivant les options :

- Une petite activité commerciale et la relocalisation de l'office du tourisme au droit de la nouvelle place publique
- La création d'environ une cinquantaine ou une soixantaine de logements
- La réhabilitation du complexe sportif de plein air.

Des options programmatiques peuvent se substituer à ce programme de base tel que celui d'une unité de services à la personne comme un établissement de santé ou le compléter avec la création d'un parking public.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE BROC – OAP LES CASTELLAS / LA PINEE / PLAN DE L'ESTERON



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

DISPOSITIONS PORTANT SUR L'AMENAGEMENT

LES COULEES VERTES

En ce qui concerne l'aménagement, il est prévu de mettre en valeur l'environnement et les paysages, à l'échelle du territoire métropolitain, en inscrivant notamment dans le cadre de la trame verte, des corridors écologiques le long des principaux vallats et/ou des principales coulées boisées. Dans ces couloirs, le tissu urbain se trouve ainsi bordé de zones naturelles et/ou d'espaces boisés classés.

La présente orientation d'aménagement et de programmation renforce cette disposition qui permet, outre la préservation et le rétablissement des continuités écologiques entre la vallée et les massifs boisés (réservoirs de biodiversité), la mise en valeur des paysages de coteaux.

Cette première trame est-ouest de zones naturelles et/ou d'espaces boisés classés se double d'une trame nord-sud.

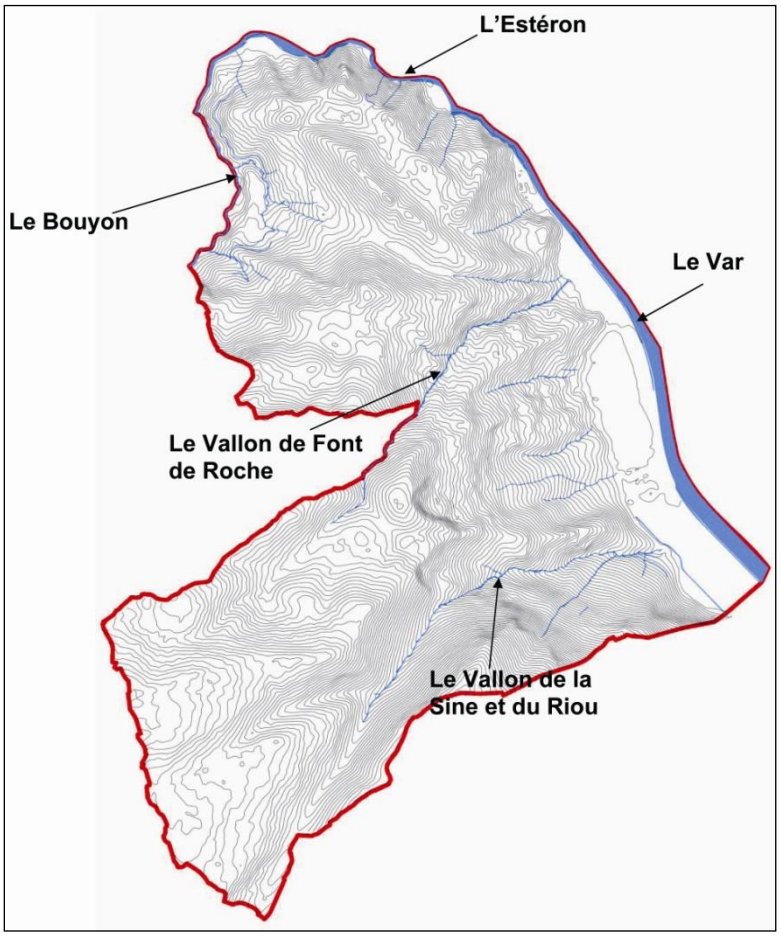


Illustration des vallats[1] majeurs de LE BROC

[1] Vallat : torrent en creux alimenté par les eaux pluviales » autrement dit un ruisseau intermittent soumis au rythme des pluies méditerranéennes lesquelles sont brèves mais violentes et produisent une grande quantité d'eau ce qui provoque un ruissellement important.



Des corridors écologiques à préserver

LES RESTANQUES

Les restanques ou banquettes de terres soutenues par des murs de pierre sèche appartiennent au patrimoine paysager. Il est recommandé que les extensions ou les densifications de quartiers s'inscrivent autant que possible en continuité de cette organisation traditionnelle, notamment en ce qui concerne l'architecture, l'inscription dans la pente, le respect des restanques et la relation à l'espace public.

LE PLAN D'ESTERON

L'Orientation 3 du PADD « Conforter la Zone Industrielle et développer un pôle économique innovant et environnemental dans la plaine du Var » énonce le projet de développement économique innovant et environnemental au Plan de l'Estéron.

Dans le cadre de ses objectifs principaux, le PADD affirme la volonté de maintenir le dynamisme de sa ZID par l'inscription d'un nouvel espace d'accueil de projets innovants et environnementaux. Le secteur concerné fait l'objet de la zone d'aménagement différée du « Plan de l'Estéron ».

Afin d'être compatible avec la protection des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine les indications paysagères, il est envisagé d'aménager la zone par :

- Une protection et une mise en valeur de la ripisylve Sud-Ouest (trame bleue et continuité écologique) et du pied de coteau (réservoir de biodiversité). Une piste cyclable devrait longer la ripisylve. La ripisylve sera préservé en l'état par une bande de recul sur une largeur jusqu'à 5m de l'axe longitudinale du lit (lit au pied du talus).

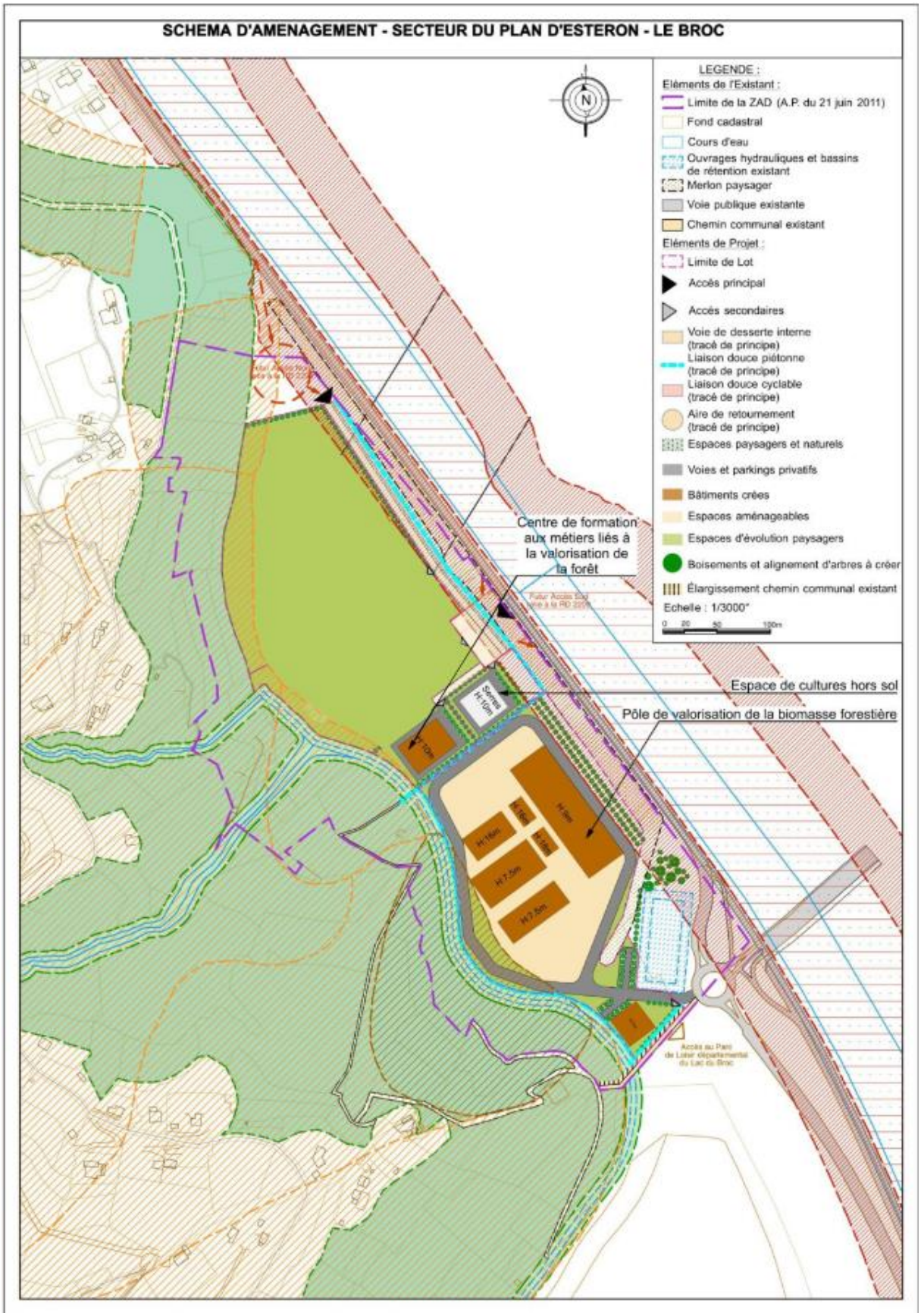
- Un traitement paysager sous la forme d'alignements arborés afin de réduire l'impact visuel du projet (déjà néanmoins réduit par les deux verrous formés par le relief au Sud et au Nord et par le merlon existant au bord de la RD 2209). Un accompagnement végétal améliorera également l'esthétique des abords de la zone, aujourd'hui délaissés.

Enfin, le développement d'activités économiques liées à l'agroforesterie et à la production d'énergie renouvelable est projeté. Ce projet s'inscrit en lien avec l'identité culturelle forestière.

De même, la mise en place d'un centre de formation sur les métiers du bois est envisagée afin de former à la valorisation de cette ressource naturelle renouvelable.

Ce projet a fait l'objet d'une étude « de discontinuité » prévue au III.a de l'article L.145-3 du Code de l'Urbanisme. Il a reçu l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites d'octobre 2012.

Le schéma d'aménagement validé est le suivant :



Aménagement du Plan de l'Estéron (extrait de l'étude « de discontinuité » – art. L.145-3-III-a du Code de l'Urbanisme – CDNPS d'octobre 2012)

Le volet écologique de l'OAP Plan de l'Estéron doit être appréhendé avec les enjeux écologiques de l'ensemble du Plan de l'Estéron.

Le volet écologique est présenté à travers :

- Le diagnostic et les enjeux écologiques sur le Plan de l'Estéron
- Les prescriptions et recommandations pour la préservation et la restauration des continuités écologiques pour :
    - Les zones de continuités écologiques : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques.
    - Les autres zones du Plan de l'Estéron.

1) DIAGNOSTIC ET ENJEUX ECOLOGIQUES sur le Plan de l'Estéron

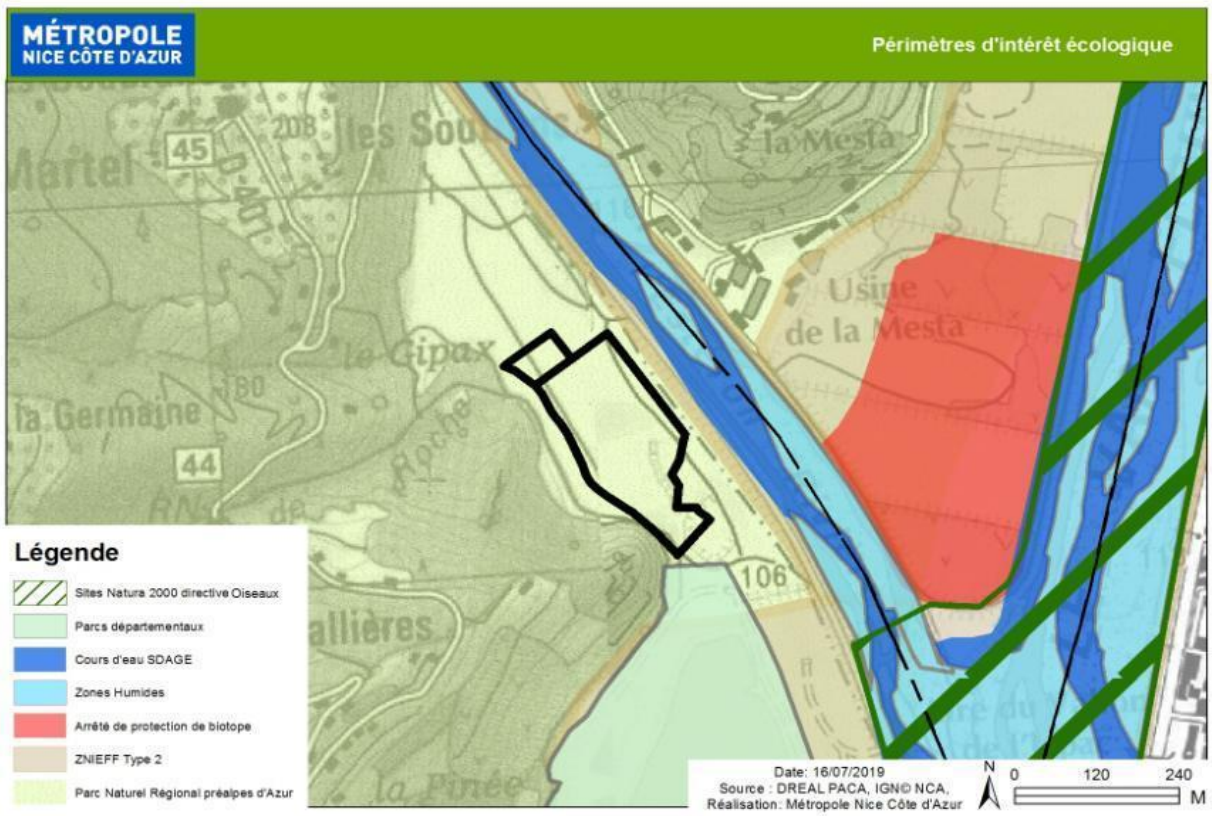
Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection réglementaire. Il est toutefois inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur, doté d'une charte signée par les différentes collectivités situées au sein du PNR. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles à la charte du PNR.

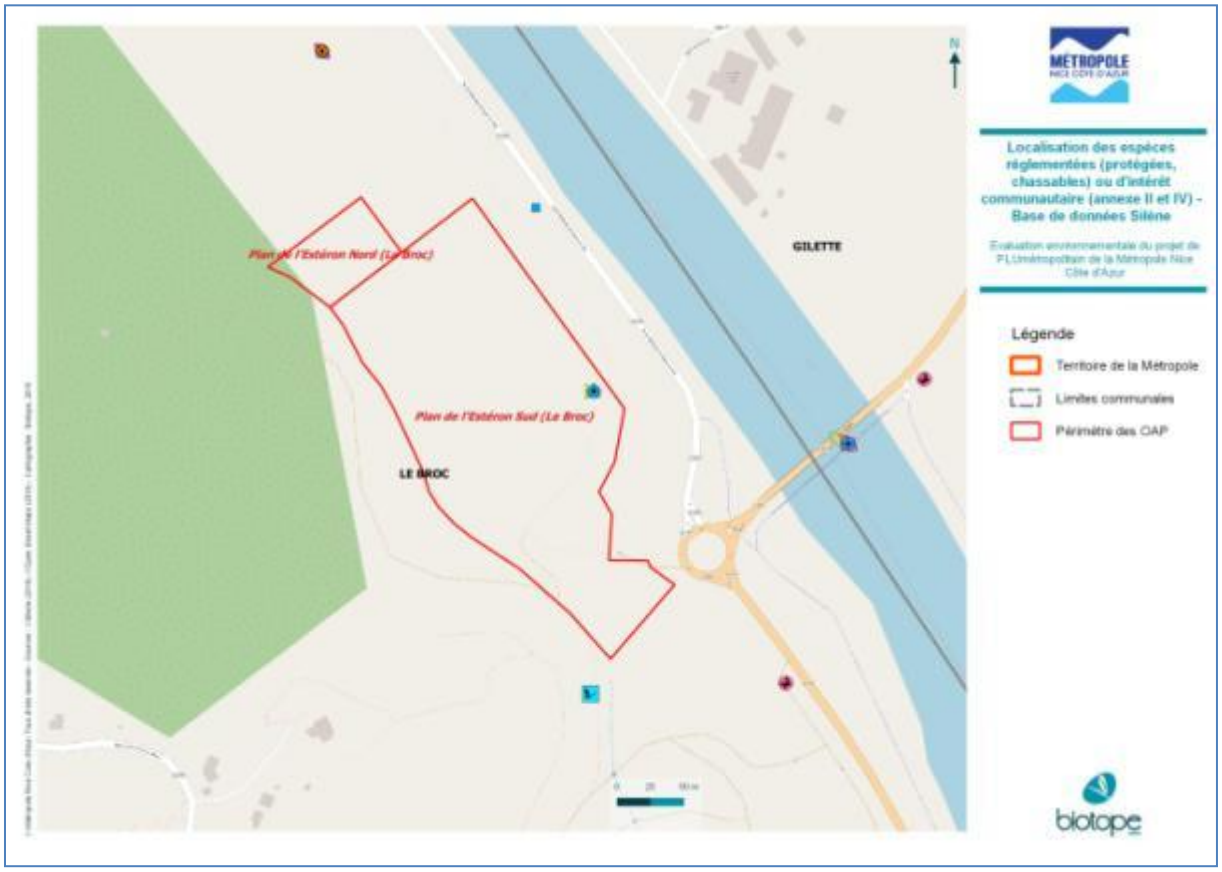
De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité immédiate de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à moins de 300 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var » et à moins de 200 m de l'APPB « Bec de l'Estéron ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

Dans la base de données SILENE Faune sont répertoriées plusieurs espèces d'oiseaux communs au sein de l'OAP. De plus, la commune du Broc et ses communes limitrophes sont connues pour abriter le Lézard ocellé, espèce à fort enjeu patrimonial, recensé à proximité du secteur de l'OAP. Il se situe également dans une zone de chasse et transit pour les chiroptères.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux. De plus, le maintien des corridors écologiques et de leur fonctionnalité sera assuré.

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

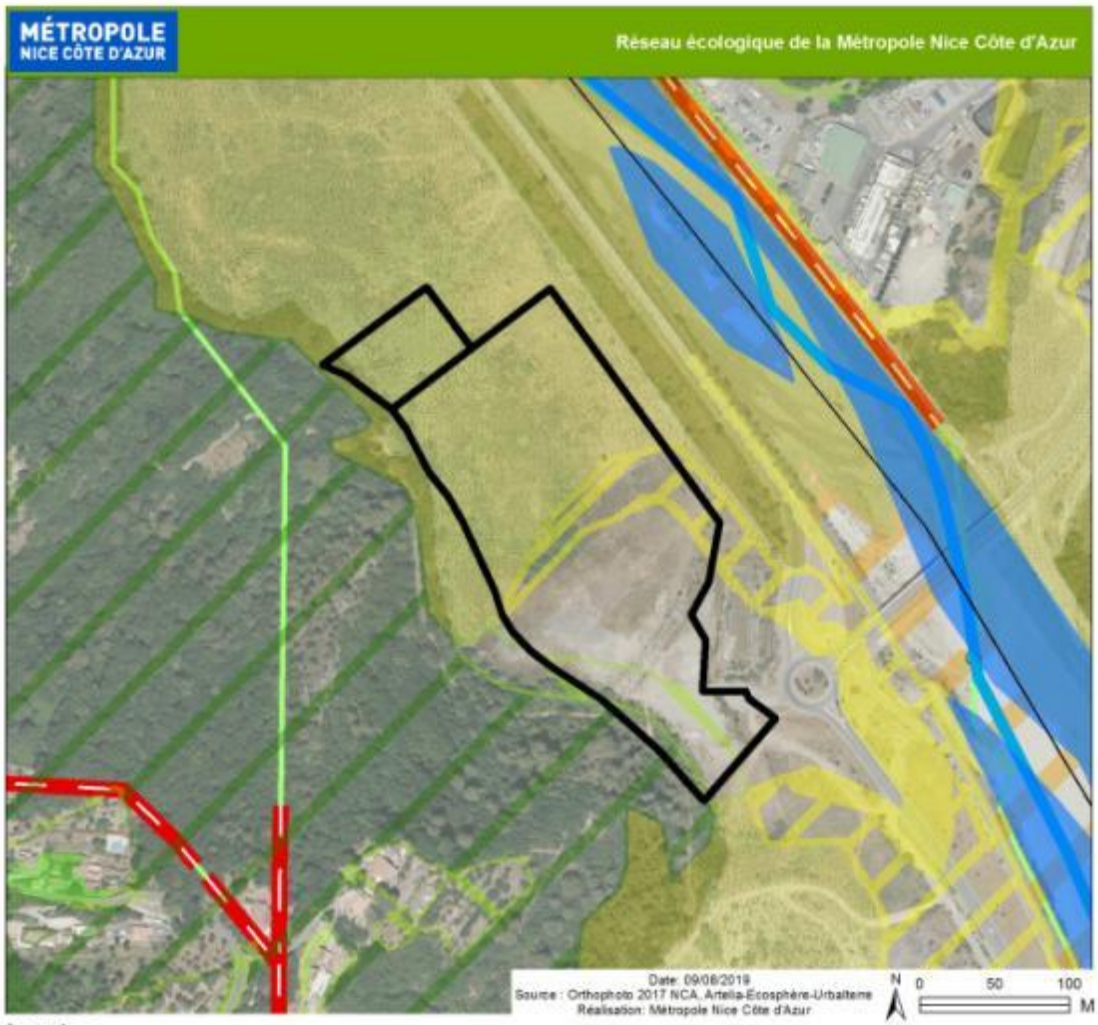
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP est concerné par un réservoir de biodiversité mixte en contexte altéré ainsi que par une zone tampon ouverte en contexte altéré. Il est également bordé de réservoirs de biodiversité mixtes en contexte naturel et de zones tampons boisées en contexte altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

SYNTHESE DES ENJEUX ECOLOGIQUES ET PRECONISATIONS

Les éléments ci-dessous synthétisent le diagnostic et les enjeux écologiques du Plan de l'Estéron :

- Zone identifiée comme :
  - « Réservoir de biodiversité avec objectif de remise en état » dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
  - « Réservoir de biodiversité altéré » dans la trame verte et bleue de la Métropole Nice Côte d'Azur.

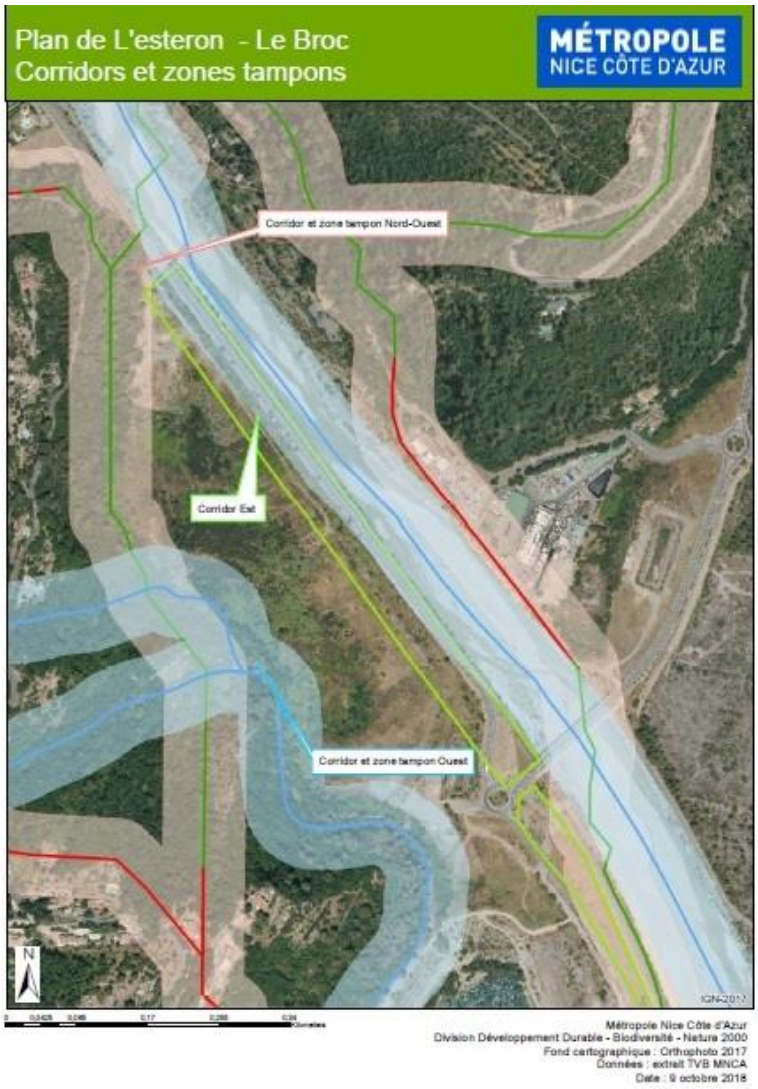
  Aussi, cette zone devrait faire l'objet d'une restauration écologique.

- Enjeux écologiques avérés notamment pour le lézard ocellé et les chauves-souris :
  - Lézard ocellé : zone identifiée comme habitats à restaurer dans le Plan Local d'Actions « Lézard ocellé » dans la basse vallée du Var réalisé par ECO-MED en 2012 pour le SMED
  - Chauves-souris : Zone de chasse (milieux ouverts) et corridors utilisés. La zone représente un nœud de transit de nombreuses espèces de chauves-souris.

Le Plan de l'Estéron est une zone à fort enjeux écologiques, restant dans les dernières grandes zones ouvertes de la Plaine du Var et fonctionnelle. Elle abrite notamment des espèces protégées et offre des habitats fonctionnels et des milieux relictuels encore non urbanisés.

Néanmoins, sa valeur écologique peut être améliorée ; en effet, des actions de restauration, de génie écologique et de gestion écologique peuvent être menées pour améliorer sa richesse faunistique et floristique et augmenter la fonctionnalité des continuités écologiques existantes.
A ce titre ces actions peuvent être considérées comme mesure de compensation, dans la mesure où elles répondent aux exigences de la compensation écologique, définie par la règlementation et l'Etat.

La carte ci-après présente les corridors écologiques principaux existants, à préserver et à restaurer sur le Plan de l'Estéron. D'autres corridors secondaires devront être préservés.



2) PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LA PRESERVATION ET RESTAURATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES : réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) sont à préserver et restaurer.

2.a) Pour les corridors écologiques

Ils sont présentés dans la carte ci-avant dans la partie « Diagnostic et enjeux » ; à savoir :

- Le corridor et sa zone tampon Nord-Ouest
- Le corridor et sa zone tampon Ouest
- Le corridor Est

Au regard des enjeux écologiques et notamment des premiers éléments identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLA Lézard Ocellé lancé par la Métropole Nice Côte d'Azur, les mesures ci-dessous devront être appliquées :

- *A l'est de l'ensemble de la zone du Plan de l'Estéron* : maintien d'un corridor de 50m de large avec mise en œuvre de mesures de génie écologique (création d'habitats à lézard ocellé) pour renforcer la fonctionnalité écologique de la zone. Cette mesure est le prolongement d'une

mesure qui sera déployée pour le projet de Scierie (zonage Na au projet de PLUm) et ce afin d'assurer une cohérence en termes de continuité écologique.

- *Au nord-ouest de l'ensemble de la zone du Plan de l'Estéron* : maintien d'un corridor (corridor TVB MNCA) via une bande tampon inconstructible de 50m de part et d'autre du corridor.

- *A l'ouest de l'ensemble de la zone du Plan de l'Estéron* : maintien d'un corridor le long du cours d'eau grâce à une bande tampon inconstructible de 50m de part et d'autre du cours d'eau. Cette bande tampon pourra être adaptée sur la zone de la scierie au regard du dossier CNPN.

2.a.1) Pour les corridors dénommés sur la carte « Corridor et zone tampon Nord-Ouest » et « Corridor et zone tampon Ouest » :

Le zonage de ces corridors et leurs bandes tampon sont classés en Na.

Ces corridors et leurs zones tampons sont des zones inconstructibles strictes.

Ils sont d'une largeur de 100 chacun. Ils sont inscrits dans la carte de la Trame verte et bleue, annexé au PLUM.

La valeur écologique de ces corridors peut être améliorée, à travers des actions de restauration, de génie écologique et de gestion écologique pour améliorer leurs richesses faunistiques et floristiques et augmenter la fonctionnalité de ces continuités écologiques existantes. Ils constituent des corridors de milieux boisés et ouverts.
A ce titre, cette amélioration de leur valeur écologique peut se faire dans le cadre de mesures de compensation.

Au sein de ces corridors et de leur bande tampon, seront autorisés uniquement tous aménagements, constructions et occupations, dont l'objectif et la vocation servent :
- À restaurer et améliorer la valeur écologique,
- À améliorer la connaissance de la valeur écologique du Plan de l'Estéron,

Et ce en termes de richesse faunistique et floristique et de fonctionnalité des continuités écologiques existantes.

Ainsi seront interdits, tous aménagements, constructions et occupations ne s'inscrivant pas dans ces objectifs écologiques rappelés ci-dessous, et notamment à savoir :
- Toutes constructions,
- Tous obstacles (barrière, clôture…),
- Tous dépôts en tout genre,
- Toutes imperméabilisations du sol et du sous-sol,
- Tous mouvements de terre,
- Toutes pollutions,
- Toutes activités,
- Toutes occupations temporaires,
- Tout dispositif d'éclairage,
- ….

Il est interdit d'installer des dispositifs d'éclairage à l'intérieur de ces corridors écologiques et leurs bandes tampon ; de même ces zones ne devront pas être éclairées par des dispositifs situés en dehors de celles-ci.

2.a.2) Pour le corridor dénommé sur la carte « Corridor Est » :

La valeur écologique de ce corridor peut être améliorée, à travers des actions de restauration, de génie écologique et de gestion écologique pour améliorer leurs richesses faunistiques et floristiques et augmenter la fonctionnalité de ces continuités écologiques existantes.
A ce titre, cette amélioration de leur valeur écologique peut se faire dans le cadre de mesures de compensation.

Il a une largeur de 50 mètres.
L'enjeu principal de ce corridor concerne le lézard ocellé et constitue un corridor de milieux ouverts.

Ce corridor comporte deux parties : Partie 1 (une autre constituée de la voirie, de son délaissé de voirie à l'ouest et des berges de l'Estéron) et partie 2 (une bande à l'est de la voirie existante).

- Partie 1 du corridor « Est » : Concernant l'espace inscrit dans ce corridor comprenant : la voirie existante, les berges de l'Estéron, et la zone comprise en l'infrastructure routière et l'Estéron : Tous projets et travaux devront être compatibles de manière stricte avec les enjeux écologiques de ce corridor et tout spécialement ceux liés à l'espèce « lézard ocellé » pour améliorer les continuités écologiques : le long de l'Estéron et celles visant à faciliter le franchissement par les espèces de l'infrastructure routière.

- Partie 2 du corridor « Est » : Concernant le reste du corridor Est (bande à l'Est de la voirie existante) :
  Cette zone est inconstructible stricte.
  Uniquement le zonage de cette bande du corridor Est (bande à l'Est de la voirie existante) est classé en Na.

  - ✓ La création de nouvelles voies d'accès en plus des accès existants au nord et au sud du Plan est interdite. Les voies d'accès existantes devront intégrer des dispositifs nécessaires pour garantir le maintien d'une continuité écologique d'est en ouest et du nord au sud.

  - ✓ Au sein de ces corridors et de leur bande tampon, seront autorisés uniquement seront autorisés uniquement tous aménagements, constructions et occupations, dont l'objectif et la vocation servent :
    - À restaurer et améliorer la valeur écologique,
    - À améliorer la connaissance de la valeur écologique du Plan de l'Estéron,

    Et ce en termes de richesse faunistique et floristique et de fonctionnalité des continuités écologiques existantes.

Ainsi seront interdits, tous aménagements, constructions et occupations ne s'inscrivant pas dans ces objectifs écologiques rappelés ci-dessous, et notamment à savoir :
- Toutes constructions,
- Tous obstacles (barrière, clôture…),
- Tous dépôts en tout genre,
- Toutes imperméabilisations du sol et du sous-sol,
- Tous mouvements de terre,
- Toutes pollutions,
- Toutes activités,
- Toutes occupations temporaires,
- Tout dispositif d'éclairage,
- ….

2.b) Préservation d'un réservoir de biodiversité de milieux ouverts (Na) :

Pour assurer la fonctionnalité de la zone du Plan de l'Estéron, la maintenir et l'améliorer, il est nécessaire de conserver en complément des corridors écologiques présentés plus haut de conserver une zone ouverte préservée : un réservoir de biodiversité de milieux ouverts.

La valeur écologique de cette zone de milieux ouverts peut être améliorée, à travers des actions de restauration, de génie écologique et de gestion écologique pour améliorer sa richesse faunistique et floristique et augmenter la fonctionnalité de continuités écologiques existantes.
A ce titre, l'amélioration de la valeur écologique de cette zone ouverte peut se faire dans le cadre de mesures de compensation.

Le zonage de ce réservoir est classé en Na.
Cette zone de réservoir de biodiversité de milieux ouverts est inconstructible stricte.

Cette zone suit les règles suivantes :

- La création de voie d'accès aux parcelles avoisinantes devra être limitée au strict minimum et auquel cas les voies d'accès devront intégrer des dispositifs nécessaires pour garantir le maintien d'une continuité écologique d'est en ouest et du nord au sud.
- Au sein de cette zone de réservoir de biodiversité, seront autorisés uniquement toutes actions, activités et équipements, dont l'objectif et la vocation servent :
  - ✓ À restaurer et améliorer la valeur écologique,
  - ✓ À améliorer la connaissance de la valeur écologique du Plan de l'Estéron,
  - ✓ Et ce en termes de richesse faunistique et floristique et de fonctionnalité des continuités écologiques existantes.

    Ainsi seront interdits, tous aménagements, constructions et occupations ne s'inscrivant pas dans ces objectifs écologiques rappelés ci-dessous, et notamment à savoir :
    - Toutes constructions,
    - Tous obstacles (barrière, clôture…),
    - Tous dépôts en tout genre,
    - Toutes imperméabilisations du sol et du sous-sol,
    - Tous mouvements de terre,
    - Toutes pollutions,
    - Toutes activités,
    - Toutes occupations temporaires,
    - Tout dispositif d'éclairage,
    - ….

3) PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LA PRESERVATION ET RESTAURATION DE LA BIODIVERSITE : pour les autres zones du Plan de l'Estéron en dehors des corridors écologiques (et zones tampons) et les réservoirs de biodiversité

Sur le Plan de l'Estéron (hors corridors écologiques et leurs zones tampon et réservoir de biodiversité), il sera autorisé uniquement tous aménagements, constructions et occupations qui respectent les règles ci-après ; Ils :

- Devront être exemplaires en matière de prise en compte des enjeux de la biodiversité de l'ensemble de la zone du Plan de l'Estéron et de ses continuités ;
- Devront être compatibles avec le bon fonctionnement écologique du Plan de l'Estéron

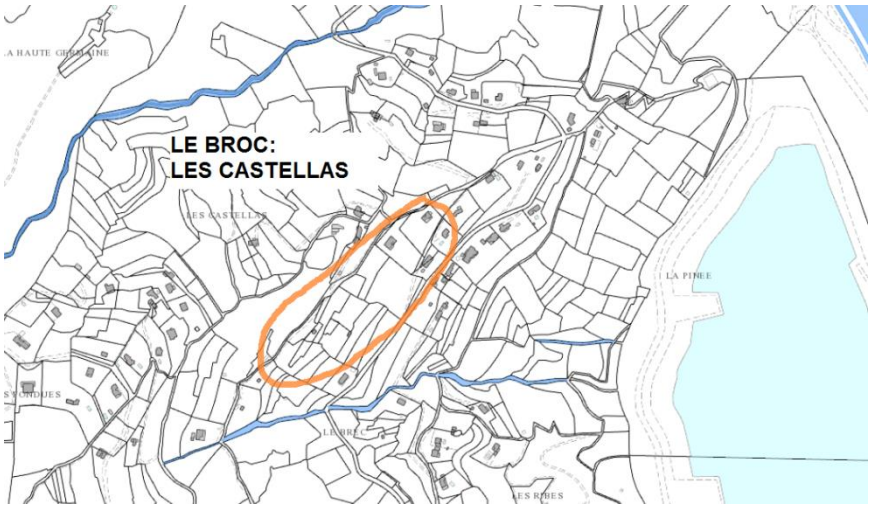
- Devront être précédés d'une analyse écologique approfondie en terme préservation et de l'amélioration de la richesse écologique et des continuités écologiques de la zone et des espaces avoisinants. En effet, ils devront faire l'objet d'une étude écologique pour définir les enjeux écologiques en termes d'espèces mais également d'une analyse spécifique des continuités écologiques démontrant comment le projet garanti le maintien des continuités à l'échelle du projet mais également à l'échelle du territoire métropolitain. Cette étude devra définir les mesures à déployer pour maintenir la fonctionnalité écologique de la zone du Plan de l'Estéron (déplacement et zones de quiétude des espèces) et ce au regard des effets cumulés des autres projets présents sur la zone et des différentes mesures réalisées ou programmées dans le cadre de ces projets.
- Devront être compatibles avec le maintien et l'amélioration des corridors écologiques de la zone (corridors « Est », « Nord-Ouest » et « Ouest »)
- Devront être compatibles avec le maintien et la création de corridors secondaires (continuités transversales Est-Ouest) de la zone du Plan de l'Estéron. Ces corridors secondaires seront déterminés en fonction de l'analyse écologique préalable et le projet en lui-même.
  Les projets devront permettre au sein de la zone projet le maintien ou la création de corridors secondaires permettant de garantir une continuité écologique d'ouest en est et du nord au sud à l'échelle de la zone du Plan de l'Estéron et en lien avec la trame verte et bleue métropolitaine. Sur ces corridors secondaires s'appliqueront les mêmes règles que pour les corridors principaux à savoir inconstructibilité, absence d'obstacles (barrière clôture), ….
- Devront respecter les règles suivantes en matière d'éclairage pour ne pas générer de pollution lumineuse défavorable à la biodiversité et aux fonctionnalités écologiques.
  - ✓ Le déploiement de l'éclairage devra être réduit à l'essentiel par rapport aux besoins.
  - ✓ Les dispositifs d'éclairage extérieurs devront être orientés vers le sol et non orientés vers les zones naturelles et boisées à l'exception du patrimoine bâti. L'éclairage se fera depuis le haut vers le bas, avec un angle du flux lumineux au minimum de 20° sous l'horizontale.
  - ✓ Seront utilisées des lampes dont le spectre d'émission contient une faible proportion d'UV utilisées afin d'attirer le moins d'insectes possible (température de couleur < 2300 K).
  - ✓ La durée et l'intensité de l'éclairage seront réduites (variation de puissance, et/ou extinction entre 23h et 5h du matin ou mise en place de détecteurs...) à l'exception des ouvrages d'art pour des raisons de sécurité.
- Devront comporter une gestion écologique des espaces, et notamment ne pas générer de pollutions (air, eau, …) ou de nuisances (bruit,) en tout genre, qui pourraient impacter les milieux et les espèces présentes de façon temporaire (en transit notamment) ou permanente sur l'ensemble du Plan de l'Estéron.
  Notamment :
  - ✓ Toute activité agricole devra relever de l'agriculture biologique ; Si l'activité requiert des traitements antiparasitaires des animaux, le recours à ces traitements devra être limité au strict besoin et devra faire l'objet d'une étude de leur impact sur la biodiversité du Plan de l'Estéron et son fonctionnement écologique ;
  - ✓ La gestion des espaces verts et végétalisés devra être menée de façon écologique, sans pesticides notamment.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

LES CASTELLAS



Au lieudit « Les Castellas », une zone 1AUb est définie en continuité d'une zone UFb7.

Il est considéré que cet espace se positionne en discontinuité d'urbanisation (parcelles limitrophes non bâties).

De fait, la zone 1AUb fait l'objet d'une orientation d'aménagement spécifique afin d'inscrire les modalités encadrant la création d'un « hameau nouveau intégré à l'environnement ». En références aux hameaux montagnards régionaux, les constructions nouvelles doivent ainsi s'implanter parallèlement aux courbes de niveau et sous une forme groupée. Des espaces libres de toute construction pouvant être des espaces verts ou jardinés sont imposés au sud, sud-est de la zone.

A cela s'ajoutent des prescriptions écrites ainsi qu'un schéma de principe d'implantation et des coupes à portée illustrative (cf. pages suivantes).

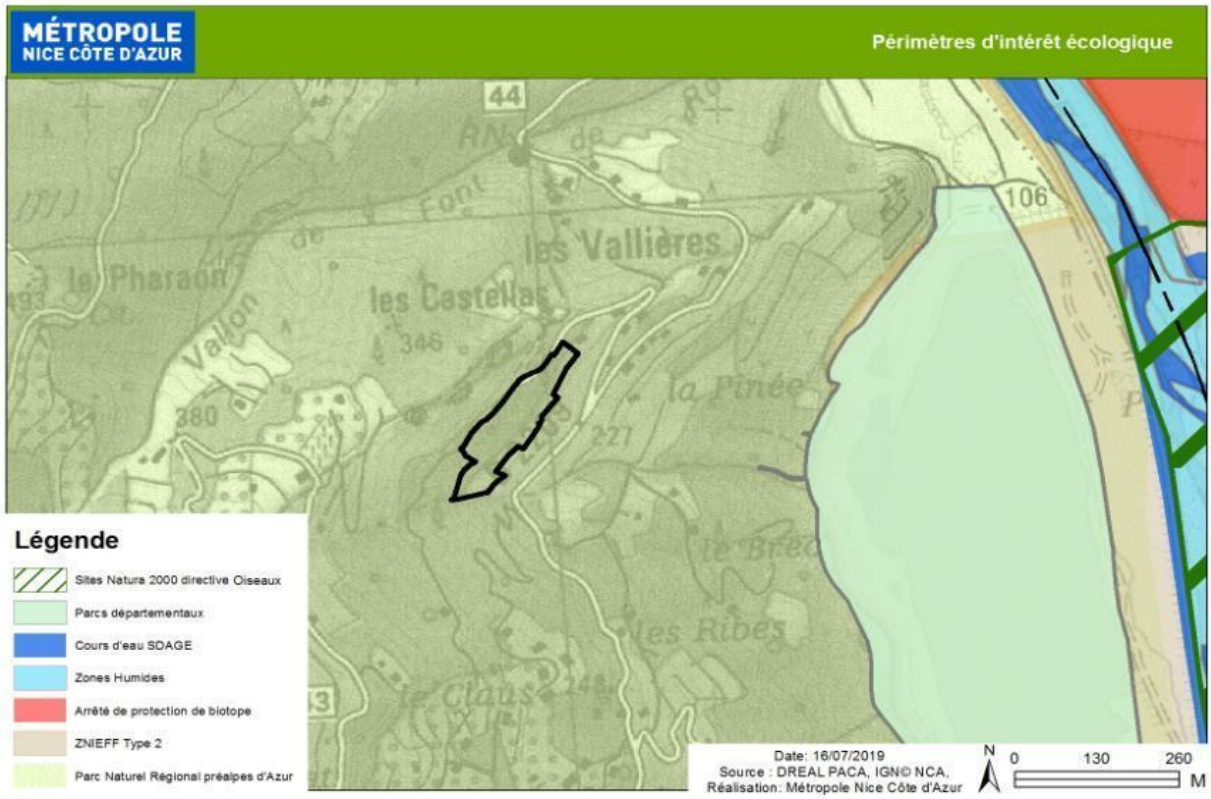
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection règlementaire. Il est toutefois inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur, doté d'une charte signée par les différentes collectivités situées au sein du PNR. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles à la charte du PNR.

De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection. Il est notamment situé à environ 850 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var » et à un peu plus de 900 m de l'APPB « Bec de l'Estéron » et à environ 400 m de la ZNIEFF de type II « Le Var ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP. Néanmoins, la présence de plusieurs espèces protégées est connue sur la commune du Broc dont celle du lézard ocellé.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux.

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :

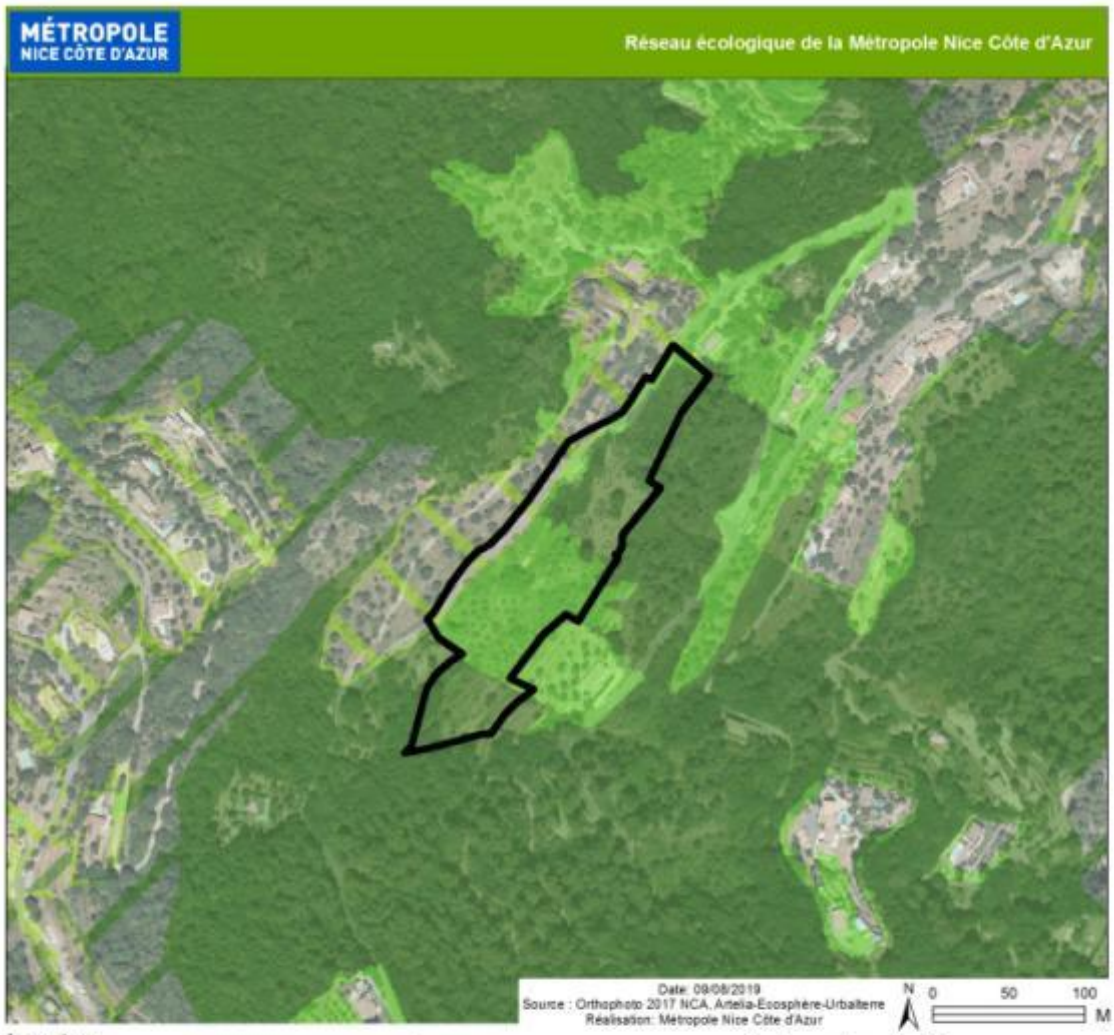
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés,), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe majoritairement au sein de réservoirs de biodiversité boisés, pour partie en contexte naturel et pour partie en contexte altéré. Il est également bordé de zones tampons boisées en contexte altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

1. AMENAGEMENT DES SOLS / IMPLANTATION DU BATI ET DES CONSTRUCTIONS :

Nota : le site est concerné par le plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPRmt), cependant pas en zone de risque majeur. Il convient de se référer au règlement dudit PPRmt relativement à d'éventuelles prescriptions à ce titre.

Tout projet devra respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas pour l'implantation des constructions, aménagements et installations.

Les constructions doivent préférentiellement s'implanter parallèlement aux courbes de niveaux dans les terrains pentus. Les installations et aménagements devront également préférentiellement s'implanter parallèlement aux courbes de niveaux (murs de soutènement, des voies internes, jardins en terrasses).
L'équilibre déblais/remblais sera respecté tant pour l'implantation des constructions que pour celle d'éventuels murs de soutènement ou encore pour la création de voies d'accès. Les déblais/remblais et leur hauteur seront limités aux travaux indispensables aux constructions, à la tenue des terres et à la création de nouveaux chemins ou voies de desserte.

Le projet doit s'insérer dans la pente avec des talutages minimums ou en modelant des terrasses soutenues par des murs. Les talus doivent être traités en pente douce en fonction du terrain naturel (pente H/L à 2/3 au maximum) favorisant la végétalisation.

Sont interdits : les enrochements cyclopéens, les murs en appareillage monumentaux et les merlons.

2. VOLUMETRIE GENERALE DE LA CONSTRUCTION

Concevoir des volumes semblables aux volumes traditionnels rectangulaires avec la façade principale orientée parallèlement aux courbes de niveau.

Privilégier des volumes bâtis simples.

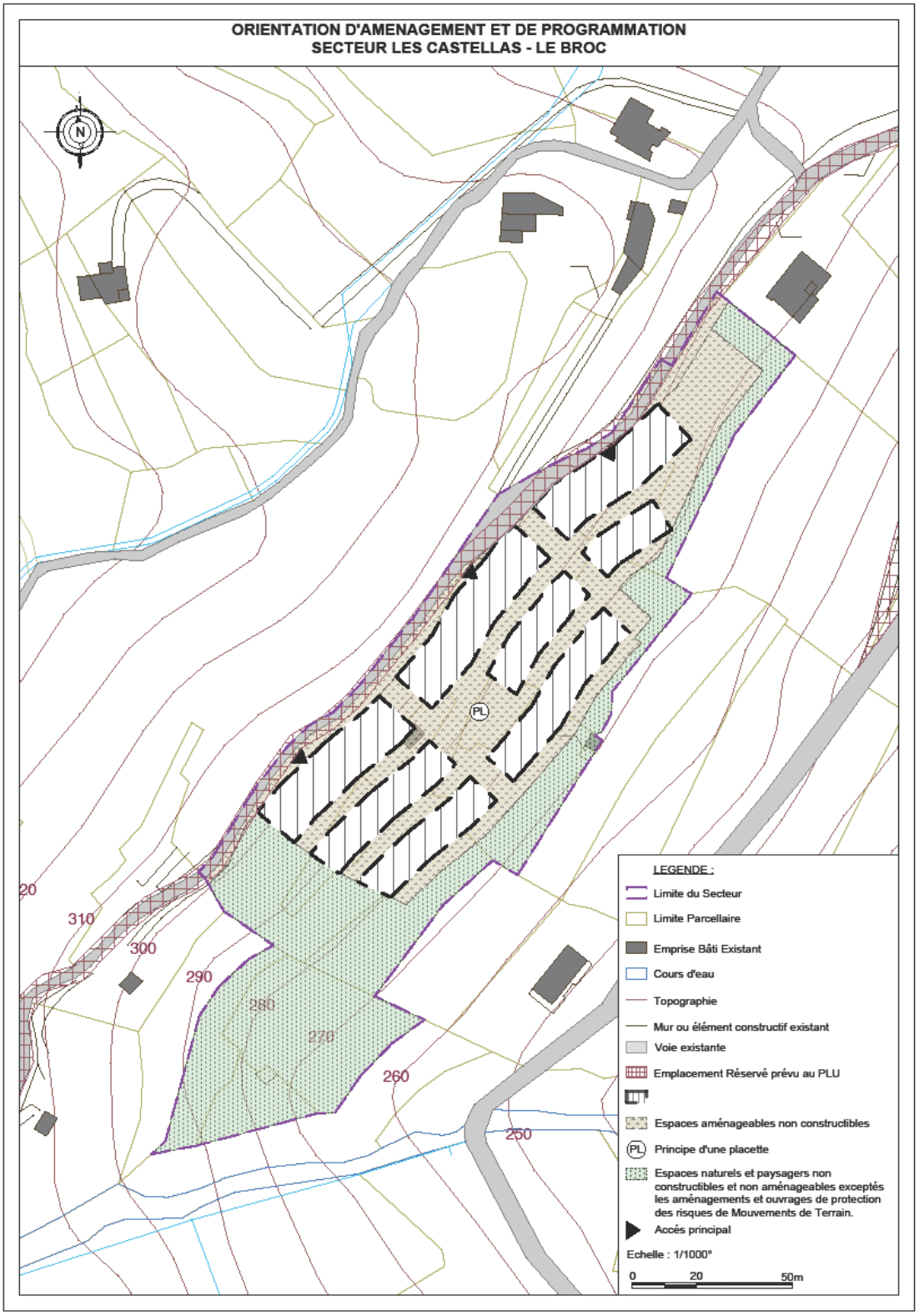
Réaliser un bâti continu dans la limite d'une longueur de façade principale parallèle aux courbes de niveau n'excédant pas un linéaire continu de 20 mètres.

Dissocier les volumes des bâtiments non contigus d'une distance égale à 8 mètres minimum, en référence à la morphologie des hameaux traditionnels et afin d'éviter l'effet de masse d'un grand volume unique.

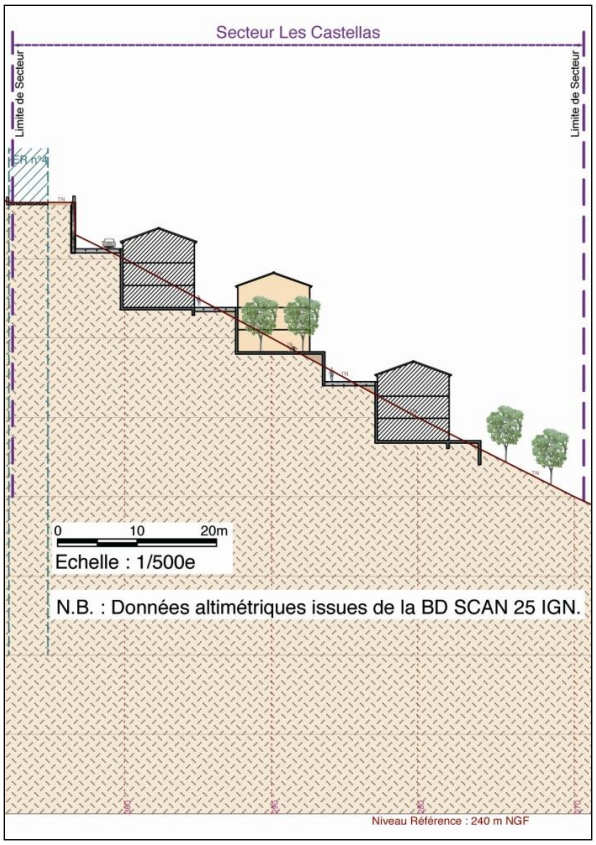
3. LES ESPACES NON BATIS PRIVES ET COLLECTIFS

En référence au §1 ci-dessus, respecter les reliefs naturels et s'y adapter dans tous les cas et exclure les enrochements cyclopéens, les murs en appareillage monumentaux et les merlons.
Réaliser les espaces libres privatifs en terrasses successives en gradins parallèles aux courbes de niveau. Aménager les jardins privatifs sur les terrasses réalisées entre les constructions.
Implanter les murs de soutènement en continuité avec les façades des constructions.
Réaliser les terrasses en respectant l'équilibre déblais/remblais et limitant au maximum les remblais.
Eviter les murs et clôtures qui bloquent les vues et confinent l'espace.
Traiter les jardins de manière enherbée et végétalisée et favoriser des revêtements naturels (terre, stabilisé, empierrement, enherbement, gravillons, . . .).

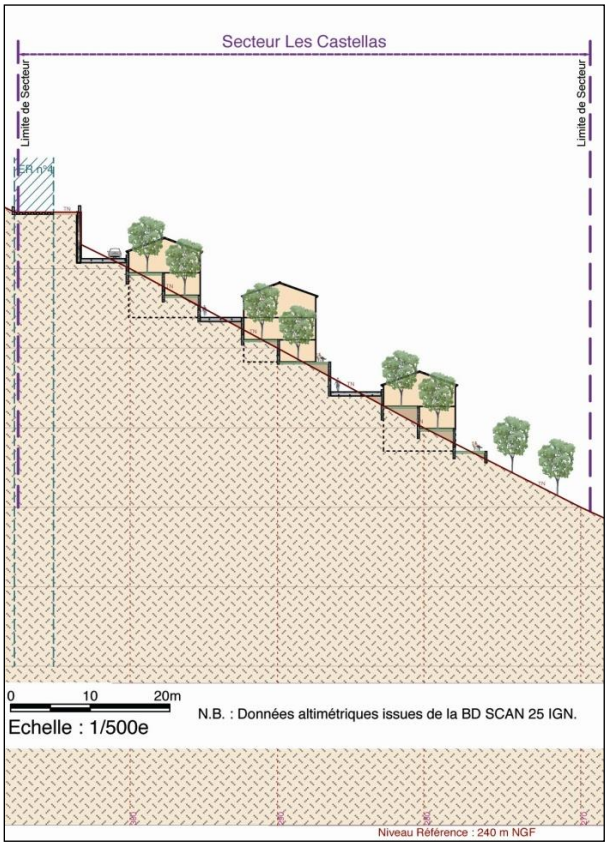
En référence au §1 ci-dessus, les voies de desserte et les voies internes seront parallèles aux courbes de niveaux. Leur impact en largeur d'emprise sera adapté à une bonne insertion en terrain pentu.
Les circulations piétonnes seront favorisées.



Orientation d'aménagement – Zone 1AUb lieudit « Les Castellas »



Coupe d'implantation des bâtiments (principe illustratif susceptible d'adaptation)



Coupe d'implantation des terrasses et jardins (principe illustratif susceptible d'adaptation)

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

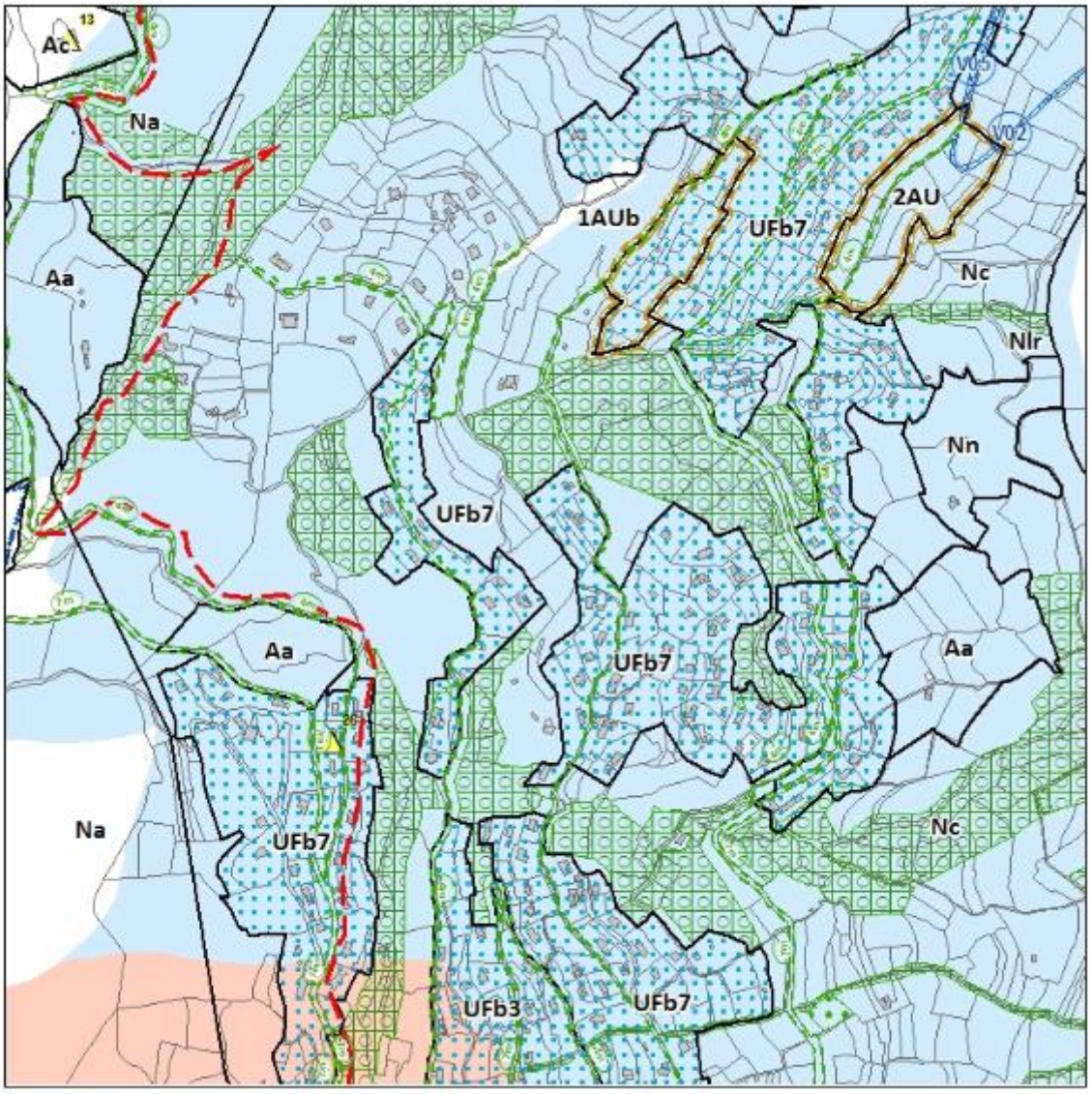
Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

25 - UNE ZONE 2AU : LA PINEE

Une zone 2AU est inscrite pour organiser le développement communal futur. Elle se situe au lieudit La Pinée.

Avant ouverture à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet :

- D'études de risque et travaux permettant de réduire le niveau de risque mouvement de terrain.
- D'une modification ou révision du présent PLU, après travaux permettant de réduire le niveau de risque mouvement de terrain le cas échéant.



Localisation de la zones 2AU la Pinée

CONTEXTE ECOLOGIQUE

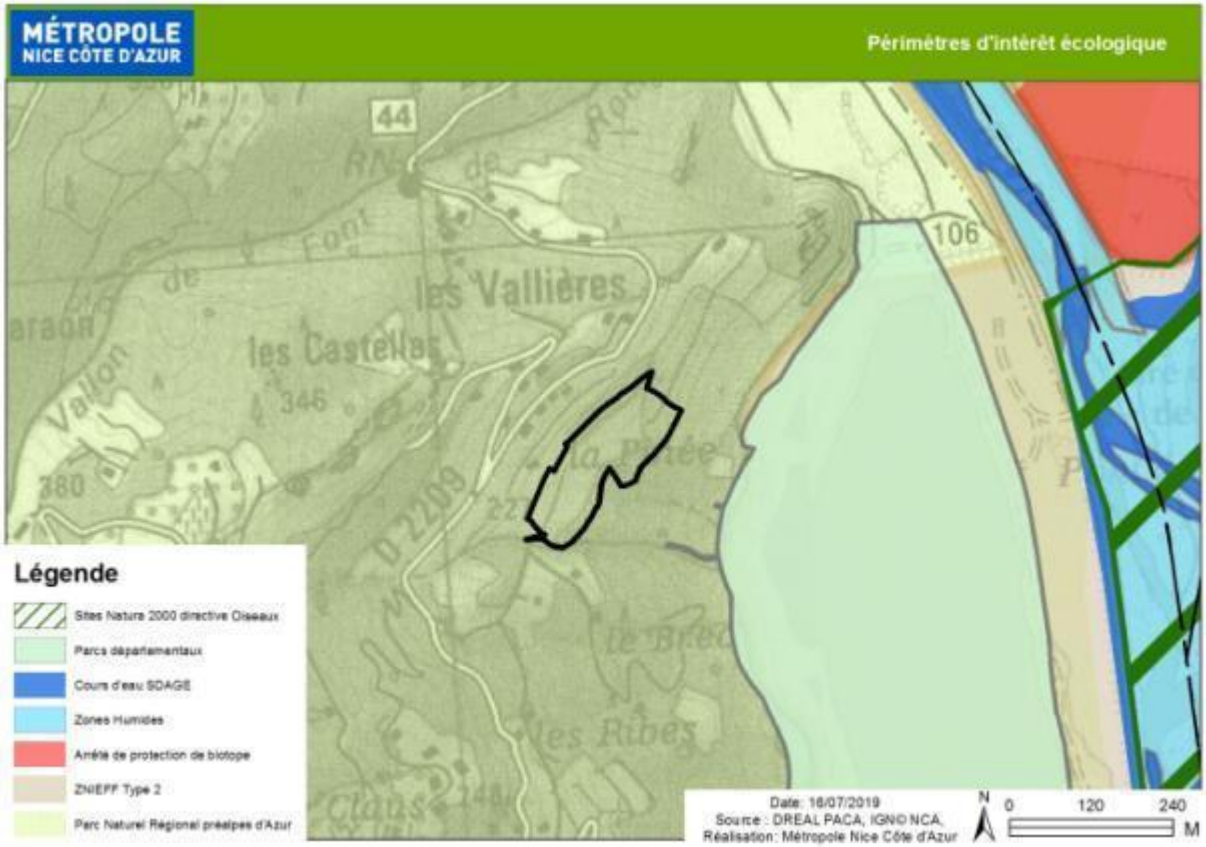
Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection règlementaire. Il est toutefois inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur, doté d'une charte signée par les différentes collectivités situées au sein du PNR. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles à la charte du PNR.

De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à environ 550 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var », à environ 650 m de l'APPB « Bec de l'Estéron » et à un peu plus de 100 mètres de la ZNIEFF de type II « Le Var ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP « La Pinée ». Néanmoins, la présence de plusieurs espèces protégées est connue sur la commune du Broc dont celle du lézard ocellé.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein des périmètres des OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement des secteurs. Ainsi, le(s) porteur(s) de projet devra(ont) mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux.

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation d'incidences Natura 2000. Cependant, les secteurs concernés se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :

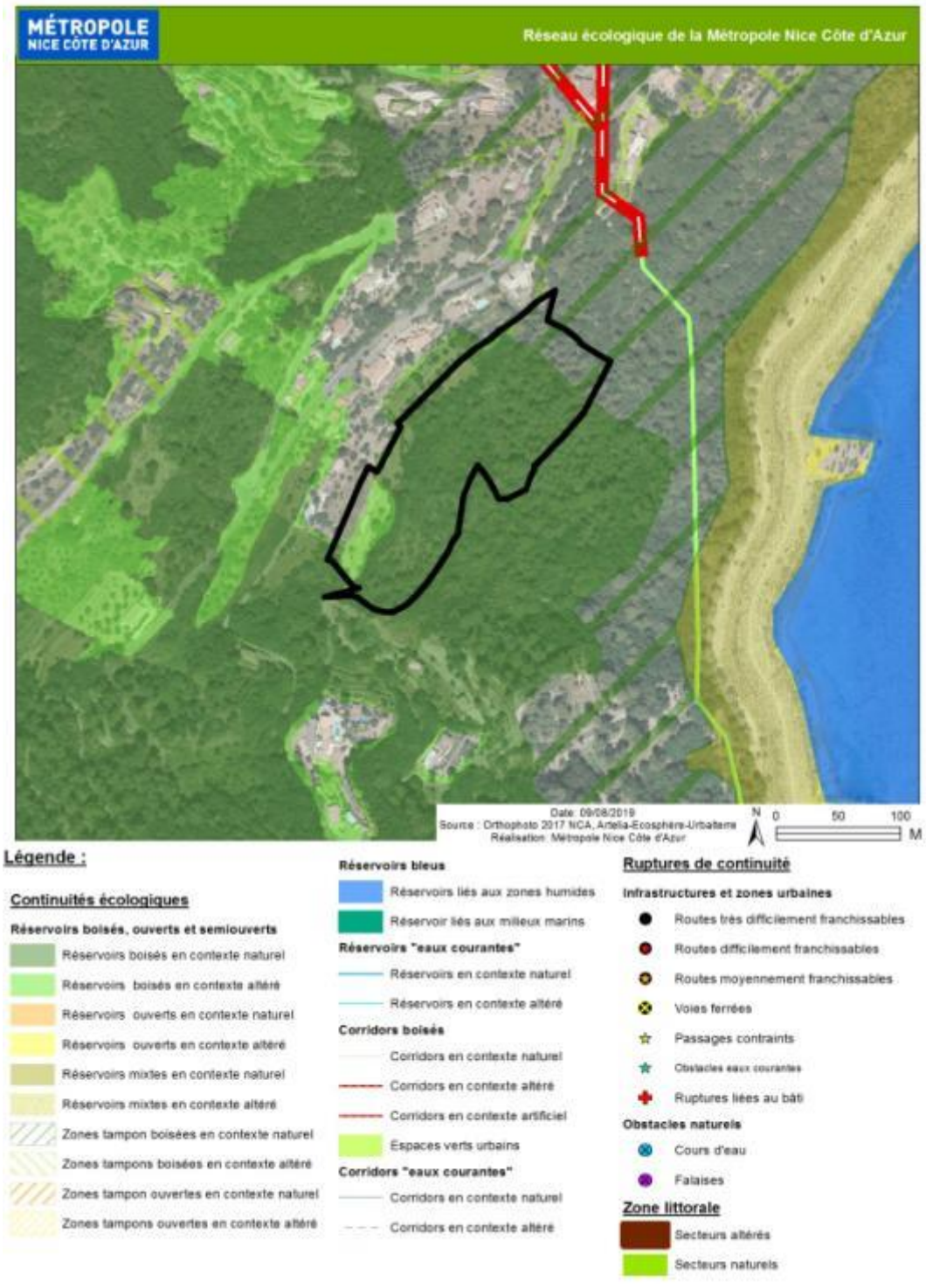
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP la Pinée se situe majoritairement au sein d'un réservoir de biodiversité boisé en contexte naturel et est bordé de zones tampons boisées en contexte naturel et de réservoirs de biodiversité boisés en contexte naturel. Des corridors écologiques en contexte naturel et altéré sont situés à proximité. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.

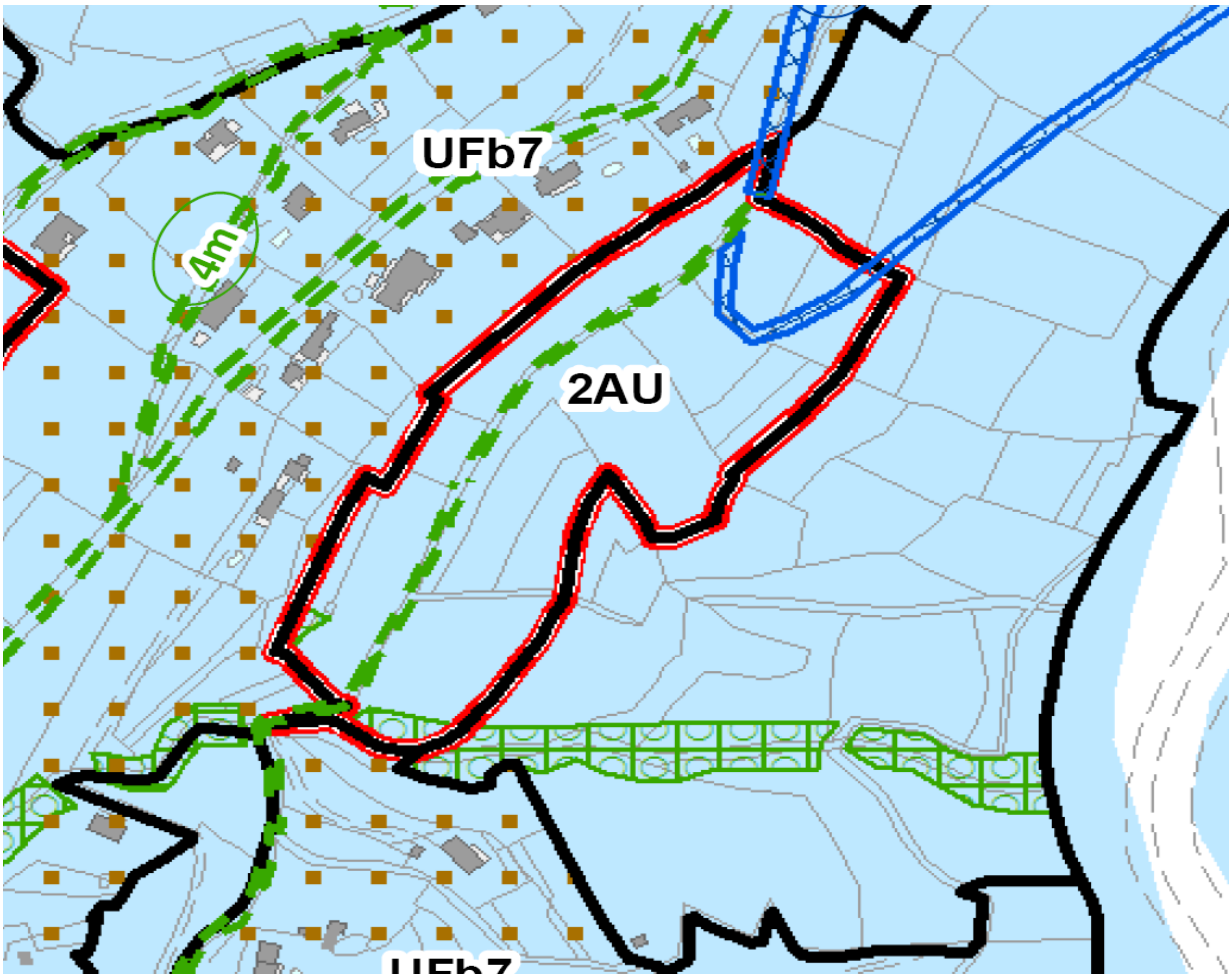

MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur
Date: 09/08/2019
Source : Orthophoto 2017 NCA, Artelia-Ecosphère-Urbaterre
Réalisation: Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
50
100
M
Légende :
Continuités écologiques
Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts
Réservoirs boisés en contexte naturel
Réservoirs boisés en contexte altéré
Réservoirs ouverts en contexte naturel
Réservoirs ouverts en contexte altéré
Réservoirs mixtes en contexte naturel
Réservoirs mixtes en contexte altéré
Zones tampon boisées en contexte naturel
Zones tampons boisées en contexte altéré
Zones tampon ouvertes en contexte naturel
Zones tampons ouvertes en contexte altéré
Réservoirs bleus
Réservoirs liés aux zones humides
Réservoir liés aux milieux marins
Réservoirs "eaux courantes"
Réservoirs en contexte naturel
Réservoirs en contexte altéré
Corridors boisés
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors en contexte artificiel
Espaces verts urbains
Corridors "eaux courantes"
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Ruptures de continuité
Infrastructures et zones urbaines
Routes très difficilement franchissables
Routes difficilement franchissables
Routes moyennement franchissables
Voies ferrées
Passages contraints
Obstacles eaux courantes
Ruptures liées au bâti
Obstacles naturels
Cours d'eau
Falaises
Zone littorale
Secteurs altérés
Secteurs naturels

DISPOSITIONS PORTANT SUR L'HABITAT

Sur le territoire BROCOIS, le règlement graphique et écrit permet d'appliquer la politique communale visant à :

- Répondre aux besoins en logements et en hébergements et favoriser le renouvellement urbain :
    - Renouvellement possible et extension en continuité du village ;
    - Confortement, densification et extensions maitrisées des quartiers existants sur les coteaux ;
    - Création de deux quartiers d'habitat dans lesquels la forme groupée sera favorisée pour une diversification de l'offre et une meilleure accessibilité pour tous au parc de logements (zones 1AUb au lieudit Les Castellas et 2AU au lieudit La Pinée) ;

- Favoriser la mixité sociale :
    - Amélioration de l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées dans les nouveaux programmes de la zone 2AU de « La Pinée »
    - Inscription d'un périmètre de mixité sociale imposant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour tout projet développant plus de 500 m² de surface de plancher (et ce dans toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat).
    - Principe d'un taux supérieur à 20% de logements locatifs sociaux en zone 2AU « La Pinée » et ce, quelle que soit la surface de plancher projetée. Cette servitude s'applique globalement à la zone et non à chaque unité foncière.



Localisation de la zone 2AU, lieudit « La Pinée »

DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Dans le domaine des déplacements, le PADD affiche divers objectifs relativement aux transports et déplacements.

Au-delà des emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme métropolitain pour élargissement et/ou aménagement de voirie, la présente orientation vise à imposer :

- La poursuite, dans le temps, des créations et/ou améliorations de cheminements doux (piéton et/ou cycle).
- La connexion de la nouvelle zone de développement économique (« Le Plan de l'Estéron », zones 2AU) au réseau viaire métropolitain et communal afin de :
    - Poursuivre et structurer le réseau viaire de desserte le long du VAR, outil de dynamisation de la zone industrielle départementale (véhicules légers et lourds) et également de desserte loisirs et tourisme (piétons et cycles) ;
    - Améliorer les liaisons depuis la vallée et la zone d'activité vers le village (liaisons automobiles et de modes doux), via le quartier de la Pinée (ER V13) ;
- L'inscription d'un projet de voie de contournement du village (ER V10) qui vise à :
    - Sécuriser et faciliter les déplacements piétons, véhicules légers et transports en commun (croisements difficiles aujourd'hui) ;
    - Améliorer la sécurité civile entre l'amont et l'aval du village (aujourd'hui, traversée impossible pour certains gabarits de véhicules de secours) ;
    - Privilégier la piétonisation du village.

La présente orientation confirme également la volonté de voir se poursuivre l'amélioration des conditions de transport en commun, via et vers la métropole NICE-COTE D'AZUR et également les villages alentours.

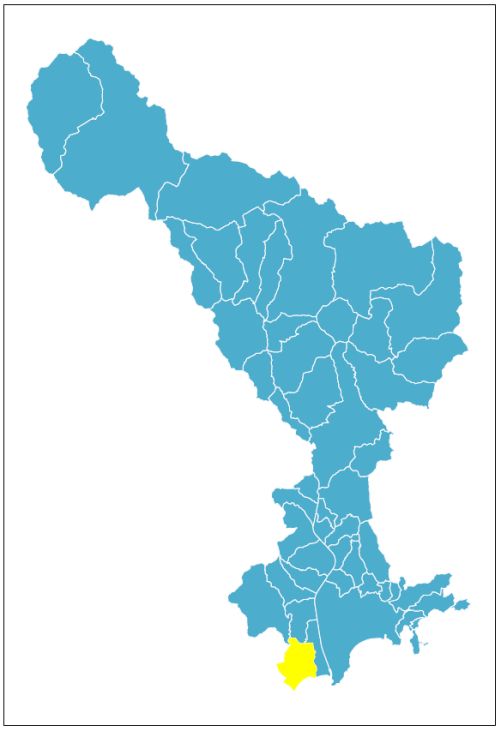
DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CAGNES-SUR-MER – OAP LE MALVAN



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

CAGNES-SUR-MER – OAP MALVAN

LE CONTEXTE



LA VALLEE DU MALVAN

> Un lien fonctionnel entre les communes du moyen pays et le littoral
> Un paysage marqué par la présence de la rivière et des coteaux l'encadrant, mais aussi par les vues sur les baous en arrière-plan
> Un axe stratégique qui dessert d'une part les pôles de mobilité de la gare SNCF et de l'A8, et d'autre part les pôles urbains du littoral et du centre-ville
> Une dynamique de projets déjà engagée sur cet axe qui mute d'un lieu de transit à un lieu de destination, notamment avec l'ouverture du centre commercial Polygone Riviera
> Un équilibre communal à trouver avec le 2ème axe de développement le long de la Cagne

LE SECTEUR DU MALVAN

> Un site de 17 ha, en entrée nord de la ville

> Une zone aujourd'hui largement occupée par des activités économiques peu qualifiantes

> Un maillage viaire nord-sud dense, mais très peu de traversées est-ouest

> De fortes contraintes sur la constructibilité liées au risque inondation

> Une rivière pas valorisée et très peu perceptible

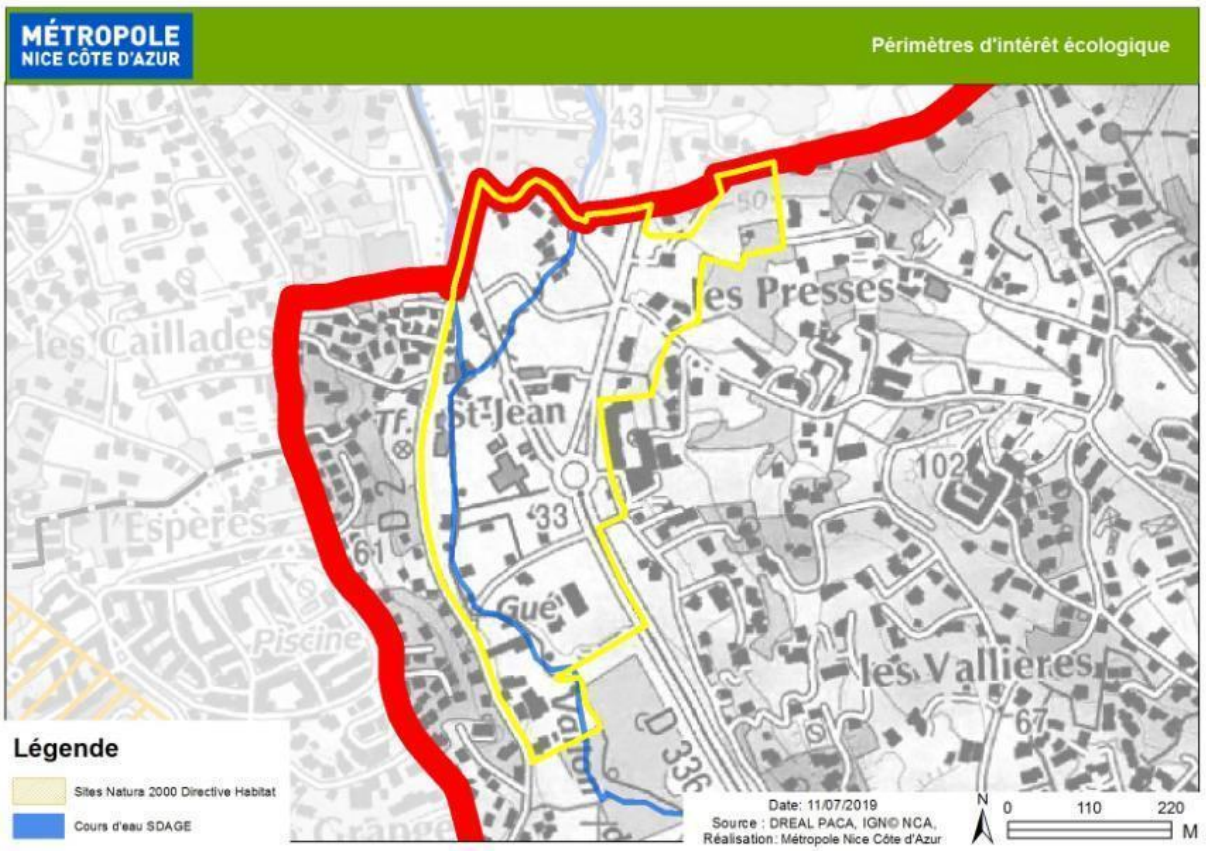
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

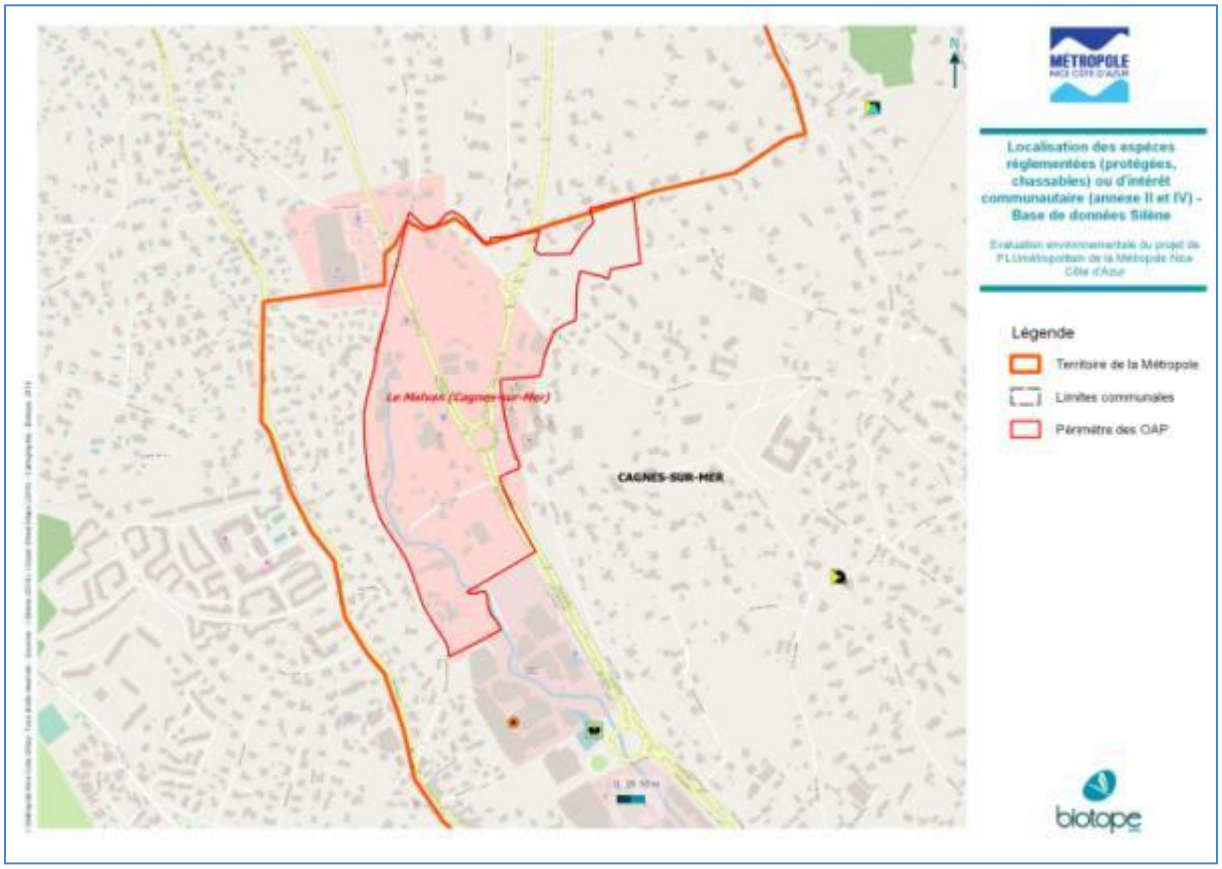
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection mais est traversé par un cours d'eau, le Malvan, identifié dans le SDAGE Rhône-Méditerranée.

De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection. Il est notamment situé à un peu moins de 400 m du site Natura 2000 ZSC – FR9301571 « Rivière et gorges du Loup » et à environ 700 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312002 « Préalpes de Grasse ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP. Néanmoins, des espèces protégées ont été recensées à proximité. Il s'agit essentiellement d'oiseaux communs mais aussi d'espèces plus patrimoniales telles que la Diane (papillon présent du sud de la France au Kazakhstan. On l'observe dans des prairies méditerranéennes hygrophiles en bords de cours d'eau, bords de fossés, garrigues et dans des pelouses sèches en montagne jusqu'à 1500 m d'altitude).

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les cortèges d'oiseaux concernés par le projet, pourront être favorisés par la pose ou la création de nichoirs adaptés aux espèces avifaunistiques et le maintien de zones d'alimentation et de reproduction (espaces enherbés, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation d'incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors des sites Natura 2000 « Rivière et gorges du Loup » et « Préalpes de Grasse », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

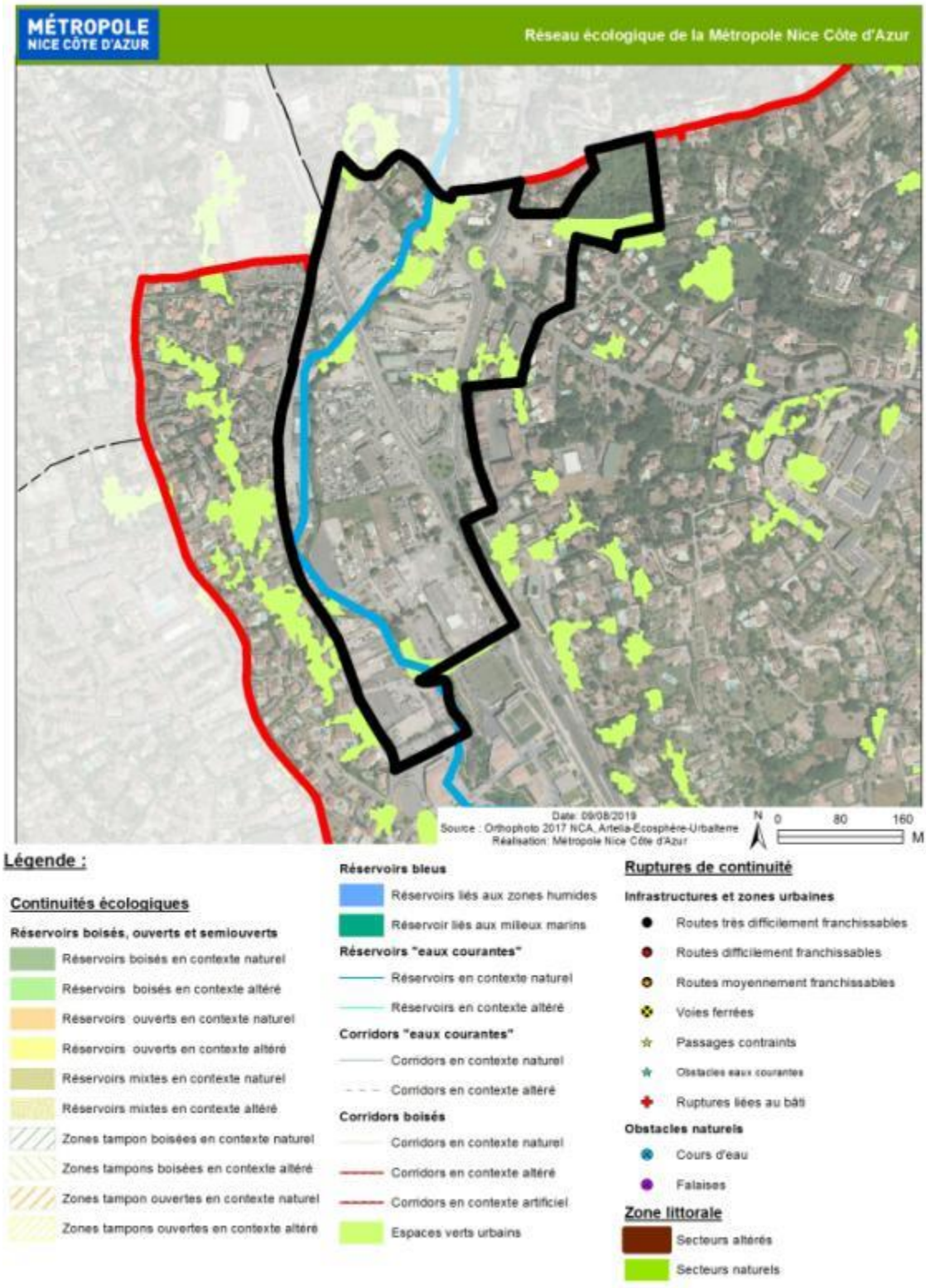
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

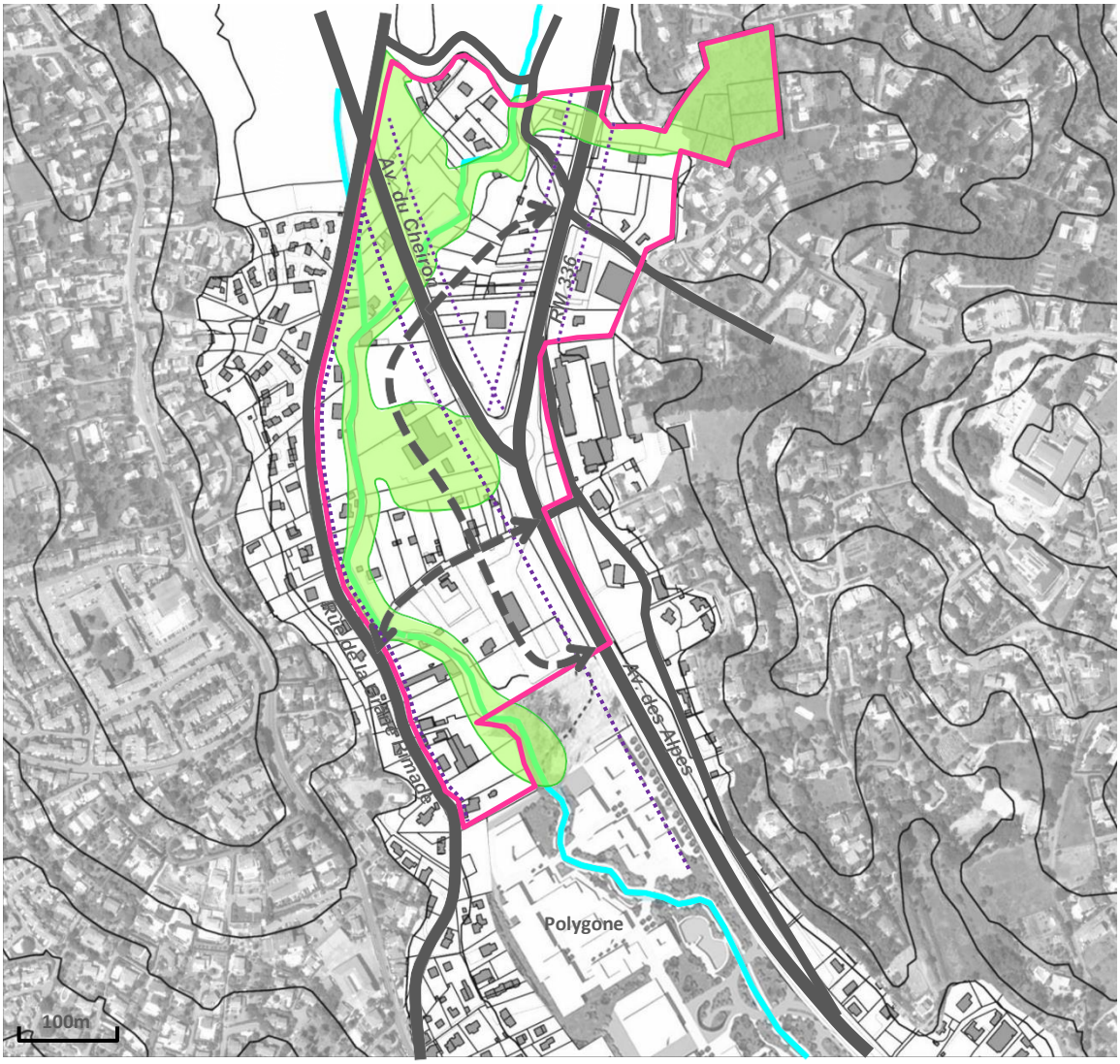
→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP est traversé par un réservoir de biodiversité assurant également le rôle de corridor écologique « eaux courantes » en contexte naturel correspondant au Malvan. On recense également plusieurs espaces verts urbains au sein du périmètre de l'OAP. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.


MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur
Date: 09/08/2019
Source : Orthophoto 2017 NCA, Artelia-Ecosphère-Urbaterre
Réalisation: Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
80
160
M
Légende :
Continuités écologiques
Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts
Réservoirs boisés en contexte naturel
Réservoirs boisés en contexte altéré
Réservoirs ouverts en contexte naturel
Réservoirs ouverts en contexte altéré
Réservoirs mixtes en contexte naturel
Réservoirs mixtes en contexte altéré
Zones tampon boisées en contexte naturel
Zones tampons boisées en contexte altéré
Zones tampon ouvertes en contexte naturel
Zones tampons ouvertes en contexte altéré
Réservoirs bleus
Réservoirs liés aux zones humides
Réservoir liés aux milieux marins
Réservoirs "eaux courantes"
Réservoirs en contexte naturel
Réservoirs en contexte altéré
Corridors "eaux courantes"
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors boisés
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors en contexte artificiel
Espaces verts urbains
Ruptures de continuité
Infrastructures et zones urbaines
Routes très difficilement franchissables
Routes difficilement franchissables
Routes moyennement franchissables
Voies ferrées
Passages contraints
Obstacles eaux courantes
Ruptures liées au bâti
Obstacles naturels
Cours d'eau
Falaises
Zone littorale
Secteurs altérés
Secteurs naturels

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



UNE NOUVELLE TRAME VIAIRE

> Une nouvelle voie nord-sud de 12m d'emprise connectée sur l'avenue des Alpes au sud, et l'avenue du Cheiron et la RM336 au nord, permettant la desserte interne des îlots

> Une nouvelle voie est-ouest de 12m d'emprise sur le chemin du Gué, connectant l'avenue des Alpes à la rue de la Grange Rimade

UN PARC LINEAIRE

> Un parc inondable le long des rives du Malvan, en lien avec les espaces verts de Polygone Riviera

DES RECULS SUR VOIE

> Un recul de 22m de l'axe de l'avenue des Alpes, dans le prolongement du bâti de Polygone Riviera ainsi que de part et d'autre des axes de l'avenue du Cheiron et de la RM 336, afin de préserver les futures constructions du trafic important sur ces voies

> Un recul de 5m de la limite d'emprise publique existante ou future sur la rue de la Grange Rimade

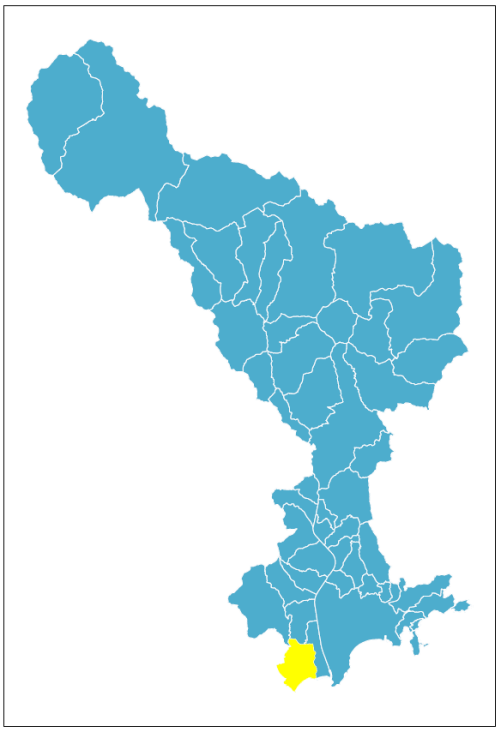
DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CAGNES-SUR-MER – OAP TERRAIN RENAULT



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

CAGNES-SUR-MER – OAP TERRAINS RENAULT

LE CONTEXTE

Les terrains Renault à Cagnes-sur-Mer constituent un site exceptionnel par leur surface (plus de 1,5ha) et leur situation géographique. Ils bénéficient en effet d'une localisation stratégique sur le littoral azuréen puisque :

- Entre deux pôles majeurs de tourisme balnéaire et de tourisme d'affaire que sont Cannes/Antibes et Nice,
- A proximité d'équipements d'envergure internationale tels que l'aéroport Nice Côte d'Azur, l'hippodrome de Cagnes-sur-Mer…,
- A proximité de quartiers d'affaires existants ou en projet comme le Grand Arénas ou Nice Méridia.

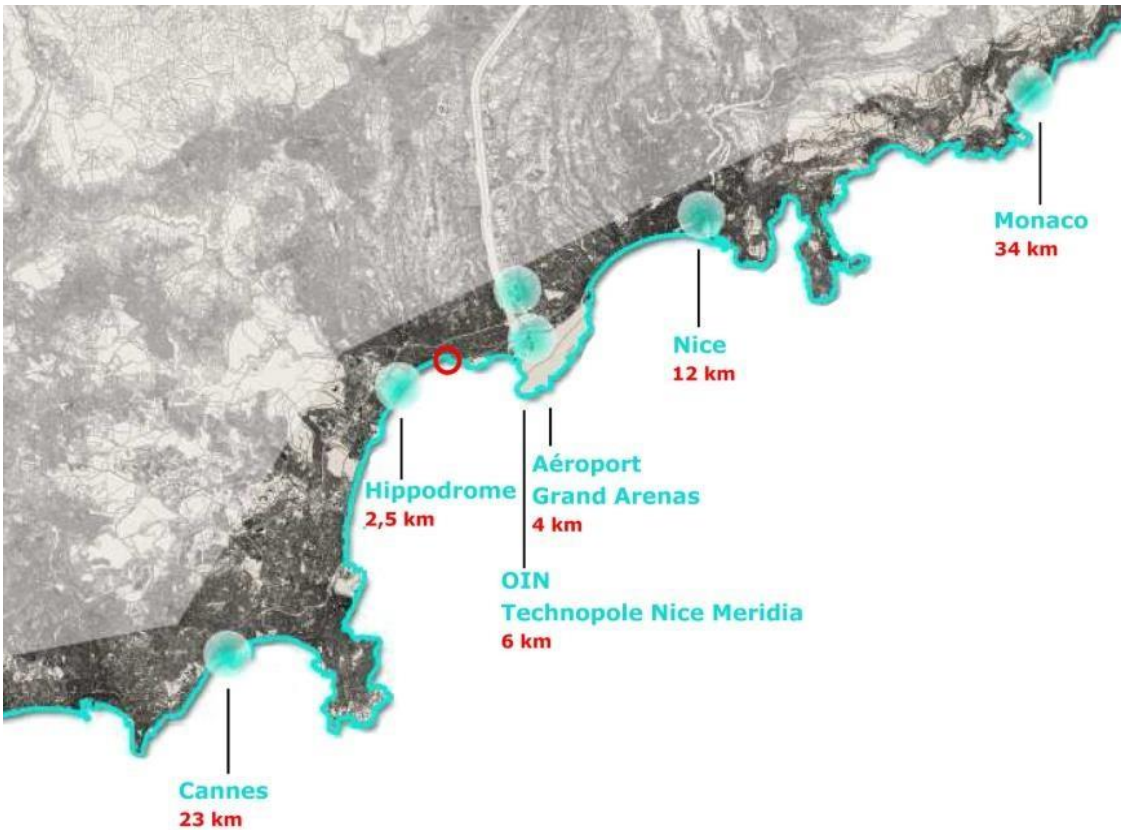
Ils sont en outre desservis par l'autoroute A8 et la ligne de chemin de fer Cannes / Vintimille, ainsi que par le réseau de distribution publique de gaz.

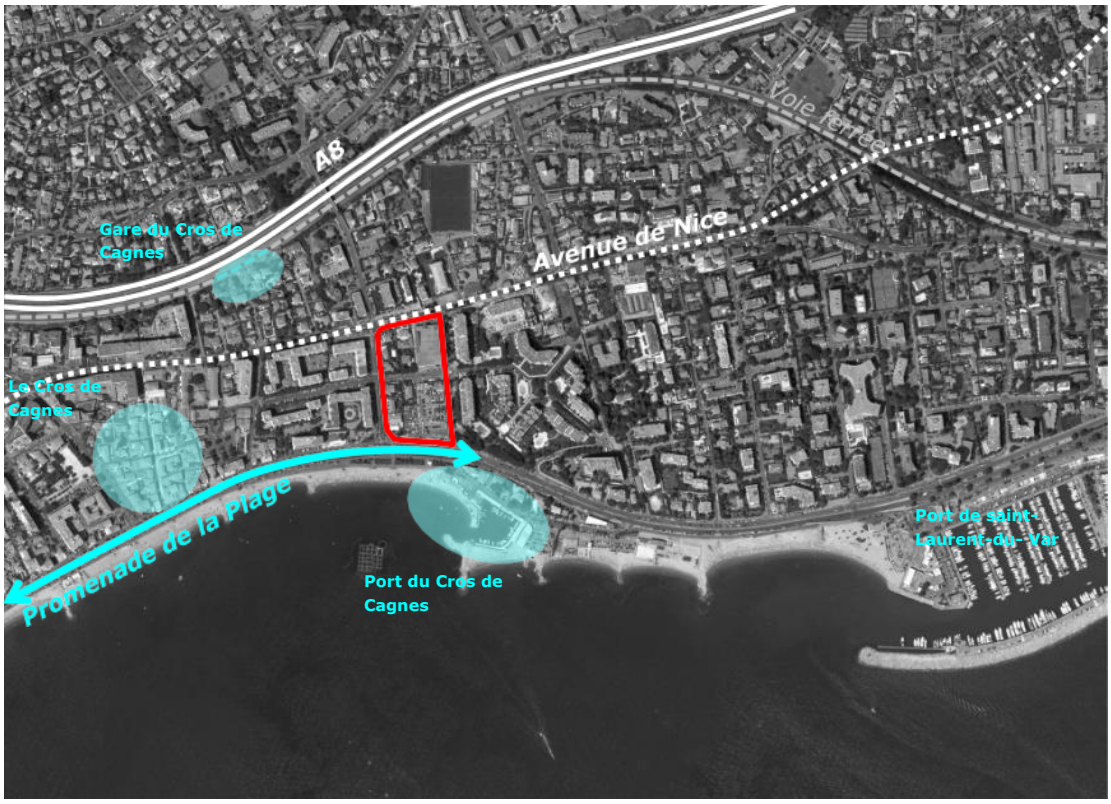
A l'échelle communale, ils sont situés au cœur du Cros de Cagnes, entre les trois éléments identitaires de ce quartier que sont la gare, le village historique et le port de pêche.

Ils sont bornés au nord par l'avenue de Nice, identifiée comme pouvant accueillir un transport en commun en site propre à long terme, et au sud par la promenade de la Plage récemment requalifiée et pacifiée.

Enfin, ils bénéficient de la proximité du port de plaisance de Saint-Laurent-du-Var, équipement intercommunal en projet d'extension.

C'est pourquoi la commune a identifié ce site pour l'accueil d'un programme hôtelier haut de gamme et enrichi d'une offre en services annexes de type restaurants, centre de conférence, thalasso… Toutefois, son insertion urbaine en fait aussi un site favorable à la construction de logements, le tout devant trouver une complémentarité tant architecturale que programmatique.


Monaco
34 km
Nice
12 km
Hippodrome
2,5 km
Aéroport
Grand Arenas
4 km
OIN
Technopole Nice Meridia
6 km
Cannes
23 km

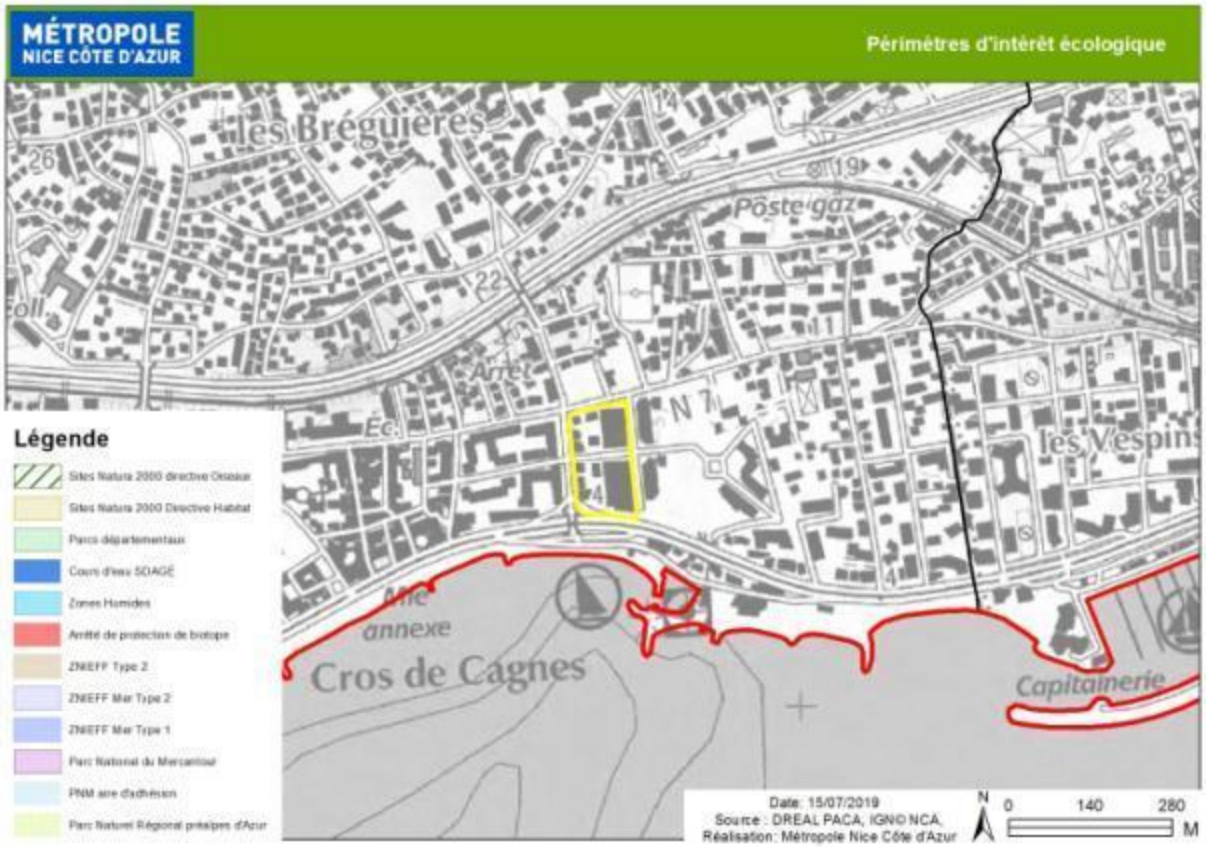

A8
Voie ferrée
Gare du Cros de Cagnes
Avenue de Nice
Le Cros de Cagnes
Promenade de la Plage
Port du Cros de Cagnes
Port de saint-Laurent-du-Var

CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

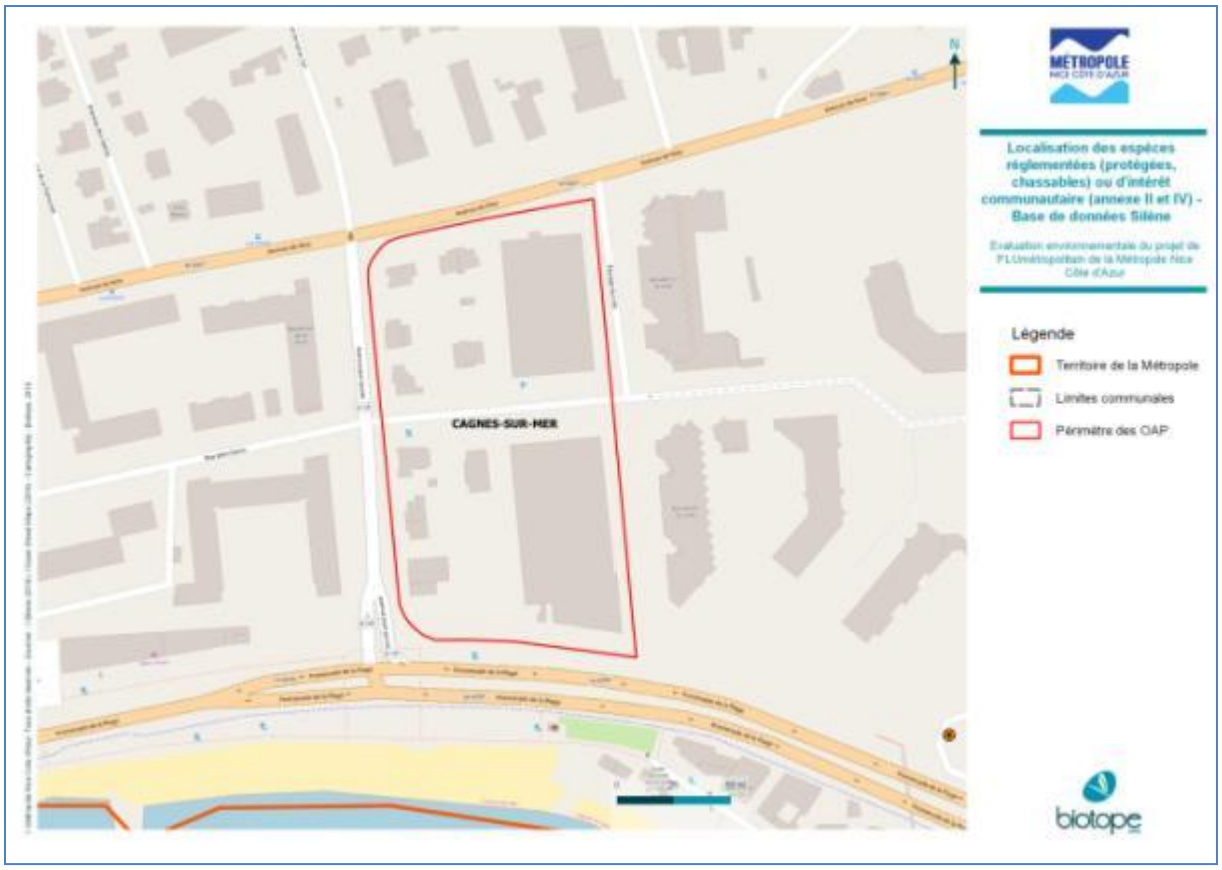
PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection.
Il se situe à plus de 2 km des différents sites Natura 2000 des territoires métropolitains et maralpins.



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP.

Néanmoins, des espèces patrimoniales sont susceptibles d'être rencontrées au sein du périmètre de l'OAP telles que les oiseaux dont certaines espèces se sont adaptées à la vie en milieu urbain. C'est le cas, par exemple, des hirondelles. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les cortèges d'oiseaux concernés par le projet, pourront être favorisés par la pose ou la création de nichoirs adaptés aux espèces avifaunistiques et le maintien et/ou la création de zones d'alimentation (espaces enherbés, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant à distance des sites Natura 2000 et étant déconnecté de ces derniers, l'évaluation des incidences Natura 2000 prendra une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :

Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe dans un environnement fortement urbanisé et altéré. Seuls des espaces verts urbains se retrouvent ainsi au sein de ce périmètre.



Le Site

Bien que proches du village historique du Cros de Cagnes, les terrains Renault sont situés dans la ville littorale moderne, composée d'immeubles en R+5 / R+6. Ainsi, le site bénéficie d'une double identité architecturale, entre une façade historique avancée, basse et dentelée, et une façade moderne, plus ou moins en recul, haute et massive.

La résidence du Lido présente quant à elle une façade végétale composée de pins parasols laissant à peine deviner le bâti et contribuant par là à la mise en valeur du port du Cros de Cagnes.

Les percées visuelles vers le littoral depuis l'avenue de Nice confèrent au site une fonction de lien entre la ville du quotidien (logement, activité, transport) sur l'avenue de Nice et la ville balnéaire, et maritime (restauration, base nautique, plage, port) sur la promenade de la Plage.

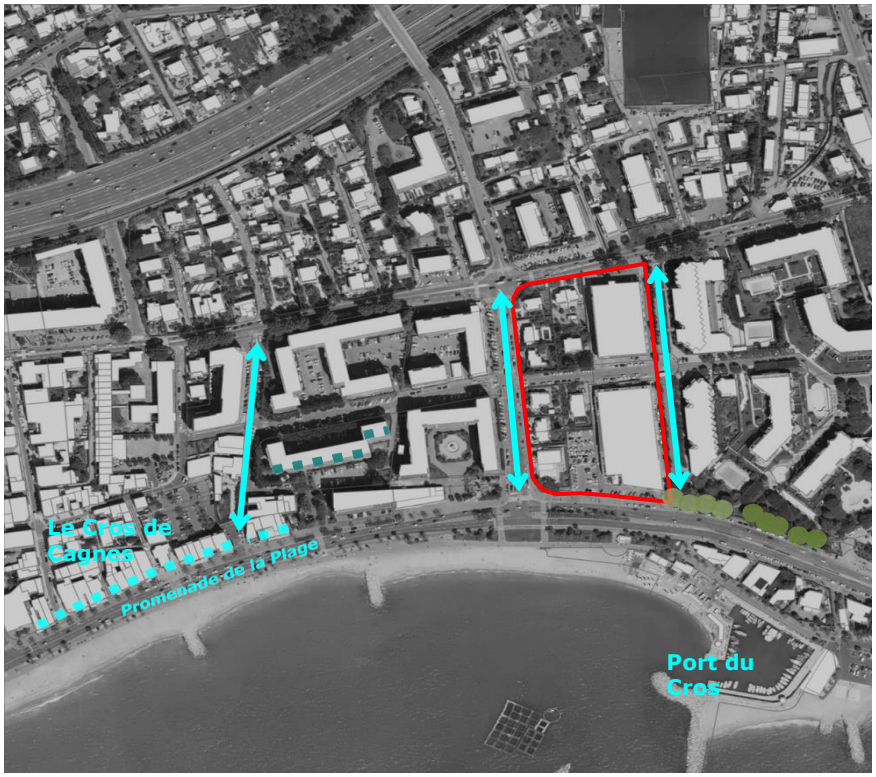
Les Enjeux

L'aménagement des terrains Renault doit permettre de répondre aussi bien aux enjeux d'échelle azuréenne que d'échelle communale, voire de quartier. Ainsi, la mise en valeur de ce site exceptionnel devra permettre :

- La constitution d'une offre touristique de grande capacité actuellement manquante sur le territoire,
- Une réduction du phénomène de saisonnalité grâce à une double vocation de tourisme d'agrément et de tourisme d'affaire.

Mais également :

- Le renforcement de l'attractivité du Cros de Cagnes,
- Le développement de fonctions urbaines de quartier y compris sur l'avenue de Nice,
- Le respect de la double identité bâtie du front littoral,
- Le maintien de connexions visuelles et piétonnes nord/sud.



DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Le site sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble permettant la réalisation d'un projet ambitieux sur le plan architectural.

Une percée visuelle et piétonne nord/sud sera créée de façon à relier l'avenue de Nice et le port du Cros de Cagne.

Elle sera mise en valeur par une implantation également majoritairement nord/sud du bâti, la hauteur maximale des constructions s'élevant à 15m, voire 18m sur 30% maximum de la surface du plancher de niveau inférieur.

L'accès à la résidence du Lido devra toutefois être préservé depuis l'avenue Jean Jaurès, dans le prolongement de la rue Jean Giono.

La façade maritime du projet reprendra le front bâti bas et dentelé identitaire du littoral le long de la promenade de la plage, avec une hauteur admissible à 15m maximum.

La façade sur l'avenue de Nice devra également être traitée de façon particulièrement qualitative.

A l'angle sud-est de l'opération, un parvis généreux permettra de mettre en valeur les pins parasols existants et la présence du port du Cros de Cagnes.

LA PROGRAMMATION

Le complexe hôtelier, implanté préférentiellement en partie sud du site, représentera la programmation principale du projet. L'offre hôtelière haut de gamme sera complétée par une offre de services et commerces de type restaurants, centre de conférence, centre de thalassothérapie… Ces services seront pour certains ouverts au public afin de favoriser l'insertion de l'équipement dans son environnement urbain.

La programmation du complexe hôtelier sera également complémentaire avec l'offre existante et future du port de Saint-Laurent-du-Var, voué à être agrandi.

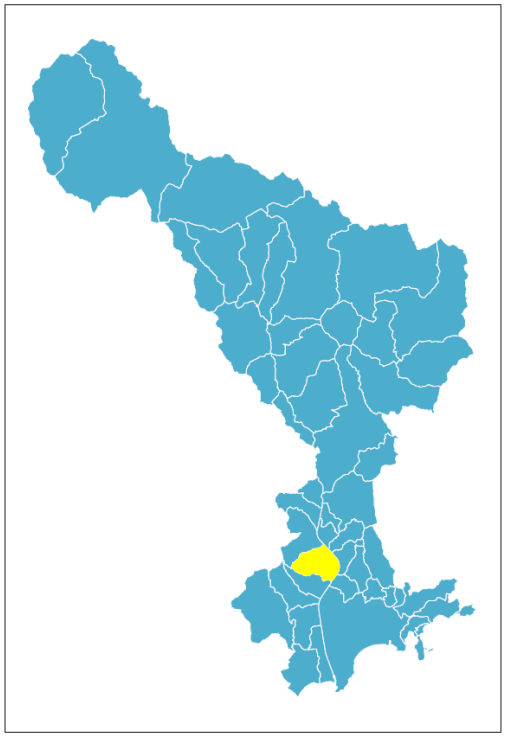
Le logement sera aussi développé de façon significative sur la partie nord du site, avec un minima de 30% de logements locatifs sociaux sur le volume de logement total.

Une attention particulière sera portée sur la programmation des rez-de-chaussée qui permettra d'animer aussi bien le front littoral que la rue de Nice ou la percée piétonne conduisant au port.

L'offre de stationnement à usage public existant sur site sera reconstituée.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CARROS – OAP LES PLANS



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Table des matières

I. Présentation du secteur des Plans à Carros

II. Objectifs

III. Mobilité et déplacements

IV. Développement durable et énergie

V. Contexte paysager

VI. Orientations d'aménagement

VII. Schéma de synthèse

Table des figures

Figure 1 : Carros
Figure 2 : Périmètre de l'OAP **rreur ! Signet non défini.**
Figure 3 : Carte présentant les corridors écologiques
Figure 4 : Photo présentant la fermeture des vues sur le paysage de la vallée par l'urbanisme 94
Figure 5 : Photo présentant le fractionnement de l'espace par une structure **ur ! Signet non défini.**
Figure 6 : Schéma de principe présentant la renaturalisation des vallons
Figure 7 : Plan présentant le cheminement du « Chemin de Traverse »
Figure 8 : Schéma de synthèse

I. Présentation du secteur des Plans à Carros



Figure 1 : Carros (source google Earth)



Figure 2 : Périmètre de l'OAP

Localisé en surplomb de la Vallée et de la zone d'activités de la Grave, au nord de la ville nouvelle bâtie dans les années 70, et au sud du centre historique, le secteur des Plans couvre environ 185 ha, dont 56 couverts par la présente OAP.

Autrefois très largement cultivés, les Plans de Carros est un quartier qui s'est en partie urbanisé depuis les années 1970, se distinguant par la juxtaposition de parcelles agricoles, de maisons individuelles et d'opérations résidentielles plus denses, construites dans les années 2000-2010.

Le secteur présente toutefois des continuités paysagères intéressantes, grâce au maintien de certaines parcelles agricoles, qui malgré de faibles surfaces, trament l'ensemble du quartier, et à la persistance de vallons boisés qui maillent le secteur d'est en ouest et offrent une qualité paysagère au site.

Ces continuités sont toutefois difficilement perceptibles, en raison du mitage venu fragmenter l'ensemble du quartier ces dernières années.

Enfin, le secteur des Plans souffre d'une accessibilité limitée, liée à des contraintes de dénivelés importantes. Seule la Route des Plans, véritable épine dorsale du quartier, à la fois très empruntée et peu apaisée, en permet la desserte dans le sens nord-sud.

Ainsi, la dispersion des constructions et l'absence de schéma d'aménagement à l'échelle du secteur ont fragilisé l'identité profondément agricole du site, ainsi que sa qualité paysagère.

II. Objectifs

Le développement du secteur des Plans de Carros devra respecter les grandes orientations suivantes :

1. Préserver le cadre de vie et l'environnement

- Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement

Le caractère très urbanisé et mité par les maisons individuelles du quartier de Carros engendre un paysage très fragmenté et des vues très fermées.

L'important est donc de maintenir les vues existantes sur le grand paysage et de mettre en valeur les parcelles ouvertes et naturelles de la zone.

- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité

Les Plans sont traversés par des ruisseaux qui ont creusé des vallons bénéfiques à l'installation d'habitats de biodiversité. Il est nécessaire de protéger ces vallons afin de maintenir ces corridors et les valoriser.

- Relever les défis environnementaux afin d'améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants

Le périmètre de l'OAP est compris dans une zone de Carros qui présente des fragilités : un tissu urbain très fragmenté, une typologie de bâti très uniforme, peu d'espaces publics, et une ambiance paysagère et urbaine très fermée qui ne permet pas de profiter de la vallée du Var et qui est difficilement lisible.

Dans une optique de gestion économe de l'espace et de transition avec l'urbanisme d'hier, le quartier des Plans est concerné par des projets de constructions (Secteur des Roses/ Secteur de Saint-Pierre) qui respectent les poches d'urbanisation et ont été élaborés dans une volonté de densification.

- Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante

La prise en compte des défis écologiques reste jusqu'alors très mince sur le périmètre des Plans à Carros. Les objectifs de cette OAP la concernant sont donc en premier lieu de mettre en avant une architecture bioclimatique et de haute performance énergétique, ainsi que l'amélioration des performances énergétiques pour les constructions existantes.

En outre, l'OAP a pour but de promouvoir des alternatives à l'usage de la voiture thermique et de réserver une forte part de végétal dans les aménagements nouveaux.

2. Renforcer l'offre de mobilités douces

Le réseau de déplacement actuel a un aspect monofonctionnel. Il est composé de plusieurs routes structurantes (route des Plans, Chemin de l'Emigra, la route métropolitaine, le chemin des Launes, Chemin des Selves…) et de petites ruelles en cul-de-sac classiques des lotissements pavillonnaires.

Un réseau de cheminements piétons hérités des exploitations agricoles subsiste mais beaucoup sont fractionnés. Les Plans ne sont pas vraiment connectés au reste du fonctionnement de Carros. Cette zone ne profite donc pas de liens avec la zone d'activités, et les déplacements sont donc orientés vers l'entrée de la commune.

Il est nécessaire ici de proposer une trame de déplacements adaptée à tous les modes de déplacements doux et orientée vers une réappropriation du quartier par les piétons et les cycles.

La création d'un Chemin de Traverse Nord-Sud, de la place des Plans jusqu'au secteur du Chemin de Lou Plan, servira de support de promenade, de valorisation du patrimoine paysager et de nouvelles formes urbaines sur les terrains mutables identifiés.

Les cheminements déjà existants vont faire l'objet d'un réaménagement ou d'un balisage de l'emprise du chemin.

La partie nouvelle du Chemin de Traverse doit être intégrée aux projets d'aménagement compris dans les zones à urbaniser, en lui conférant son usage d'espace public.

III. Mobilités et déplacements

1. Maillage viaire

Le secteur des Plans se distingue par un maillage routier organisé autour de voies publiques peu nombreuses desservant un grand nombre de voies privées en cul-de-sac. La voiture est prédominante dans l'usage de la voirie que l'on peut en conséquence qualifier de monofonctionnelle.

L'accès aux Plans se fait par le sud du quartier, au niveau du rond-point ouvrant sur la Route des Plans. Cette voie fortement empruntée fera l'objet d'un travail de requalification.

La seconde entrée, au nord, s'effectue par le boulevard de la République via la zone d'activités de la Grave.

2. Desserte en transports publics

Le réseau de transports en commun dessert plutôt bien les Plans, avec deux bus le 701b et 702 qui s'arrêtent à la Place des Plans, et le bus 69 qui traverse l'ensemble du quartier. La requalification de la Route des Plans devra intégrer le passage et le bon fonctionnement de la ligne 69.

3. Circulations douces

De nombreux chemins piétons plus ou moins continus maillent le secteur des Plans.

La présente OAP privilégiera la création d'un « Chemin de Traverse » dédié aux circulations douces, parcourant le secteur selon un axe Nord-Sud.

L'OAP comprend la réalisation d'un cheminement traversant l'ensemble du périmètre du Nord au Sud. Une partie des cheminements sont existants et vont faire l'objet seulement d'un réaménagement ou d'un balisage de l'emprise du chemin. L'autre partie du Chemin de Traverse doit être intégrée aux projets d'aménagement compris dans les zones à urbaniser.

IV. Développement durable et énergie

1. Protection des corridors écologiques, et gestion des impacts sur l'environnement

La protection des vallons permet de limiter l'urbanisation et donc l'imperméabilisation des sols, ce qui à terme limitera un écoulement des eaux trop important vers la vallée du Var.

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle sauf pour les lotissements ou les permis valant division pour lesquels s'appliquera l'article 11 du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), tout en favorisant, lorsque c'est possible, la création de noues ou d'autres dispositifs de régulation du débit de fuite.

La protection des vallons s'accompagne de mesures d'entretien des ruisseaux et de renaturation des berges lorsque c'est nécessaire.

2. Ressources énergétiques

A la suite d'une première étude de potentialité il ressort que deux types de ressources énergétiques seront à privilégier sur ce secteur : la ressource géothermique sur nappe et l'énergie solaire thermique et photovoltaïque.

<table>
<tr><th colspan="2">Ressource</th><th>Disponibilité de flux</th><th colspan="2">Potentiel de production thermique</th></tr>
<tr><td>Energie fatale</td><td>Eaux usées</td><td>Continu</td><td>0,2 GWh chd</td><td>0,1 GWh fr</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Géothermies</td><td>Sur sondes</td><td>Continu</td><td>4 GWh chd</td><td>3 GWh fr</td></tr>
<tr><td>Sur nappe</td><td>Continu</td><td colspan="2">Facteur dimensionnant : Densité linéique et débit nécessitant une étude de faisabilité</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Energie solaire</td><td>Thermique</td><td>Variation saisonnière</td><td colspan="2">3 GWh chd</td></tr>
<tr><td>Photovoltaïque</td><td>Variation saisonnière</td><td colspan="2">23 MWh él</td></tr>
</table>

Tableau 1 : Potentiel de production thermique et énergétique par type de ressource concernant le programme de construction de l'OAP

La localisation de Carros au sein de la plaine alluviale du Var permet d'établir une hypothèse de potentialité en termes de production thermique par géothermie sur nappe.

Une étude spécifique est nécessaire afin de déterminer plus précisément le potentiel de production thermique de la zone et les infrastructures à réaliser.

La géothermie sur sonde n'est pas privilégiée contrairement à la géothermie sur nappe car celle-ci présente un caractère technique plus intéressant et un investissement moins important.

Concernant le solaire, le potentiel est fort sur la zone comme l'indique l'expérimentation Nicegrid de production électrique solaire qui a vu le jour sur le territoire de Carros.

La mobilisation de l'énergie solaire de manière thermique et photovoltaïque est donc à prendre en compte dans ce secteur.

Les constructions et extensions qui seront réalisées dans le périmètre de l'OAP devront faire l'objet d'une analyse préalable afin de déterminer leur éligibilité à l'énergie géothermique et devront avoir recours à au moins une des deux sources d'énergies renouvelables identifiées (solaire / géothermie).

V. Contexte paysager

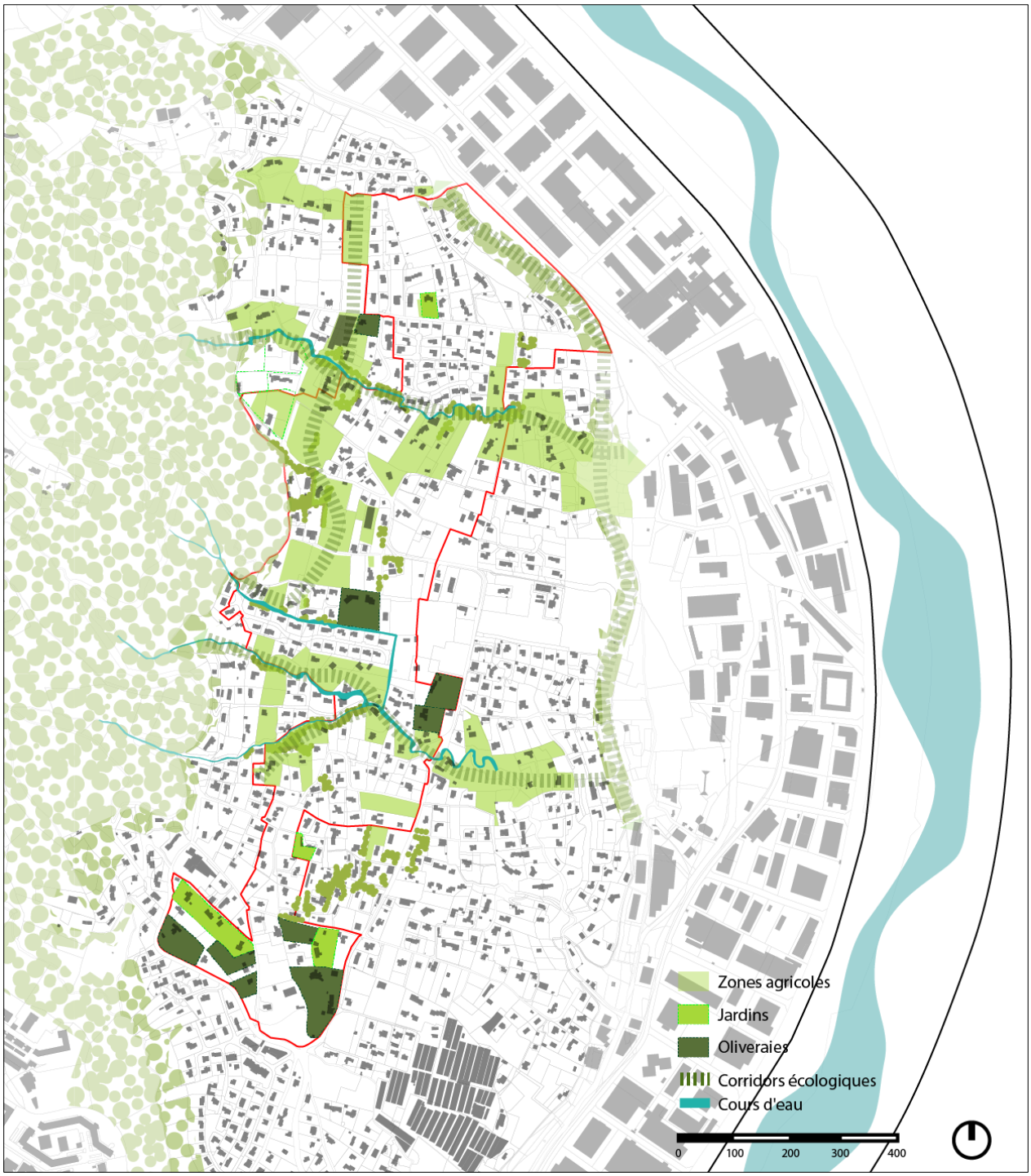


Figure 2 : Carte présentant les corridors écologiques

Le périmètre de l'OAP correspond à la partie haute des Plans de Carros.
Elle est caractérisée par un tissu urbain très lâche composé de maisons individuelles et de petites parcelles agricoles.

L'étalement et le mitage de l'aire urbaine de Carros ont amené à une fragmentation des espaces naturels rendant le milieu bien plus pauvre en termes de biodiversité.

Cependant, cet espace présente encore des continuités paysagères intéressantes en créant des cordons enherbés et végétalisés sur l'ensemble de la zone.
Certaines revêtent un intérêt presque patrimonial puisqu'il subsiste des oliveraies, des jardins, des serres.

Les vallons boisés qui parcourent d'Est en Ouest la zone sont des corridors écologiques de premier choix, même si beaucoup sont fragmentés par des parcelles privatives et ont été artificialisés.



Figure 3 : Photo présentant la fermeture des vues sur le paysage de la vallée par l'urbanisme



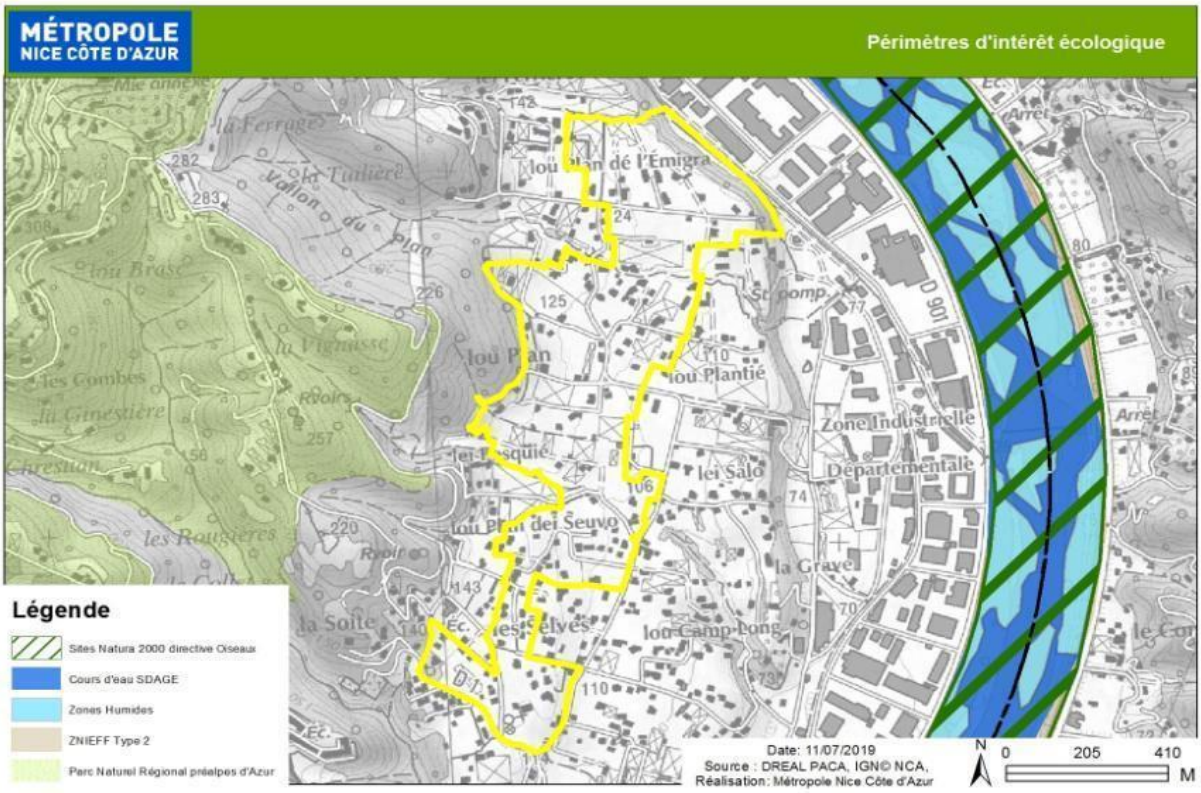
Figure 5 : Photo présentant le fractionnement de l'espace par une structure en petites parcelles fermées

CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

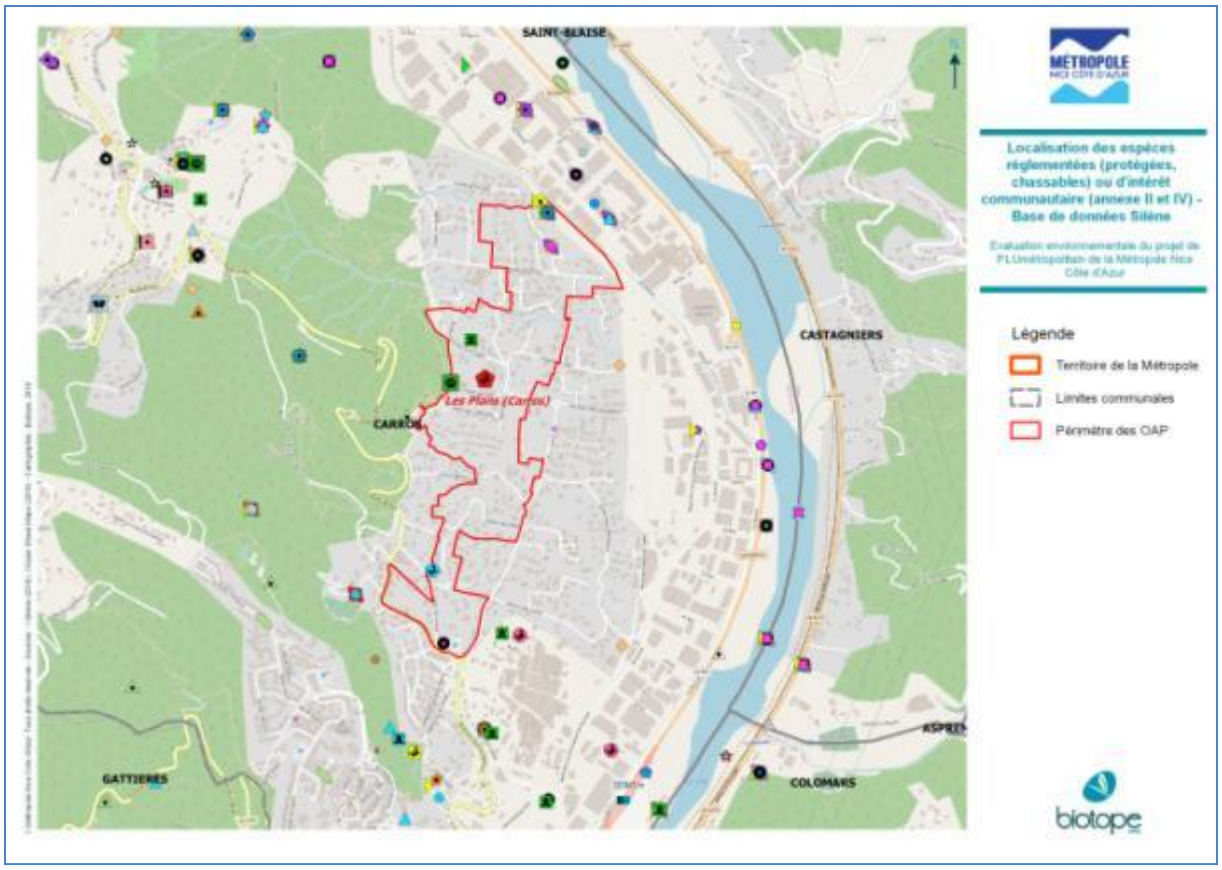
PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Néanmoins, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.
Il est notamment situé à environ 300 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var » et à environ 150 mètres du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur.



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune révèle la présence de plusieurs espèces protégées au sein du périmètre de l'OAP. Les espèces recensées correspondent essentiellement à des cortèges d'oiseaux communs (Pinson des arbres, Mésange noire, Chardonneret élégant, etc.) mais on retrouve aussi la Rainette méridionale, le Hérisson d'Europe ainsi qu'une mention ancienne (1990) de Tortue d'Hermann.

Plusieurs espèces patrimoniales sont susceptibles d'être rencontrées au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux. De même, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

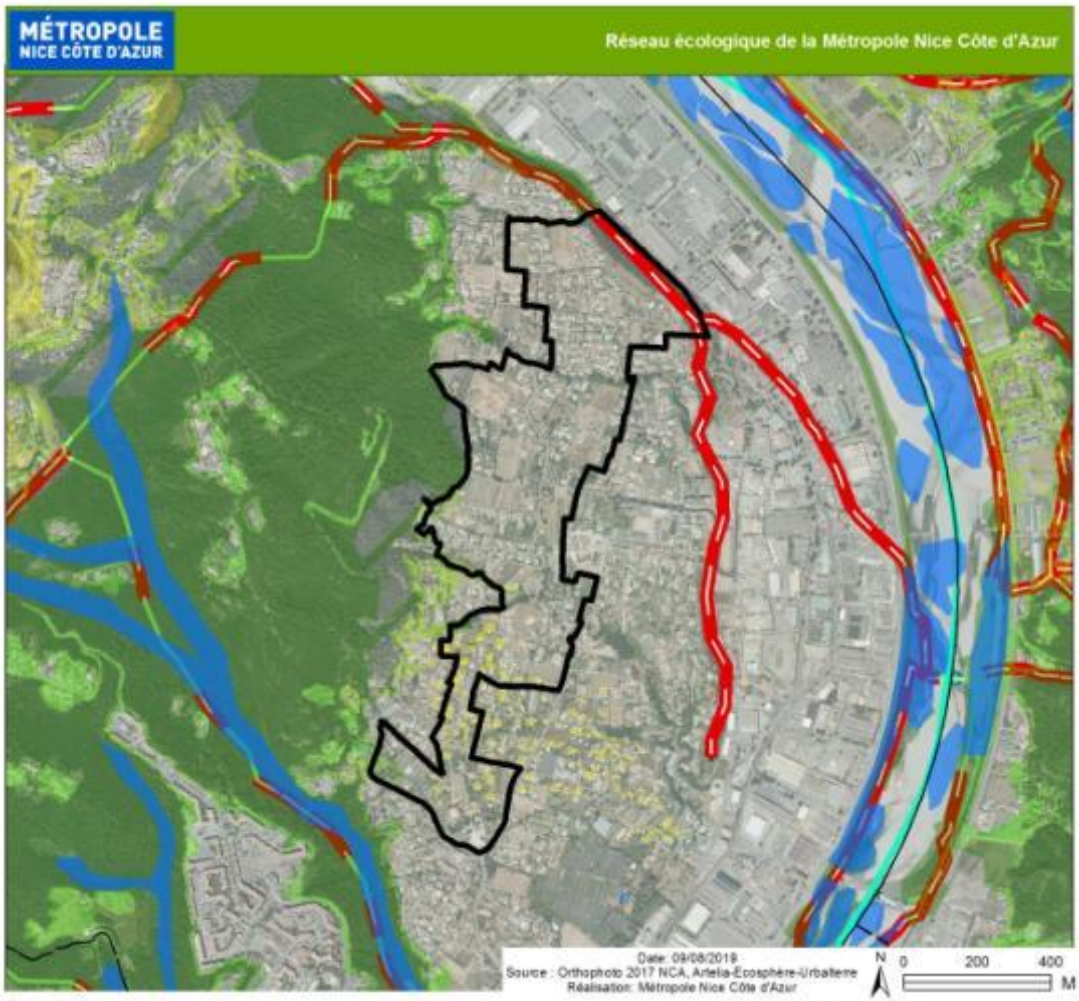
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP est principalement concerné, dans sa moitié sud, par des réservoirs ouverts en contexte altéré. Il est également bordé à l'Ouest par des réservoirs de biodiversité boisés en contexte naturel et altéré ainsi que par des zones tampons boisées en contexte naturel et altéré. Enfin, il est bordé au Nord par un corridor écologique boisé en contexte altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.


MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur
Date: 09/08/2019
Source : Orthophoto 2017 NCA, Artelia-Ecosphère-Urbalterre
Réalisation: Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
200
400
M
Légende :
Continuités écologiques
Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts
Réservoirs boisés en contexte naturel
Réservoirs boisés en contexte altéré
Réservoirs ouverts en contexte naturel
Réservoirs ouverts en contexte altéré
Réservoirs mixtes en contexte naturel
Réservoirs mixtes en contexte altéré
Zones tampon boisées en contexte naturel
Zones tampons boisées en contexte altéré
Zones tampon ouvertes en contexte naturel
Zones tampons ouvertes en contexte altéré
Réservoirs bleus
Réservoirs liés aux zones humides
Réservoir liés aux milieux marins
Réservoirs "eaux courantes"
Réservoirs en contexte naturel
Réservoirs en contexte altéré
Corridors "eaux courantes"
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors boisés
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors en contexte artificiel
Espaces verts urbains
Ruptures de continuité
Infrastructures et zones urbaines
Routes très difficilement franchissables
Routes difficilement franchissables
Routes moyennement franchissables
Voies ferrées
Passages contraints
Obstacles eaux courantes
Ruptures liées au bâti
Obstacles naturels
Cours d'eau
Falaises
Zone littorale
Secteurs altérés
Secteurs naturels

VI. Orientations d'aménagement

➢ Valoriser le paysage existant et les éléments structurants de l'armature paysagère et des continuités écologiques

Protéger et valoriser les vallons :

Les vallons constituent un atout paysager du secteur des Plans dont la préservation doit être inscrite dans cette OAP.

Afin de protéger ces corridors écologiques, une bande de recul est instaurée sur l'ensemble de la zone. Dans cette zone aucune construction nouvelle n'est autorisée, les extensions sont autorisées dans l'emprise de la construction existante, en surélévation.

Dans le cadre de travaux ou de modification de la voirie compris dans la bande de recul ou à proximité, une végétalisation des abords de la voie sera mise en place à partir d'espèces végétales locales et adaptées au milieu du vallon.

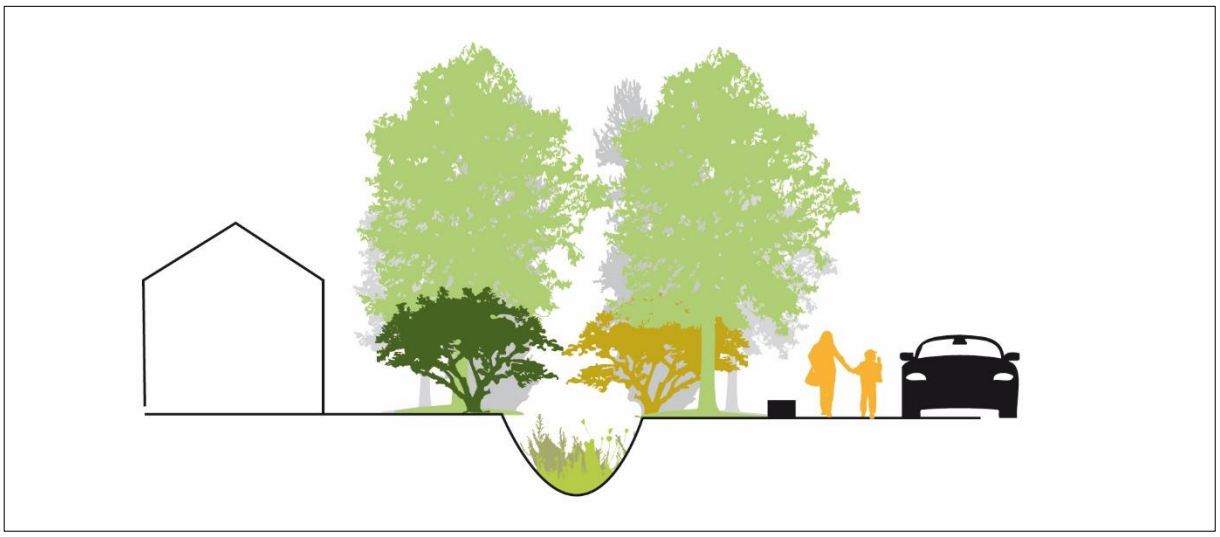


Figure 4 : Schéma de principe présentant la renaturalisation des vallons

Valoriser les vues et structures paysagères déjà en place

Les projets de constructions devront se faire dans le respect des vues et structures paysagères déjà en place, et donc tenir compte de l'exploitation agricole en place, et celle à venir.

Ainsi l'orientation des constructions sera définie au regard des vues à maintenir : sur le coteau, ou sur le fond de scène paysager ou agricole.

Les secteurs d'urbanisation situés entre plusieurs espaces agricoles et/ou paysagers devront offrir au sein des opérations une continuité végétale entre ces différents espaces.

Les essences plantées au sein des opérations de construction devront être choisies en cohérence avec les espaces agricoles et paysagers situés à proximité.

Ainsi la plantation d'oliviers sera privilégiée au sein des secteurs situés à proximité des oliveraies existantes.

Le traitement des lisières d'opérations en contact avec les espaces agricoles et paysagers devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures d'opérations en limite des espaces agricoles et paysagers devront être végétalisées et devront été munies de dispositifs permettant le passage la petite faune.

- **Renforcer l'accès aux Plans et les circulations douces par la création du Chemin de Traverse structurant à l'échelle du quartier**

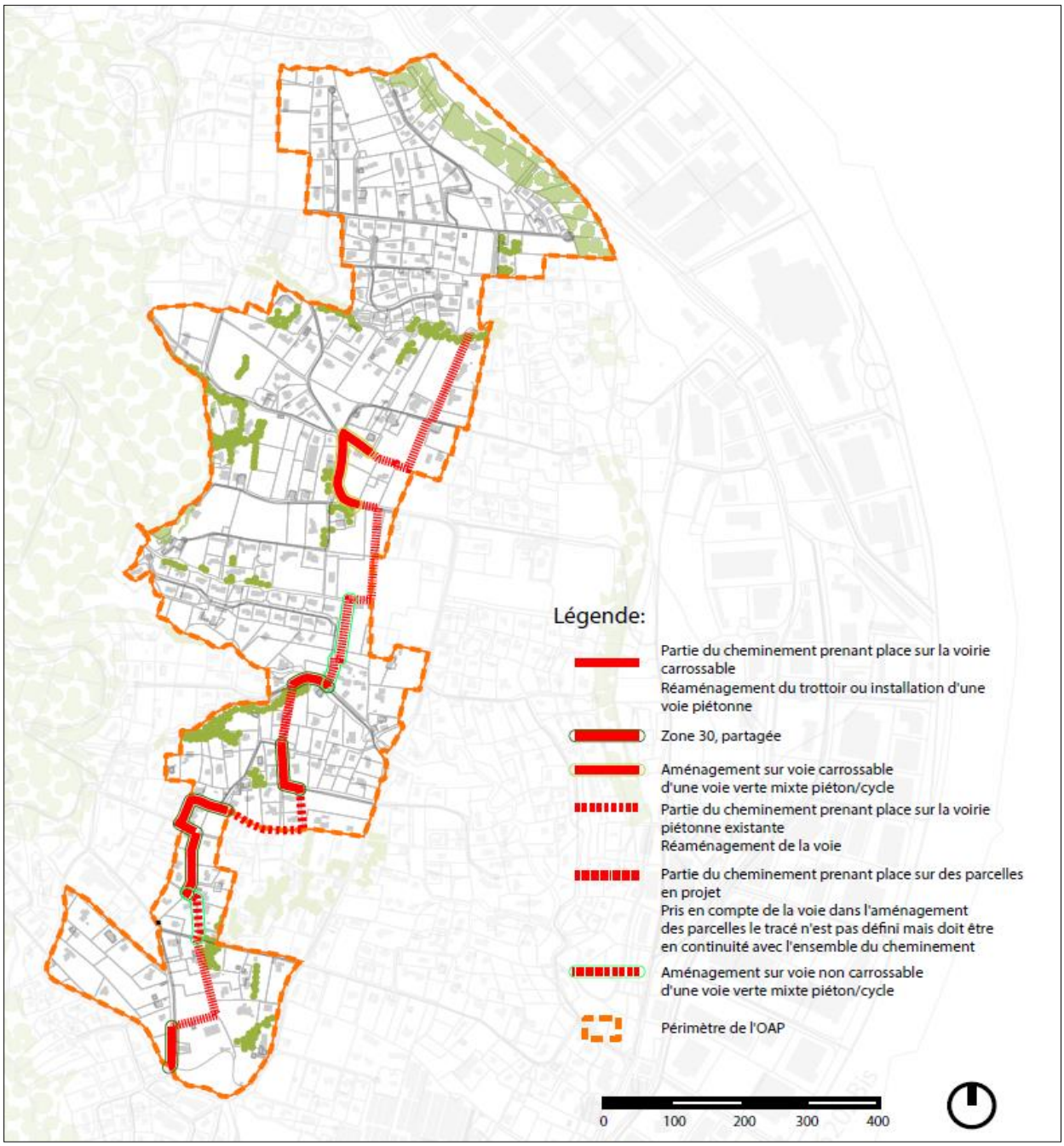


Figure 7 : Plan présentant le cheminement du « Chemin de Traverse »

La mise en place d'une voie verte dédiée aux circulations douces, piétonnes et cyclables, dit Chemin de Traverse, renforcera la desserte nord-sud du quartier.

La continuité de ce chemin est essentielle à son fonctionnement.
Ainsi, lorsqu'il passe sur des parcelles privées, son tracé n'est pas figé à condition qu'il respecte cet objectif de continuité.

Les sections de parcelles privées concernées feront l'objet de servitudes de passages ou de tout autre moyen permettant d'atteindre cet objectif.
Les secteurs correspondants ont été repérés sur le schéma de synthèse.

Améliorer l'accès à l'ensemble du quartier des Plans.

La route des Plans pourrait faire l'objet d'un traitement à l'échelle du quartier afin de devenir un axe structurant à l'échelle du quartier éponyme.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

VII. Schéma de synthèse

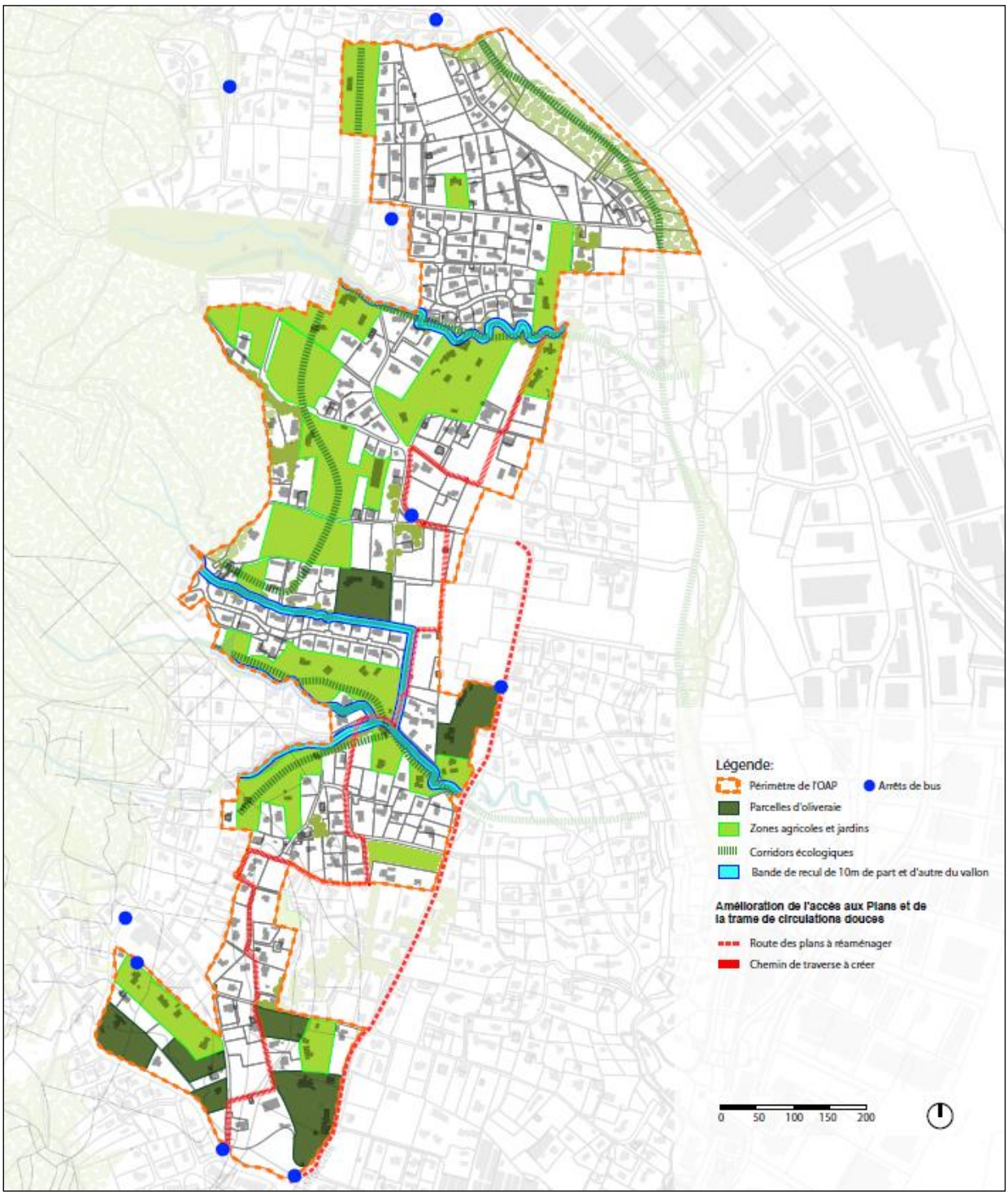
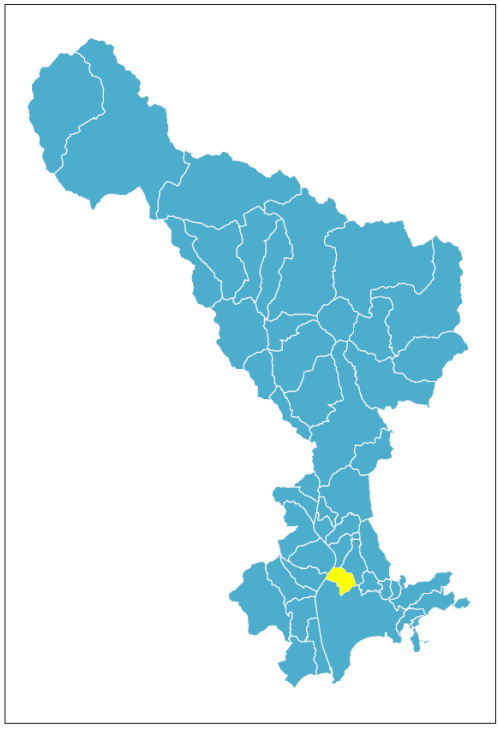


Figure 8 : Schéma de synthèse

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COLOMARS – OAP LE VILLAGE



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

COLOMARS – OAP LE VILLAGE

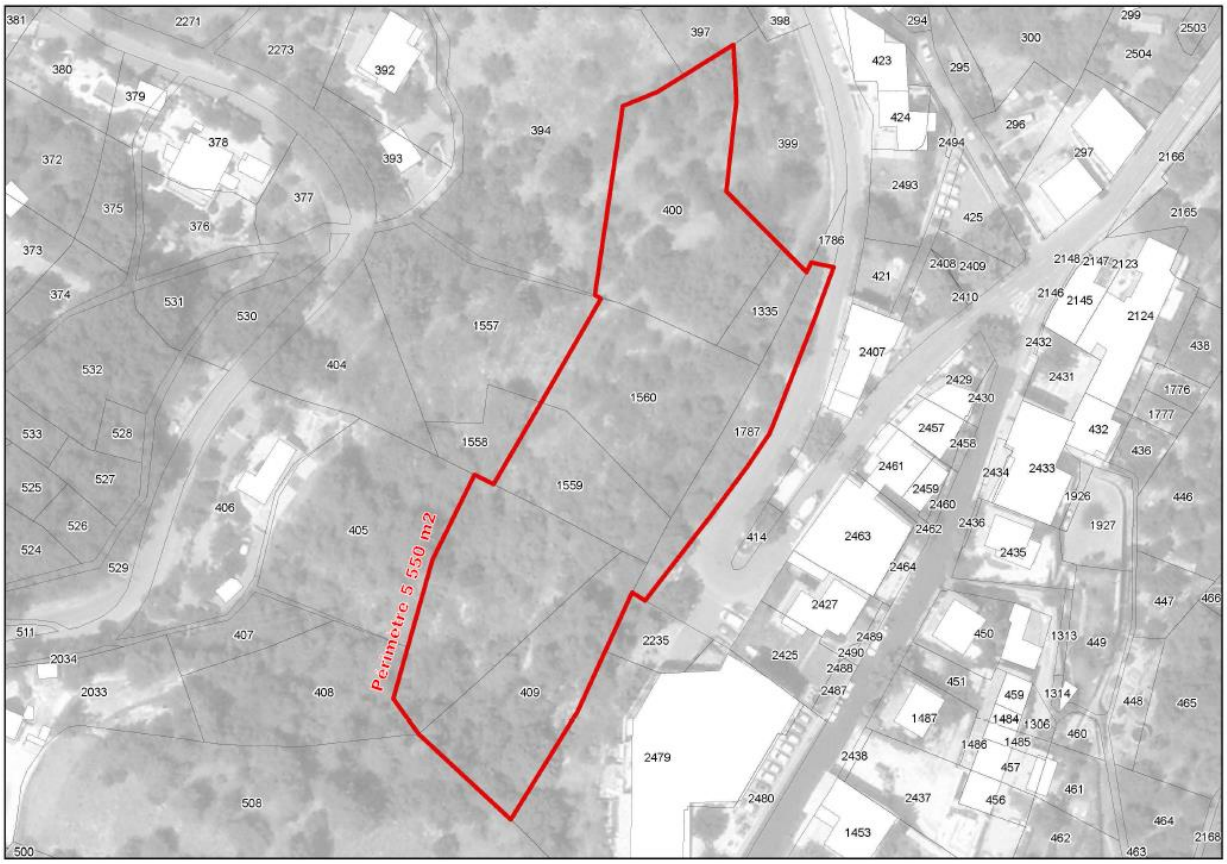
L'objet de cette OAP est de permettre la réalisation d'une extension mesurée et qualitative du village de Colomars qui allie cohérence de la morphologie de l'aménagement au regard du tissu urbain existant et articulation respectueuse de la topographie du site et du socle végétal du village.

PRESENTATION DU SITE

Le site se situe dans le contrefort ouest de l'éperon villageois en lisière des bâtiments composant ce dernier et son socle végétal.

PLAN PERIMETRE

Périmètre OAP = 5 550 m²
Le foncier est composé de parcelles privées.



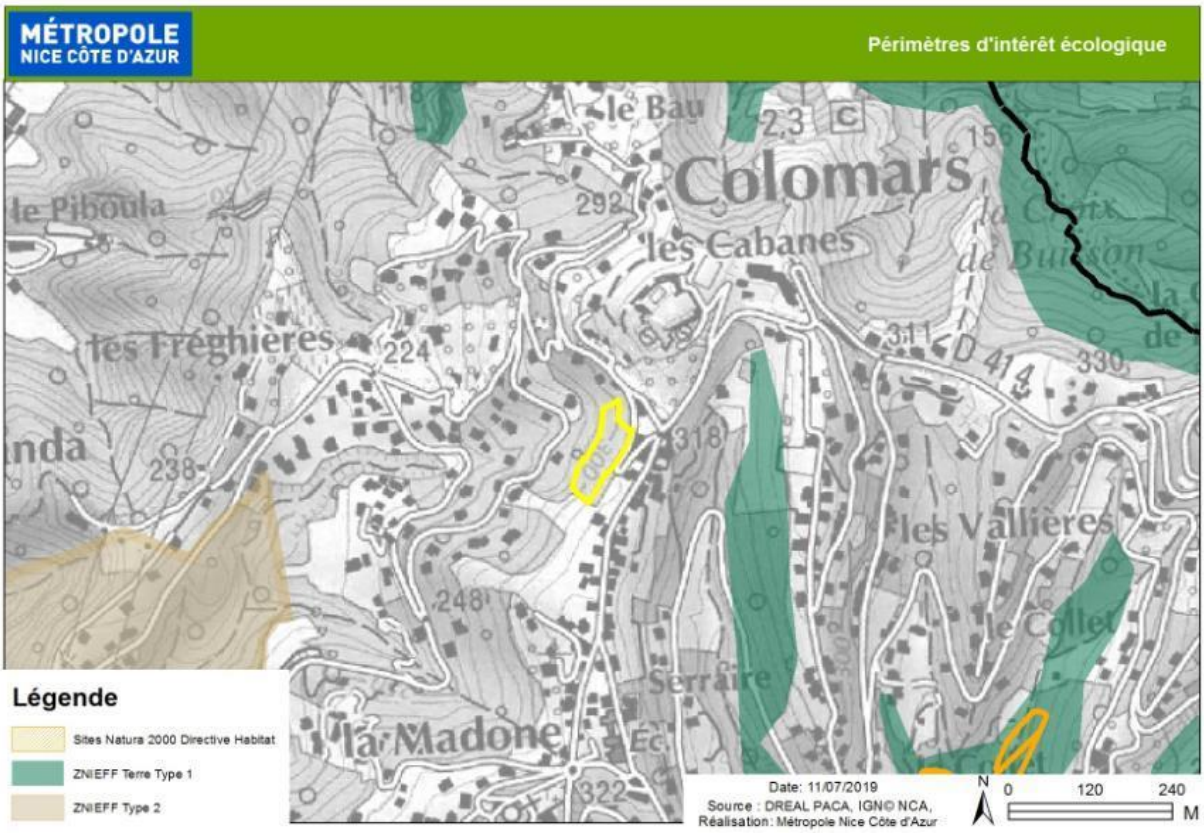
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

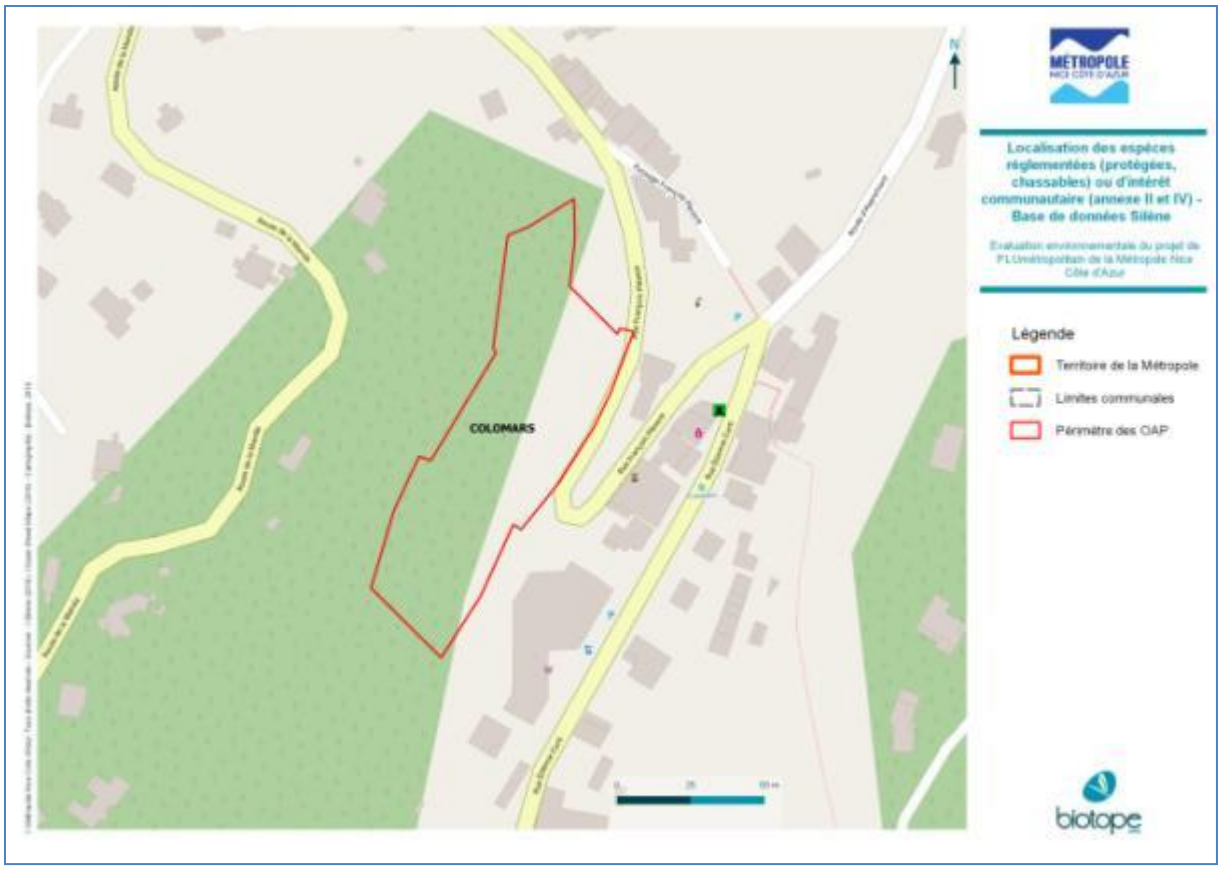
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Néanmoins, il se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à environ 650 m du site Natura 2000 ZSC – FR9301569 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise » et à environ 1 km du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP. Néanmoins, la présence d'une espèce protégée, la Rainette méridionale, est recensée à proximité du périmètre de l'OAP.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux.

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors des sites Natura 2000 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise » et « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe intégralement au sein d'un réservoir écologique boisé en contexte naturel. Cet élément constitutif du réseau écologique de la Métropole est à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

OBJECTIF

L'objectif est de renforcer la centralité du centre-ville de Colomars en créant un ensemble de logements qui vient compléter le pôle urbain historique constitué le long de la rue Etienne Curti.

OBJECTIFS POURSUIVIS EN LIEN AVEC LES AXES DU PADD

Ce projet d'extension urbaine permettra de répondre aux objectifs du PADD sur deux axes prioritaires :

La qualité du cadre de vie et de l'environnement avec :

- L'amélioration des qualités paysagère urbaine et naturelle du village par la réalisation d'une opération de développement urbain alliant la prise en compte de la morphologie de ce village de crête et son mode d'interface avec la masse végétale qui l'enserre et le défini.

LE CONFORTEMENT D'UNE METROPOLE SOLIDAIRE ET EQUITABLE AVEC :

- Le confortement des fonctions de centre urbain du village de Colomars par son développement urbain raisonné.
- Le développement d'un habitat au plus près de commerces, de services et d'équipements publics et de proximité préexistants (accessibilité piétons modes doux).

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORT PUBLIC

Le site du projet est desservi dans un proche périmètre par l'arrêt : « Colomars Village » de la ligne 62 du réseau bus des Lignes d'Azur.

PRINCIPE D'INTEGRATION DES MODES DOUX

Un cheminement piéton est prévu au droit de l'opération pour permettre d'accéder en sécurité au centre du village par le Passage François Plesent piétonnisé.

STATIONNEMENT

En complément des places de stationnement exigées par le règlement du PLUm, la réalisation de stationnements visiteurs en extérieur devra être prévue.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENERGIE

ZOOM SUR LA CARTE DE L'OAP THEMATIQUE CLIMAT AIR ENERGIE EAU ET PRECONISATIONS SI CONNUES

L'ensemble des aménagements, les bâtiments et les annexes devront respecter les attendus relevant du développement durable établis par l'EPA de l'Eco-Vallée dont ceux contenus dans « Le cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction dans la plaine du Var ».

AUTRES ASPECTS DD, NOTAMMENT LES PRINCIPES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération respectera les directives d'assainissement et d'écoulement des EP applicables au site.

ECHEANCIER ET PHASAGE PREVISIONNEL

La réalisation de l'aménagement du site de l'OAP nécessite la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble du site. Elle est la condition de sa mise en œuvre.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'OAP vise la réalisation d'un aménagement d'ensemble cohérent de ce site constitué de fonciers privés. Il sera défini et précisé par un projet d'aménagement d'ensemble préalable à toute réalisation. Il précisera les modalités de réalisation de l'opération, son programme, son plan-masse, les modes de dessertes de l'opération, son impact volumétrique sur la perception globale du village et les transparences visuelles offertes depuis la rue François Plesent.

Il répondra aux points principaux suivants :

- Une Intégration urbaine et paysagère en limite du village et de son socle végétal
- Une valorisation de l'entrée de village
- Une optimisation qualitative du foncier
- Un programme compatible avec la forme et les orientations de développement urbain attendues.
- Une réponse aux contraintes topographiques et risques
- Une organisation et une volumétrie adaptées au site et à son environnement
- Un mode de desserte interne qui permette l'accès à l'ensemble du foncier bâti de l'OAP

Le portage et la mise en œuvre de ce projet par un opérateur unique est préconisé.

COMPOSITION URBAINE ET PRINCIPE DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

La morphologie du projet d'ensemble sera composée d'est en ouest par 3 lanières parallèles au Passage François Plesent : un mode d'accès interne de desserte compatible accès pompier, une bande constructible et une bande végétalisée couvrant environ 50 % du périmètre de l'OAP.

Les modalités de dessertes et d'accessibilités de l'ensemble des bâtiments et des programmes de l'opération devront permettre l'accessibilité à la totalité de la bande construite et répondre aux exigences de sécurité incendies applicables au site et à son programme d'aménagement.

La bande construite sera composée de blocs de 3 à 4 niveaux maximum dont les secteurs sont localisés sur le Schéma d'orientation avec éventuellement un socle commun, parallèle aux courbes de niveau.

Une circulation d'accès piéton depuis la voie publique le long de l'opération est à prévoir.

Une attention sera apportée au traitement des espaces semi-privatifs, en particulier pour ceux en interface avec la voirie publique ou visible depuis celle-ci.

Les stationnements extérieurs devront être soigneusement traités, en particulier ceux visibles depuis la rue François Plesent.

PRINCIPES D'INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

L'implantation des bâtiments devra à la fois accompagner les courbes de niveau et permettre des dégagements visuels plongeant depuis le passage François Plesent.

Le projet sera agrémenté de végétations d'essences méditerranéennes et d'arbres de hautes tiges.

Le soutènement de la voie publique fera l'objet d'un traitement paysager soigné.

La façade Est du projet, dite façade arrière, composée des constructions, du mode de desserte de l'opération, de stationnements en surface, agrémentée de percées permettant des vues plongeantes depuis la voie publique, donnera l'image de l'opération perçue depuis le village. Elle sera, par la

pertinence et la qualité de ses réponses urbaine et architecturale, aussi prégnante dans la perception qualitative globale du projet que celle de la qualité de la façade ouest visible de loin.

La volumétrie des bâtiments et les matériaux utilisés viendront refaçonner la perception du pôle urbain central de Colomars.

Une réinterprétation contemporaine, respectueuse de la typologie des constructions des voies de crêtes, peut-être envisagée avec l'utilisation de matériaux comme le bois, la pierre, le béton et tout matériau à connotation naturelle.

Les toits terrasses sont proscrits sauf s'ils accueillent des usages domestiques liés aux logements (terrasses toitures accessibles et aménagées) soit des stationnements propres à l'opération. Dans ce dernier cas les surfaces dédiés au stationnement devront-être traitées pour être dissimulés par des dispositifs tels que des ombrières ou autres. Dans tous les cas, ils devront être végétalisés.

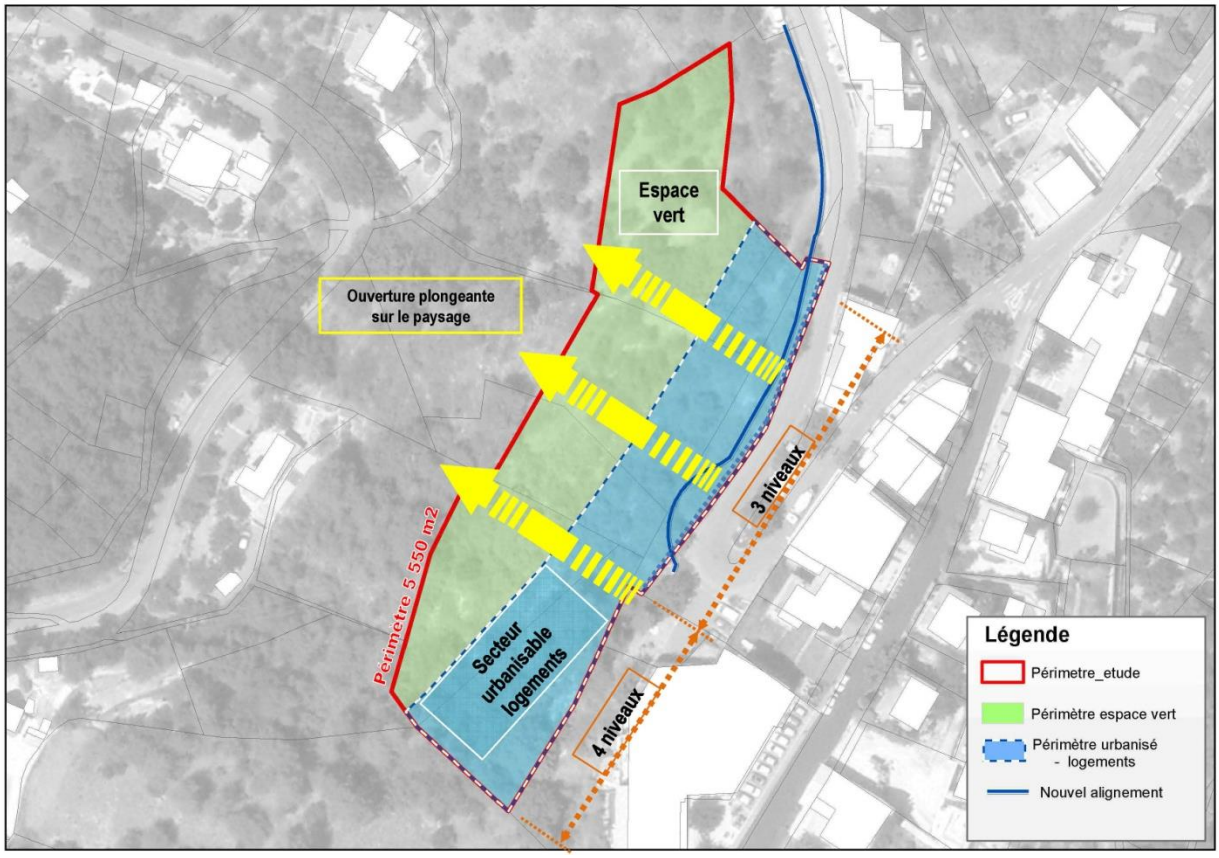
Le projet respectera le nouvel alignement indiqué dans le schéma graphique, rendu nécessaire pour garantir la sécurisation de la rue François Plesent.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

SCHEMA DE SYNTHESE OPPOSABLE



PROGRAMME PREVISIONNEL

PROGRAMME INTEGRANT LA PROGRAMMATION HABITAT

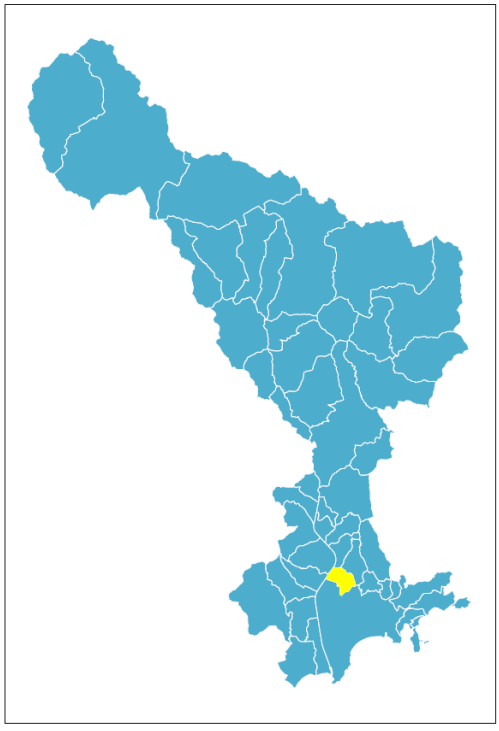
Le programme est à vocation domestique (logements). Il comprendra environ 25logements. La faisabilité économique du projet étant contrainte par de nombreuses réalisations publiques (trottoir, élargissement de la voie) ; Les hauteurs et les volumes demeurent strictement limités aux règles édictées."

1 place de parking / 40 m² de SDP sera exigée.
L'emprise au sol des bâtiments sera au maximum de 30 %.
L'emprise des espaces verts de pleine terre sera au minimum de 50 %.

La partie dite « espace vert » de 50 % minimum de l'assiette foncière de l'OAP en contrebas de la bande construite sera traitée en majorité en espace vert de pleine terre. Cette zone pourra accueillir des piscines et des aires de jeux paysagères intégrées à la topographie du site.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COLOMARS – OAP LA MANDA



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

COLOMARS – OAP LA MANDA

L'objet de cette OAP est de permettre le développement d'un ensemble urbain mixte relativement dense d'un secteur du quartier de la Manda. Il viendra compléter une densification en cours d'édification au nord de cet aménagement.

Il alliera logements, activités économiques et commerciales, services et stationnements publics, continuité écologique. L'ensemble de cette urbanisation a vocation à générer une centralité de quartier, porte sud du quartier de la Manda.

PRESENTATION DU SITE

CONTEXTE / ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

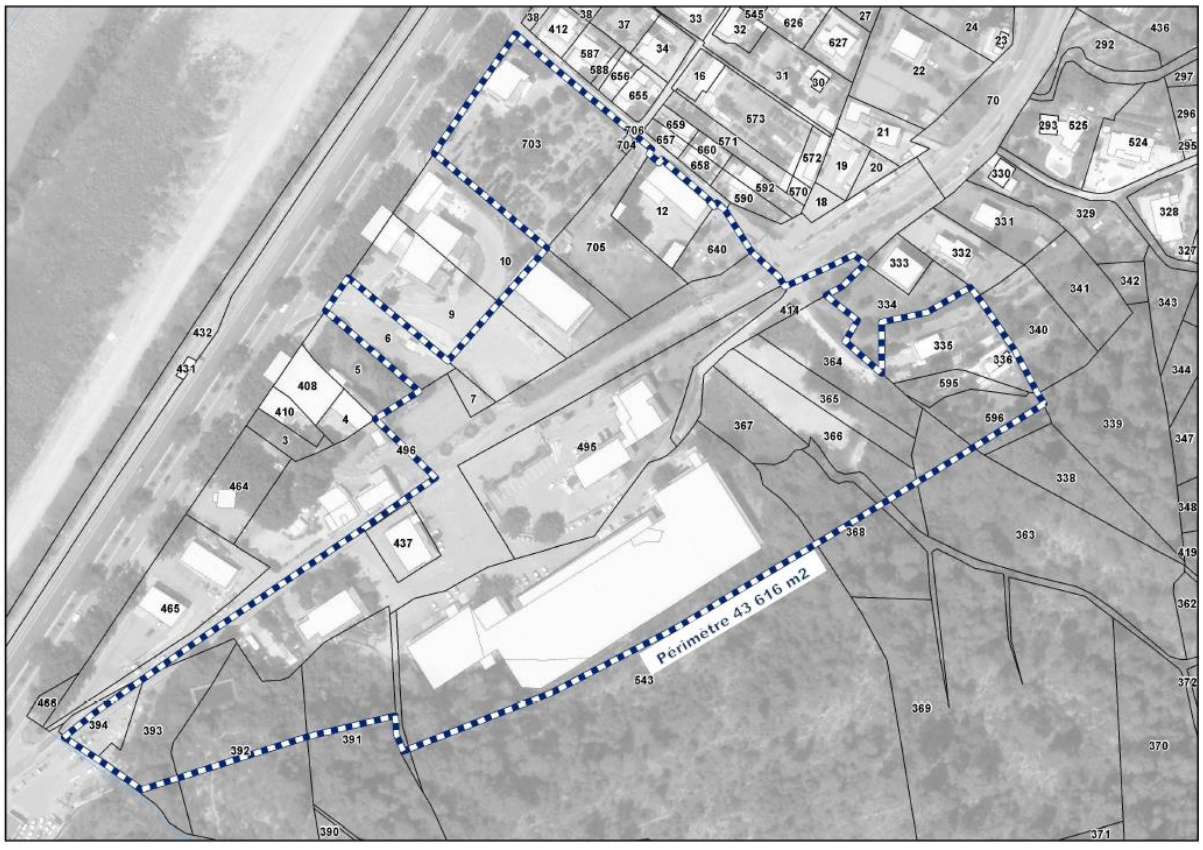
Le périmètre d'OAP recouvre l'un des rares secteurs aménageables du quartier de la Manda. Un quartier vieillissant dont l'évolution et le développement ont été bloqués suite aux mesures de protection liées aux risques inondation (Zones Rouges du PPRI) mises en œuvre.

Ce périmètre recouvre un ensemble de fonciers publics et privés, il accueille aujourd'hui un ensemble d'entrepôts privés, la subdivision centre de MNCA, un atelier-dépôt des CFP, un bâtiment municipal à vocation commerciale, une école publique, un microstade, une aire privée d'évolution de poids lourds et d'utilitaires, une habitation et des espaces libres ou végétalisés privés.

PLAN PERIMETRE

Périmètre OAP = 43 616 m²

Le foncier est composé de parcelles privées et publiques.



CONTEXTE ECOLOGIQUE

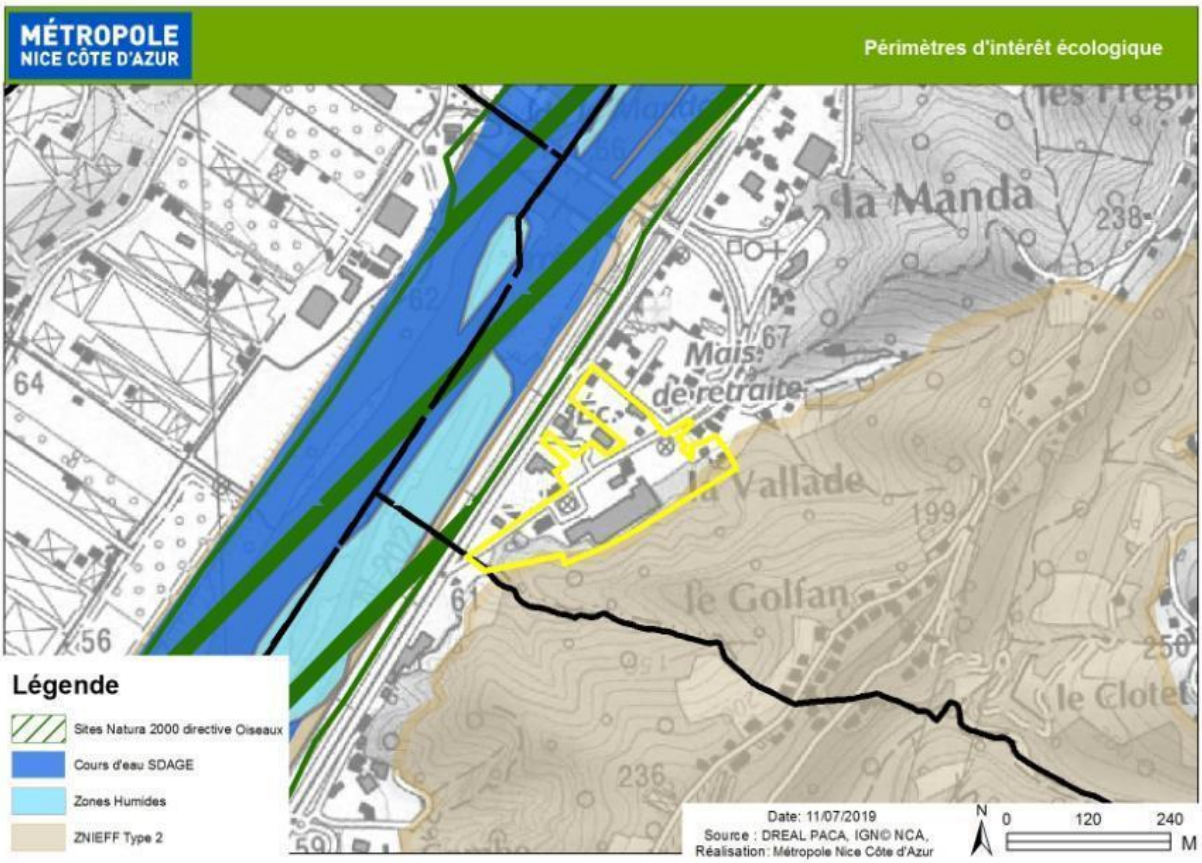
Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Il est toutefois bordé au Sud-Est par la ZNIEFF terrestre de type 2 « Vallon de Saint-Sauveur ».

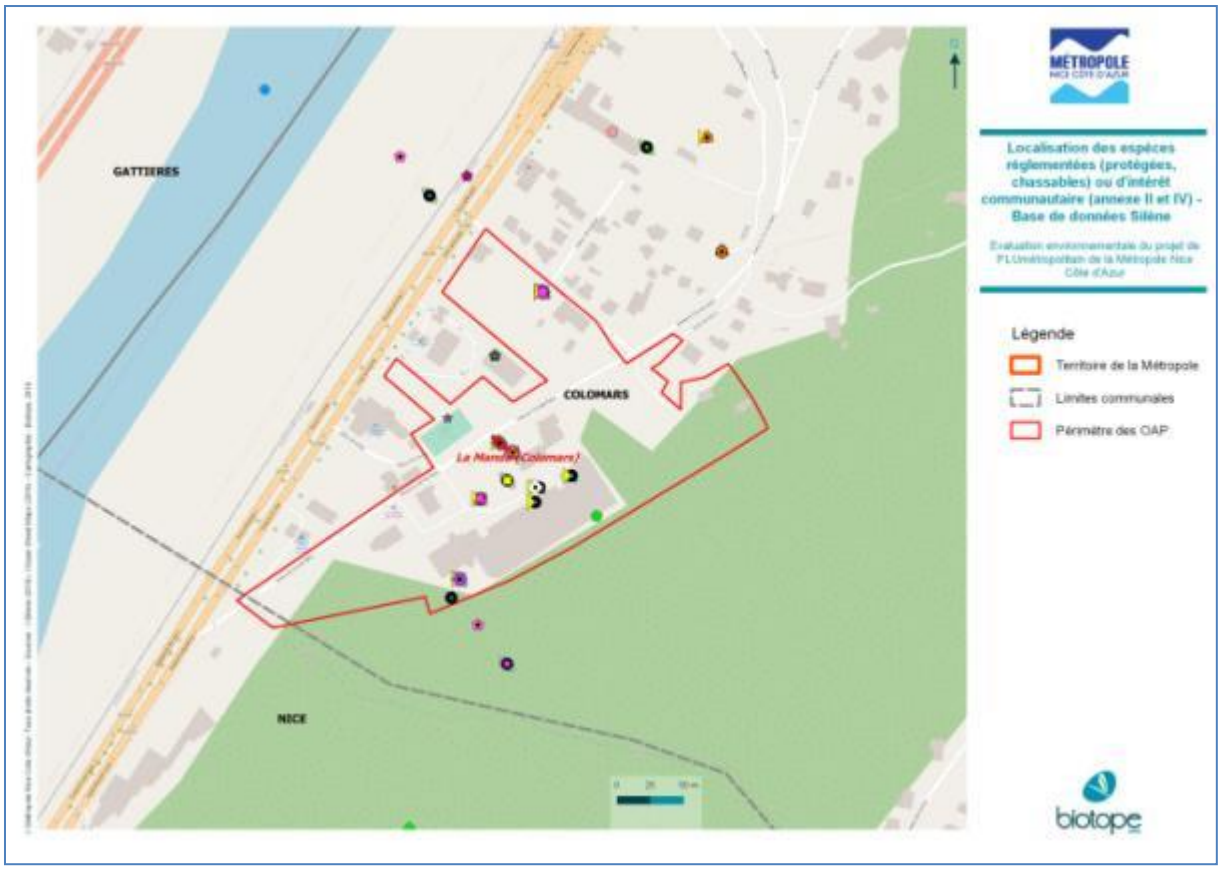
De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à proximité immédiate (environ 30 m) du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans Le Préambule

La base de données SILENE Faune révèle la présence de plusieurs espèces protégées au sein du périmètre de l'OAP. Les espèces recensées correspondent à des cortèges d'oiseaux communs (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Rougequeue noir, Chardonneret élégant, Troglodyte mignon, etc.).

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation et reproduction (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

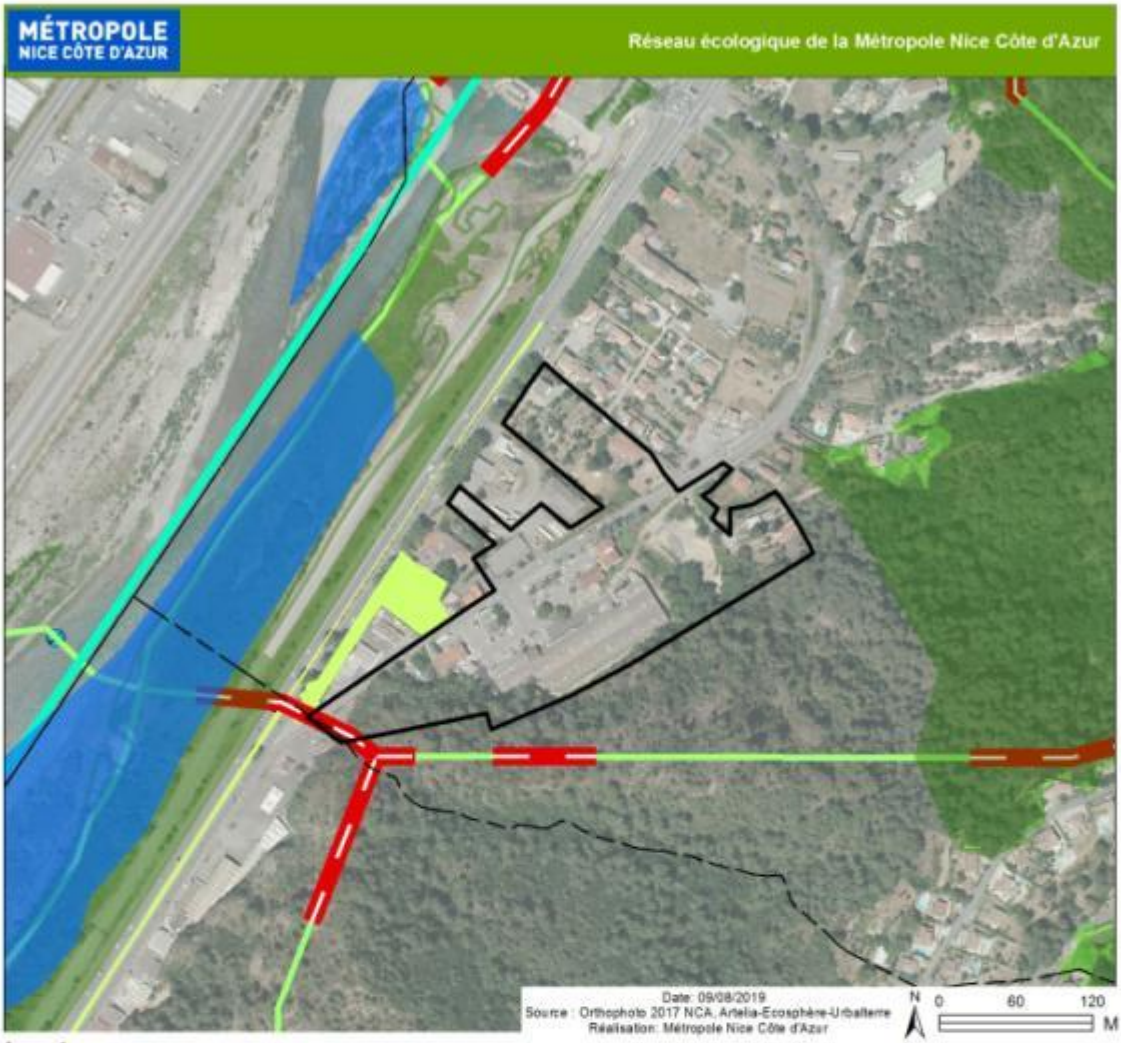
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP est bordé d'un espace vert urbain ainsi que d'un corridor écologique boisé en contexte altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.


MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur
Date: 09/08/2019
Source : Orthophoto 2017 NCA, Artelia-Ecosphère-Urbalterre
Réalisation: Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
60
120
M
Légende :
Continuités écologiques
Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts
Réservoirs boisés en contexte naturel
Réservoirs boisés en contexte altéré
Réservoirs ouverts en contexte naturel
Réservoirs ouverts en contexte altéré
Réservoirs mixtes en contexte naturel
Réservoirs mixtes en contexte altéré
Zones tampon boisées en contexte naturel
Zones tampons boisées en contexte altéré
Zones tampon ouvertes en contexte naturel
Zones tampons ouvertes en contexte altéré
Réservoirs bleus
Réservoirs liés aux zones humides
Réservoir liés aux milieux marins
Réservoirs "eaux courantes"
Réservoirs en contexte naturel
Réservoirs en contexte altéré
Corridors "eaux courantes"
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors boisés
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors en contexte artificiel
Espaces verts urbains
Ruptures de continuité
Infrastructures et zones urbaines
Routes très difficilement franchissables
Routes difficilement franchissables
Routes moyennement franchissables
Voies ferrées
Passages contraints
Obstacles eaux courantes
Ruptures liées au bâti
Obstacles naturels
Cours d'eau
Falaises
Zone littorale
Secteurs altérés
Secteurs naturels

OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis sont la qualification de la porte sud du quartier de la Manda avec la création d'une centralité de quartier support d'une mixité fonctionnelle composée de logements, d'activités économiques et commerciales et de services publics.

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

- La réalisation de logements, de services publics et d'activités commerciales et économiques
- La réalisation d'un dispositif de rétention des Eaux pluviales collinaires au droit du vallon sous la forme d'un jardin public inondable destiné à la rétention des eaux pluviales an cas de crue
- La mise en œuvre d'une transversale écologique à dominante naturelle est-ouest dans le - prolongement du jardin public créé.
- La réalisation d'une aire de loisirs
- La réalisation d'une maille de circulations et de déplacements privés et publics pour desservir et irriguer le nouveau quartier.
- La protection du patrimoine immobilier de l'ancienne gare des CFP et ses annexes.

OBJECTIFS POURSUIVIS EN LIEN AVEC LES AXES DU PADD

Ce projet d'extension urbaine permettra de répondre aux objectifs du PADD sur deux axes prioritaires :

La qualité du cadre de vie et de l'environnement avec la volonté de :

- Placer au cœur du développement du territoire la préservation et la valorisation des paysages naturels et urbains
- Développer une trame paysagère urbaine et naturelle qualitative, attractive, comme principe transversal des politiques d'aménagement
- Préserver et renforcer la biodiversité et les réseaux écologiques à toutes les échelles, en constituant une « trame verte et bleue » fonctionnelle continue
- Favoriser un aménagement du territoire privilégiant les rapports « ville-nature » afin de répondre aux besoins et aux nouvelles attentes des habitants et des visiteurs ;
- Rechercher des modes d'aménagement des territoires plus adaptés aux risques naturels.

Le confortement d'une Métropole solidaire et équitable avec :

- La promotion de la « ville des proximités » avec une urbanisation exemplaire en termes de formes urbaines, d'énergie et d'équipements en transports en commun.
- Le développement d'un habitat au plus près de commerces, d'activités, de services et d'équipements publics et de proximité confortant la poursuite des efforts engagés en matière de politique de l'habitat
- La production de logements sera respectueuse des grands équilibres territoriaux, couplée à un développement coordonné et maîtrisé et adaptés aux besoins des habitants à l'échelle de la Métropole.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORT PUBLIC

Le site du projet est desservi, au niveau du pont de la Manda à l'arrêt : « Colomars La Manda », par les lignes T67b, 68, 701 et 702 du réseau bus des Lignes d'Azur ainsi que par une halte des Chemins de Fer de Provence.

PRINCIPES D'INTEGRATION DES MODES DOUX

Les voies circulées créées au sein du projet seront en Zone 30. Elles seront complétées par des cheminements doux.

STATIONNEMENT

En complément des places de stationnement exigées par le règlement du PLUm, la réalisation de stationnements visiteurs en extérieur devra être prévue suivant le type de programme.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENERGIE

ZOOM SUR LA CARTE DE L'OAP THEMATIQUE CLIMAT AIR ENERGIE EAU ET PRECONISATIONS SI CONNUES

L'ensemble des aménagements, les bâtiments et les annexes devront respecter, à minima, les attendus relevant du développement durable établis par l'EPA de l'Eco-Vallée dont ceux contenus dans « Le cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction dans la plaine du Var ».

AUTRES ASPECTS DD, NOTAMMENT LES PRINCIPES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'opération respectera les directives d'assainissement et d'écoulement des EP applicables au site. Elle accueillera un bassin de rétention des EP du bassin versant identifié par un ER au bénéfice de la Métropole. Ce bassin sera intégré à la coupure verte transversale et il sera le support d'un jardin public.

ECHEANCIER ET PHASAGE PREVISIONNEL

L'OAP recouvre un projet composé de 7 ilots aux temporalités de réalisations indépendantes. Chaque ilot recouvre une assiette foncière aux modalités de mobilisation spécifiques et aux orientations programmatiques propres.

ETAT D'AVANCEMENT

Chaque ilot peut être réalisé indépendamment les uns des autres.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'OAP vise à amorcer un réaménagement du site de la Manda. Il permet la réalisation d'un aménagement d'ensemble pour le périmètre de l'OAP qui allie densification, mixité fonctionnelle et sociale, articulation urbanisation et nature, développement et modernisation des équipements publics de proximité.

Il répondra aux points principaux suivants :

- Une Intégration urbaine et paysagère en entrée du quartier
- Une optimisation qualitative du foncier
- Un aménagement associant développement, densification et place de la nature avec une prise en compte des risques inondation
- La réalisation d'une coupure verte transversale
- Une organisation et une volumétrie adaptées au site et à son environnement
- Un programme compatible avec la forme et les orientations de développement urbain attendues.
- La création d'une centralité de quartier (forme et programme).

- La préservation de transparences visuelles depuis les espaces publics sur le manteau végétal collinaire adjacent.

COMPOSITION URBAINE ET PRINCIPE DE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

L'ensemble est composé d'ilots à la programmation différenciée qui génèrent chacun une morphologie propre. Ces morphologies déclinent chacune une volumétrie basée sur un programme (objet et densité), et une situation. Elles permettent de développer un aménagement d'ensemble varié, complémentaire et articulé à son propre environnement.

ILOT N°1

Opération à dominante logements situés en pied de colline, pouvant, en option, accueillir un niveau supplémentaire d'activités et de commerces compatibles avec la vocation logements de l'ilot en RDC pour tout ou partie des bâtiments.

- L'opération accueillera environ 90 logements
- Les bâtiments auront au maximum trois niveaux de logements. Un niveau supplémentaire accueillant des commerces en rez-de-chaussée est autorisé pour tout ou partie des bâtiments
- L'ES (emprise au sol) sera de 30% maximum
- Les espaces verts en pleine terre de 40% minimum
- A minima 70% des parkings des logements devront être localisés en sous-sol

La composition volumétrique sera agrémentée de transparences sur le système collinaire et d'un socle d'implantation des bâtiments paysager accompagnant le terrain naturel (cf. : schéma).

ILOT N°2

Une opération à dominante activités économiques et commerciales, tertiaires, et de services publics complétés éventuellement de logements de fonction liés à leur fonctionnement.

- La hauteur maximale des bâtiments sera de 9 m à l'égout.
- Les espaces verts en pleine terre de 30% minimum
- 70% des parkings à minima devront être localisés en sous-sol

La composition volumétrique sera agrémentée de transparences est-ouest sur le système collinaire à mi-hauteur des bâtiments. (Cf. : schéma).

Les espaces non construits seront soigneusement traités en particulier les aires de livraisons et les parkings extérieurs.

La partie nord de l'ilot participant à la transversale verte, accueillera un espace vert en pleine terre.

ILOT N°3

Une opération à vocation services publics. Cet ilot accueillera les services publics nécessaires au quartier et à l'aménagement de l'OAP.

- La hauteur maximale des bâtiments sera de 12 m à l'égout.

ILOT N°4

L'objectif principal de l'aménagement de cet ilot est la conservation et la mise en valeur du bâtiment des anciens ateliers des CFP qui permettra avec l'ensemble des espaces publics, le bâtiment de l'ancienne gare des CFP et l'ilot n°3 à vocation services publics, de donner une identité et une micro-centralité à ce secteur d'aménagement du quartier de la Manda.

Une partie importante de cet ilot est classé en EBC.

ILOT N°5

L'aménagement de cet ilot sera articulé avec la composante fonctionnelle naturelle et paysagère du débouché du vallon qui le traverse d'est en ouest. Il sera un des composants de la coupure naturelle écologique du vallon à la RM 6202.

Cet ilot est destiné à accueillir un bassin de rétention permettant de gérer les eaux pluviales collectées par le vallon et d'améliorer l'évacuation de celle-ci et de celles du secteur par la conduite 900 mm existante sous voirie. Ce bassin de rétention sera conçu comme support d'un jardin public.

NB : L'aménagement et la constructibilité des parcelles privées de l'ilot n°5 devront être mis en œuvre en cohérence avec le projet de rétention des eaux pluviales, le jardin public et un aménagement hydraulique et paysager du débouché du vallon d'origine collinaire.

ILOT N°6

L'objectif de l'aménagement de cet ilot, composé de parcelles privées et publiques (école, habitations), classé en zone rouge du PPRI est de créer avec le jardin public de l'ilot 5 et une partie des espaces verts de l'ilot 2, une coupure verte transversale du débouché du vallon collinaire jusqu'à la RM 6202.

Sa vocation « verte » permettra d'intégrer dans l'aménagement de ce quartier urbain, un foncier classé en zone rouge du PPRI. Il participera au tissage « nature urbanisation » propre à l'aménagement de La Plaine du Var et il donnera une dimension paysagère cohérente au débouché du vallon et son jardin public.

ILOT N°7

L'ilot 7 classé en zone rouge du PPRI composé de fonciers publics et privés a pour fonction d'accueillir une aire de loisirs et une nouvelle traversée entre la RM6202 et l'avenue de Train des Pignes. Traversée qui viendra compléter le maillage de déplacements du site de la Manda sud.

PRINCIPES D'INTEGRATION URBAINE ET PAYSAGERE

Les espaces publics seront plantés d'arbres de hautes tiges et les espaces non bâtis des ilots seront plantés et paysagers.

Les stationnements en surface des opérations devront être végétalisés et agrémentés d'arbres de haute tige.

Une articulation transversale visuelle et végétale avec là le massif forestier des collines sera mis en place pour les projets des fonciers en pied de coteaux.

Les volumétries des bâtiments et leurs matériaux devront -être en cohérence avec les préconisations du PLUm. Ils pourront de plus relever d'une approche affirmée « écoquartier » tant par des dispositifs

programmatiques ou techniques que par la mise en œuvre de matériaux à connotation naturelle comme le bois, la pierre, etc.

TRAITEMENT DES INTERFACES PUBLIQUES / PRIVEES

Les espaces de services et d'accessibilité des locaux d'activités ou de commerces au sein des ilots seront soigneusement traités et végétalisés.

Les limites et les clôtures des ilots avec l'espace public devront privilégier la transparence.

Les surfaces libres des ilots participeront à la qualification d'ensemble du site des points de vue visuel depuis l'espace public et d'usage pour leurs utilisateurs.

L'enfouissement de tous les réseaux dont ceux existants (électriques, téléphoniques et autres) est préconisé.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité

SCHEMA DE SYNTHESE OPPOSABLE



PROGRAMME PREVISIONNEL

Le programme se décline par ilot

ILOT N°1

Opération à dominante logements.

ILOT N°2

Opération à dominante activités économiques et commerciales tertiaire et services publics.

ILOT N°3

Opération regroupant des services publics.

ILOT N°4

L'aménagement de cet ilot privilégiera la préservation et la mise en valeur du bâtiment des anciens ateliers des CFP.

ILOT N°5

La vocation principale de cet ilot est d'accueillir un jardin public et un bassin de rétention permettant de gérer les eaux du vallon.

ILOT N°6

La destination de cet ilot est la création d'une coupure transversale verte entre l'avenue du Train des Pignes et la RM 6202.

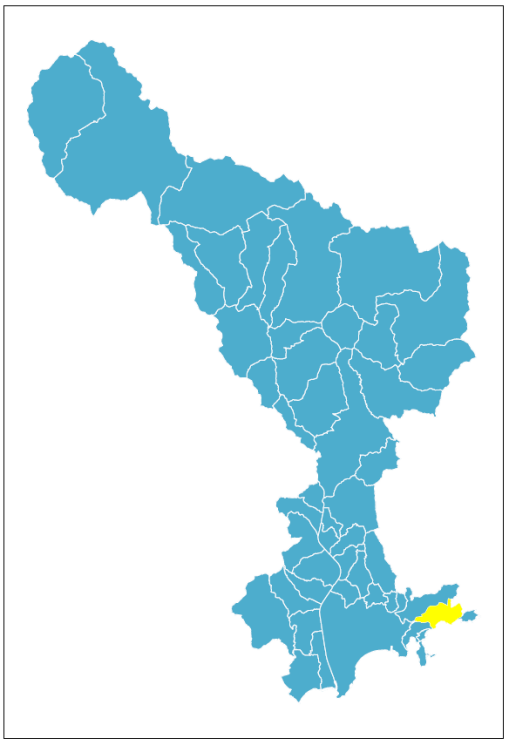
ILOT N°7

L'ilot accueillera une aire de loisirs et un nouveau maillage entre l'avenue du Train des Pignes et la RM 6202.

Un protocole de participation financière aux équipements publics et travaux induits par les opérations sera mis en place.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

EZE – OAP PIED DE VILLAGE



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

EZE – OAP PIED DE VILLAGE

PRESENTATION DU SITE DU PIED DE VILLAGE DE EZE

CONTEXTE ET OPPORTUNITE

Posé au pied du versant Nord du piton rocheux sur lequel est perché le vieux village d'Eze, le secteur de projet est bordé sur son flanc Nord par la mairie et les services techniques, la RD 6007 et à l'Est par la parfumerie Fragonard.

Ce secteur possède tous les attributs d'une véritable centralité communale : proximité immédiate de la mairie du vieux village ; localisation en lisière d'un des principaux axes de circulation communale (la RD 6007) ; implantations de commerces in situ… Halte touristique majeure de la commune, sa fréquentation est constamment alimentée par des cars qui marquent un arrêt à hauteur de la place général de Gaulle.

Le périmètre est donc propice aux circulations piétonnes qui suivent pour la plupart le parcours des voiries existantes. Cependant, ces circulations sont aujourd'hui partiellement entravées par le stationnement en surface sur l'Esplanade du Général de Gaulle, la place de la Colette et la place Figueira. Par ailleurs, les espaces publics qui jalonnent le secteur d'Est en Ouest ne se singularisent pas les uns les autres par des vocations clairement affirmées.

Au-delà des espaces publics, la physionomie urbaine du site est marquée par la présence de 2 bâtiments – le « Casino » le Cheval Blanc-. Ils ferment la place de la Colette sur la frange Est. Situés à l'aplomb de Fragonard, ils précèdent la rupture de pente en lisière Est du site de projet.

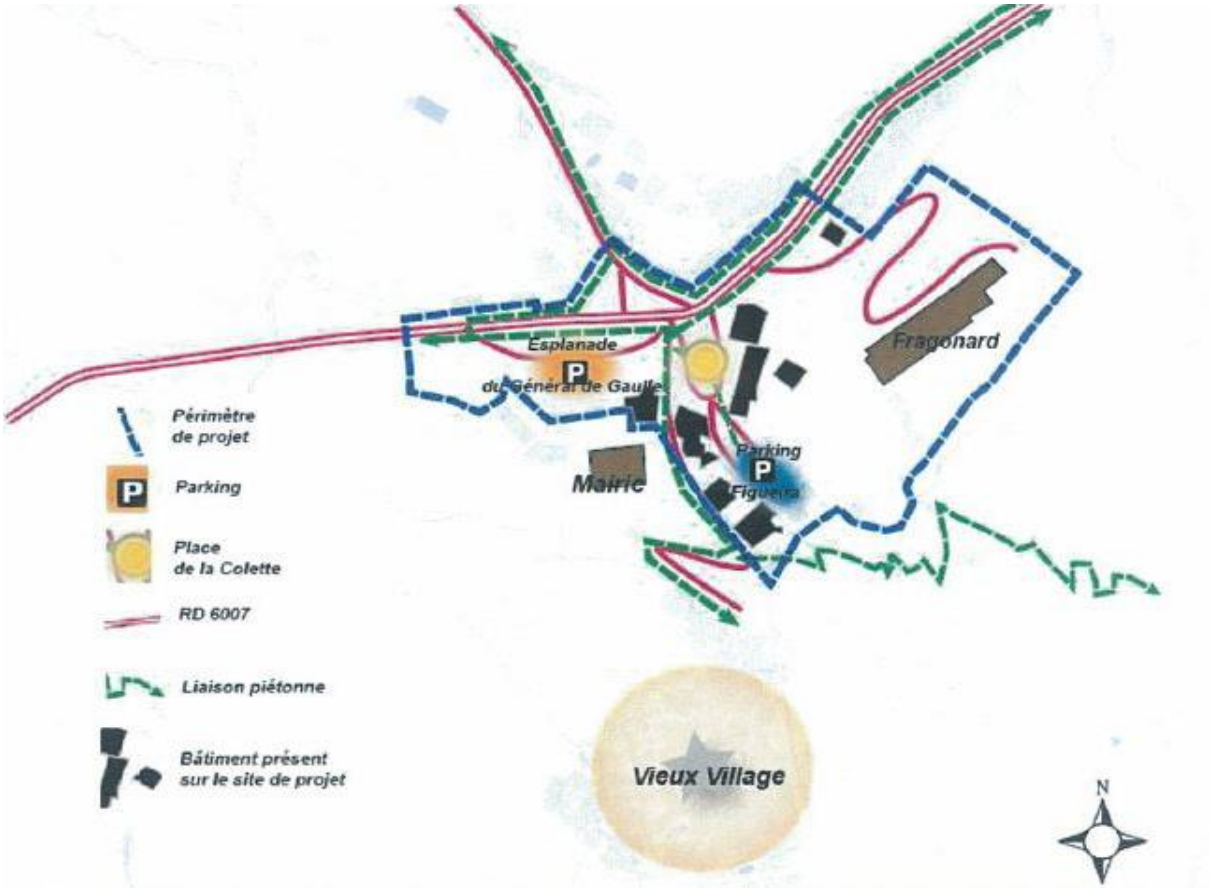


Figure 1 : Plan de situation



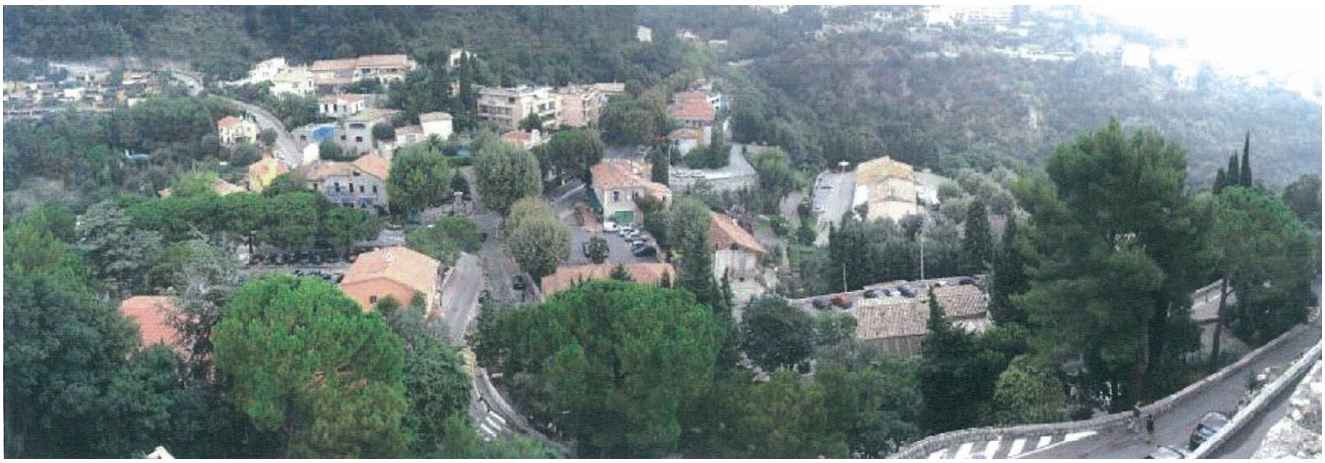


Figure 2 : Photos de situation

CONTEXTE ECOLOGIQUE

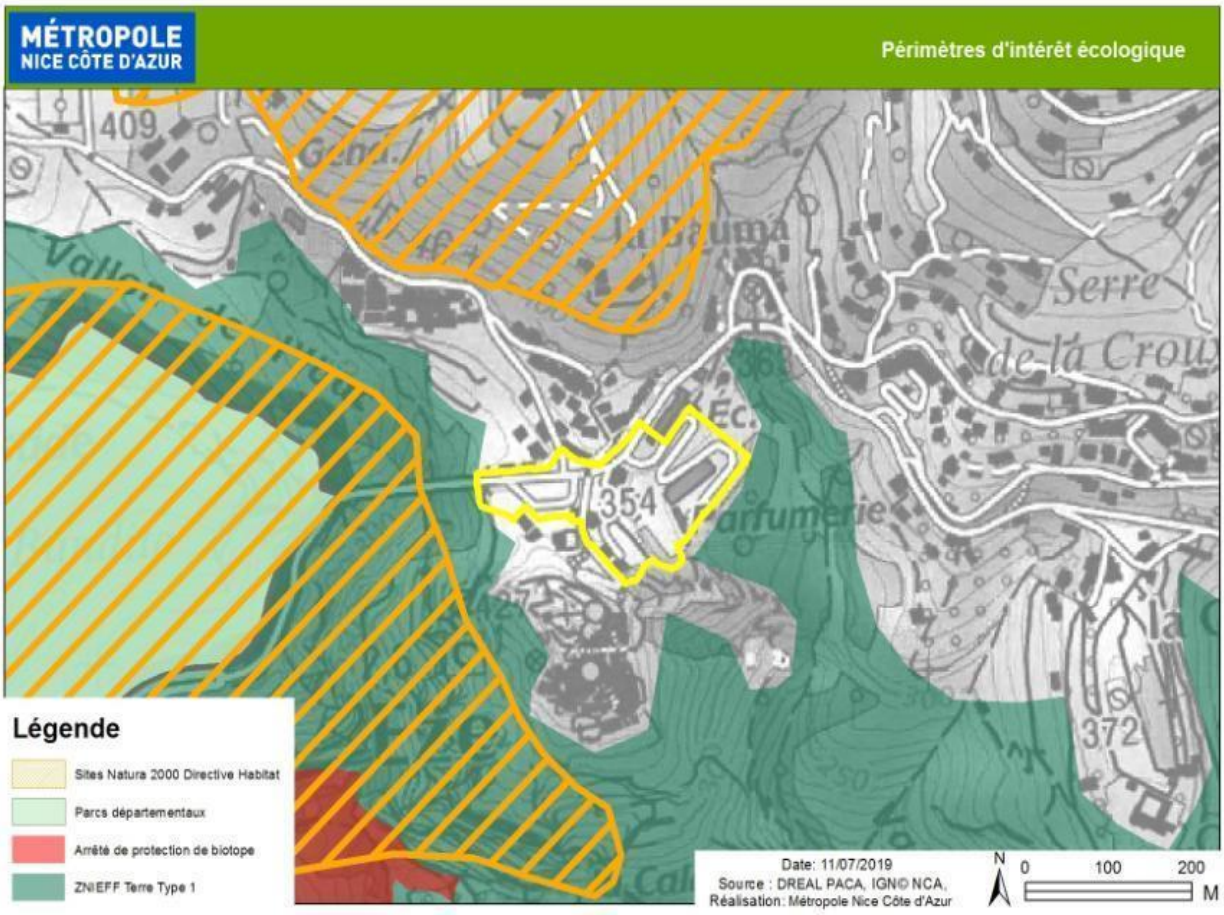
Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Il est toutefois bordé par la ZNIEFF terrestre de type 1 « Grande corniche et Plateau de la Justice ».

De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à proximité immédiate (environ 50 m) du site Natura 2000 ZSC – FR9301568 « Corniches de la Riviera ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP. Néanmoins, la présence de plusieurs espèces protégées est recensée à proximité. Il s'agit principalement d'oiseaux communs mais il a également été rencontré des espèces à plus fort enjeu comme le petit Murin et le Spéléomante de Strinati.

Plusieurs espèces patrimoniales sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux. De même, les gîtes et territoires de chasse des chauves-souris seront préservés (pose de nichoirs à chauve-souris, préservation des corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Corniches de la Riviera », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

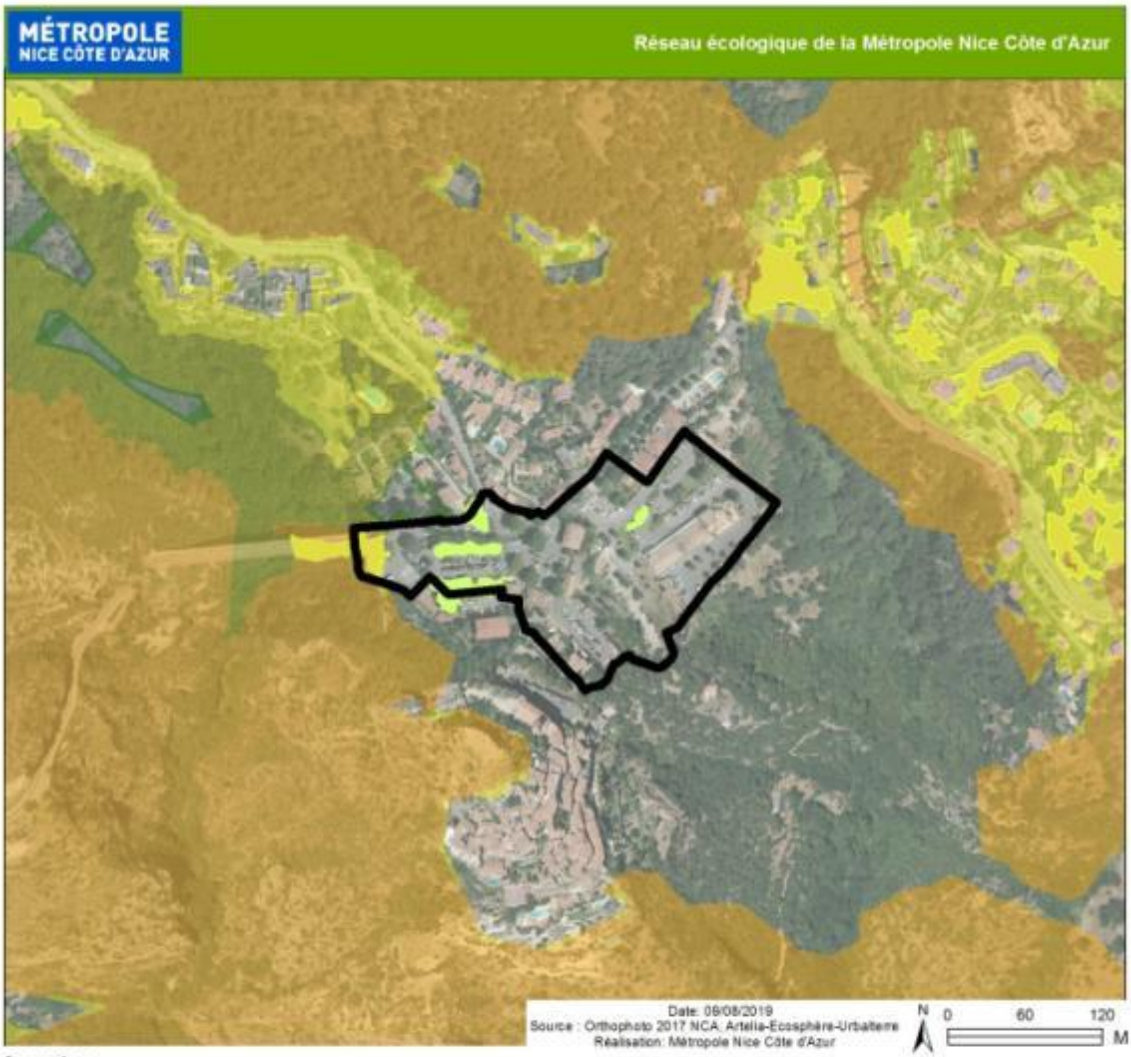
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP inclut des espaces verts urbains et est bordé de réservoirs de biodiversité ouverts en contexte naturel et altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Les qualités urbaines du secteur conjuguées à son statut de site classé plaident pour une opération de requalification urbaine qui respecte les attributs du site et réponde à la demande en logements, services, stationnement, commerces de proximité… plusieurs objectifs sont donc assignés à l'opération :

- Préservation et mise en scène des qualités paysagères et patrimoniales prés existants du secteur : valorisation de l'exception du site (typologies bâties adaptées au relief ; valorisation des vues et ouvertures sur le grand paysage : élaboration d'une trame végétale – alignement d'arbres, espaces publics paysagers…) ;
- Inscription du principe de développement urbain durable au cœur de l'aménagement du quartier : proposer aux futurs habitants un quartier qui allie qualité des logements et espaces publics, mixité de logements, commerces de proximité…
- Réorganisation de l'offre de stationnement par la création de parkings souterrains qui libèrent l'espace public de la voiture ;
- Amélioration et sécurisation des liaisons douces sur l'ensemble du site



Figure 3 : Plan de situation

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Réaliser une opération à la hauteur des qualités uniques du site et répondre à l'intérêt général : tel est le fil conducteur de ce projet qui se veut exemplaire en matière de développement durable.

PRESERVER ET VALORISER L'EXCEPTION PAYSAGERE ET PATRIMONIALE DU SITE

La mise en scène des qualités uniques du site repose sur une végétalisation renforcée des espaces publics et des abords des axes de circulation. Dans cette perspective, l'alignement d'arbres existants (pins, platanes), élément fort du site le long de la RD 6007, sera conservé et valorisé. Les places publiques, en partie arborées aujourd'hui principalement avec les platanes, des pins et des oliviers, seront agrémentées de nouveaux sujets composés essentiellement d'essences similaires.

Le dénivelé intégrant les futurs commerces de l'esplanade du Général de Gaulle, sera complanté et arboré. Cette bande végétale coincée entre l'esplanade et le parvis de la mairie sera agrémentée d'arbres, d'arbustes et de végétaux rampants Rosmarinus repens, la Mauve Malcastrum et des Erigerons Vittademia triloba, des Orpins Sedum album, …

La palette végétale prévue dans le projet sera une palette méditerranéenne. On trouvera aussi des essences simples comme l'olivier commun Olea europea, l'arbre de soie Albizzia julibrissin, ou le laurier du Portugal Prunus lusitanica, et des agrumes, essences très fréquentes dans cette partie Est du département. Les végétaux choisis seront à la sécheresse et économes en eau, et auront l'avantage de demander un minimum d'entretien.

REORGANISER L'OFFRE DE STATIONNEMENT POUR ACCROITRE LES CAPACITES ET REQUALIFIER LES ESPACES PUBLICS

La réorganisation de l'offre de stationnement est une des principales ambitions du projet. Elle se traduira par la suppression du stationnement en surface afin de faciliter la requalification des espaces publics en lieu de vie. Un parking souterrain (de 3 à 4 niveaux) est créé sous l'esplanade du Général de Gaulle.

Sa capacité oscillera entre 250 et 400 places. Les besoins en stationnement lié aux différentes opérations seront réalisés en souterrain.

REQUALIFIER ET METTRE EN SCENE LES ESPACES PUBLICS

Les 3 espaces publics qui personnalisent le site seront requalifiés afin de favoriser l'émergence de lieux de vie et la mixité fonctionnelle du quartier. Le réaménagement de la place de la Colette privilégie le piéton et conforte sa vocation de pôle de centralité soutenu par la présence de commerces à ses abords. La place sera bordée par de nouveaux bâtiments en rives Est et Ouest. A proximité de la place, un belvédère panoramique ouvre les vues sur le grand paysage.

Le principe de mixité fonctionnelle sous-tend la requalification de l'Esplanade du Général de Gaulle. La topographie est propice à la création de 2 esplanades, haute et basse. L'esplanade pourra être bordée par des commerces dont la hauteur ne dépassera par le rez-de-chaussée. Dans cette perspective, la hauteur à l'égout est plafonnée à 5m afin de préserver la vocation exclusivement économique des volumes bâtis. La limitation de la hauteur participe également de la valorisation de l'Esplanade. Elle favorisera en effet la conservation des ouvertures visuelles et le jeu des vides et pleins. L'emprise de la place Figuiera accueillera un espace public paysager ainsi qu'une salle des fêtes.

Les espaces publics recevront un traitement de surface unifié (pierre, béton désactivé…) afin de créer une continuité entre tous les espaces.

ASSURER ET ORGANISER LA MIXITE FONCTIONNELLE

Logements, commerces, équipements (salle des fêtes sur la place Figuiera), espaces publics… Les objectifs d'aménagement font largement écho au principe de mixité fonctionnelle nécessaire à l'animation urbaine du quartier. Deux commerces et des logements sont ainsi prévus dans le programme « Cheval Blanc ». Des commerces s'implanteront également aux abords de l'Esplanade du Général de Gaulle (environ 500m²) et dans le cadre de l'opération privé « Boukhil ».

DEVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS ET NOTAMMENT LOCATIFS SOCIAUX

Le programme de l'opération comprend la construction d'environ 9 Logements Locatifs Sociaux.

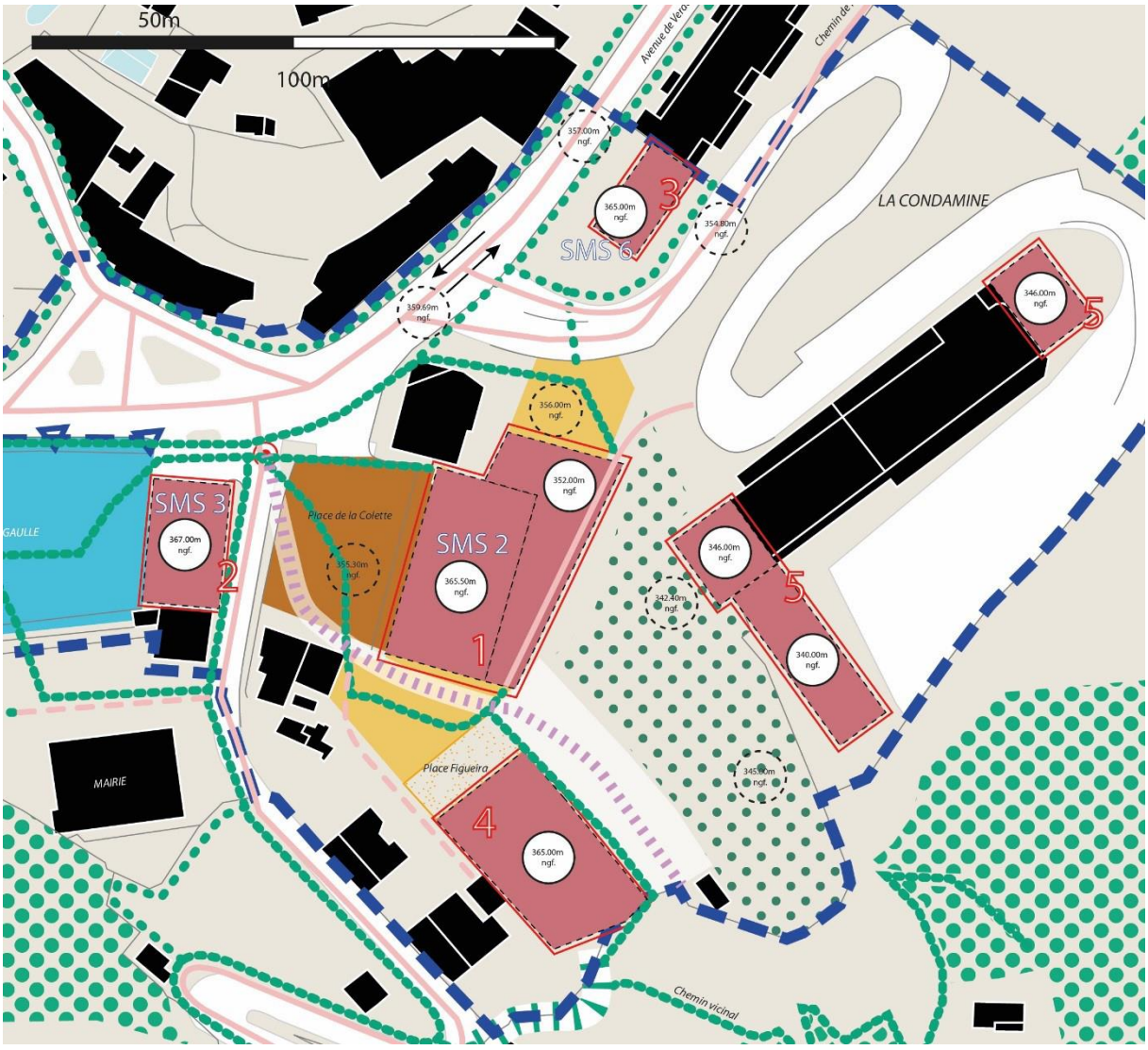


Figure 4 : Schéma de principe des affectations des bâtiments

Les logements seront ventilés entre différents projets :

- Le programme privé « Cheval Blanc » (n°1 sur le schéma) se traduira par la construction d'un bâtiment de volume R+2 avec toitures mixtes tuiles et terrasse. L'opération devra destiner 20 % minimum de la surface de plancher totale à la réalisation de logements locatifs sociaux et devra comporter 1 commerce de proximité.
- 20% de surface de plancher en LLS sont également prévus dans le projet (n°2 sur le schéma) de bâtiment public communal (R+2) aux abords de l'Esplanade du Général de Gaulle.
- La programmation du projet privé « Boukhil » (n°3 sur le schéma – MS06 au PLUm) comprend également des logements, au minimum 2 Logements Locatifs Sociaux et 1 commerce de proximité.
  NB : la salle des fêtes est repérée par le n°4 sur le schéma
  L'agrandissement du bâtiment Fragonard par le n°5 sur le schéma

AMELIORER ET SECURISER LES CIRCULATIONS DOUCES

La requalification de la voirie privilégiera les espaces piétons et permettra de ralentir les flux des voitures grâce à un traitement de surface unique qui sera prolongé de la voie jusqu'aux façades opposées. L'ensemble de la zone piétonne créée sera traité de manière unifiée par un calepinage minéral recherché. Les principaux espaces publics occupés aujourd'hui par le stationnement des voitures, deviendront principalement piétonniers (ponctuellement traversés par des véhicules de service ou des riverains). L'aménagement de ce secteur pourrait préférentiellement opter pour une dominante végétale et paysagère. Elles assureront un usage apaisé aux piétons grâce à des espaces de rencontre et de promenades créés, ombragés et agrémentés de mobiliers urbains.

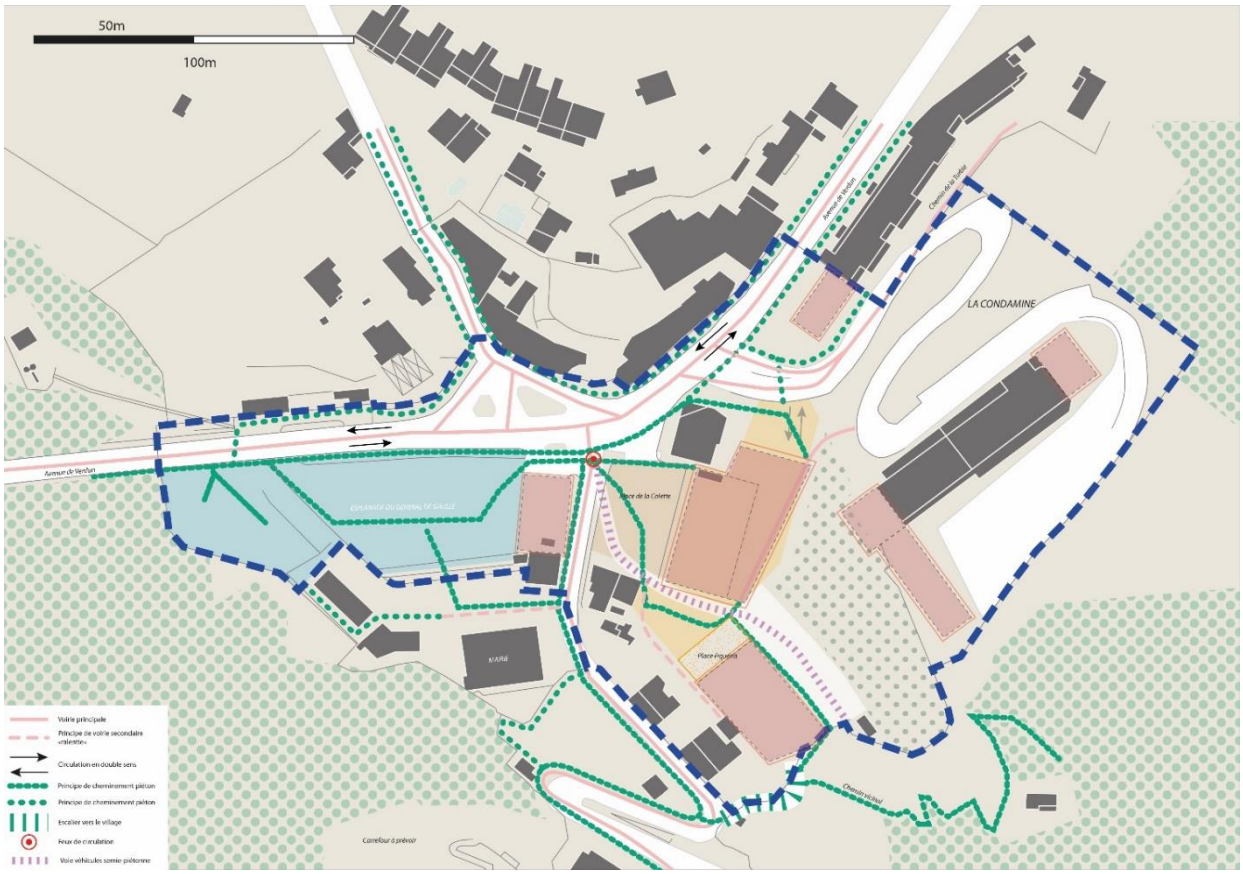


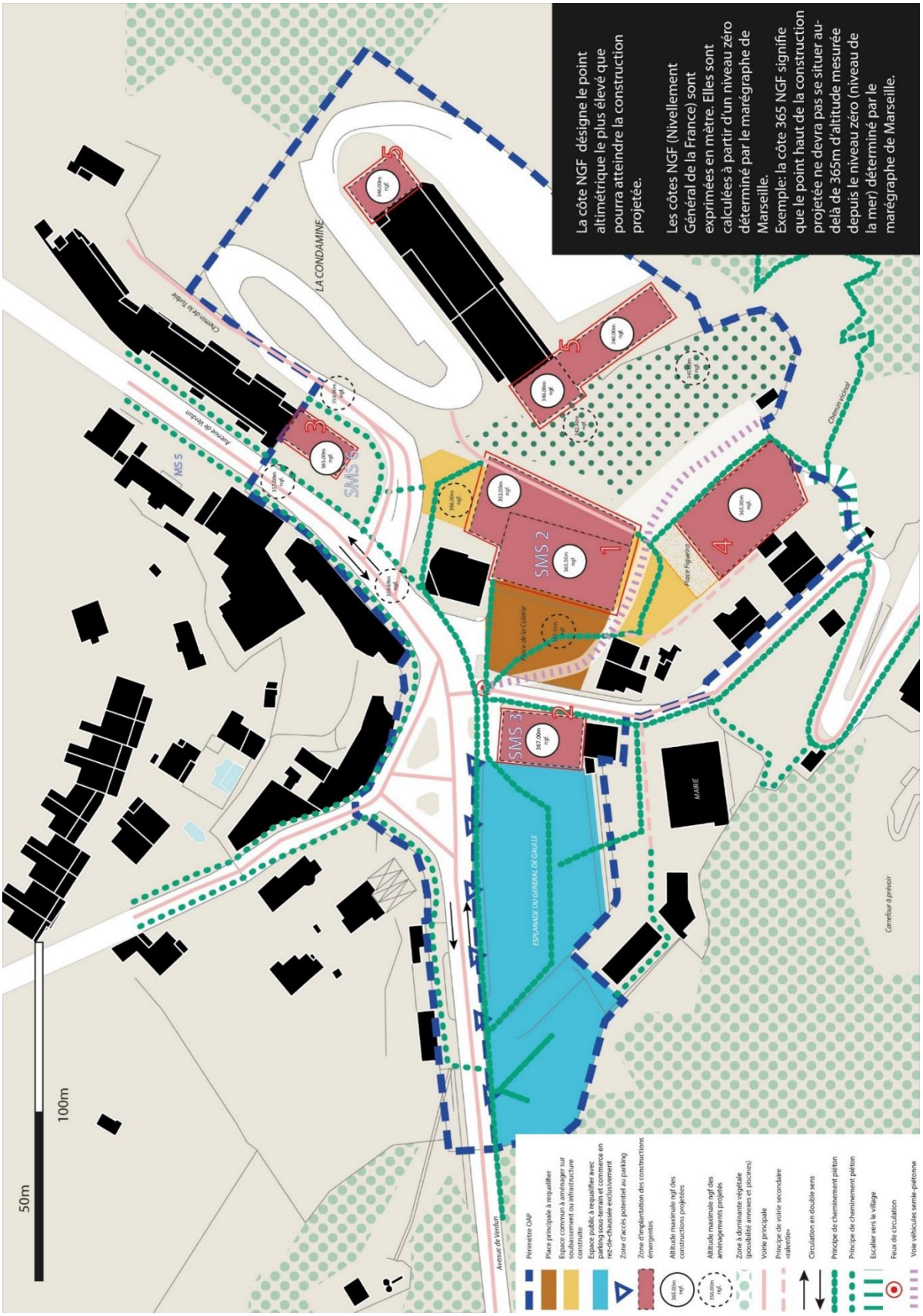
Figure 5 : Schéma de principe des circulations

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

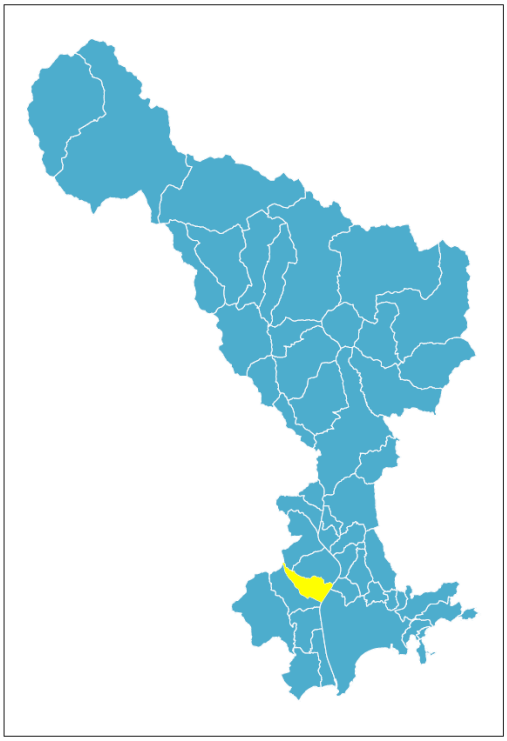
Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

SCHEMA DE SYNTHESE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

GATTIERES – OAP LES BREGUIERES



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

GATTIERES – OAP LES BREGUIERES

LES BREGUIERES, UN QUARTIER PAYSAGE

CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Le site des Bréguières se déploie sur un coteau remarquable face à la plaine du Var, sur la commune de Gattières, jouxtant la limite avec Carros.

Conformément à la DTA 06, le projet de développement des Bréguières s'inscrit dans une logique globale qui vise dans la plaine du Var à :

- S'appuyer sur l'ensemble du site considéré, plaine et versants, rive droite et rive gauche, afin de transformer « l'espace coupure » actuel en « espace lien » au centre de l'agglomération azuréenne ;
- Assurer l'équilibre entre les besoins d'espaces liés au fonctionnement de l'agglomération, et notamment de la ville de Nice, et le maintien d'espaces agricoles dont la fonction économique et sociale se double d'un rôle majeur en matière d'organisation du territoire. […]
- Permettre, par des densités significatives, une gestion de l'espace économe et cohérente avec l'organisation d'un réseau de transports en commun.

La requalification du site visera à mettre en valeur les grandes structures des paysages : villages, socles, talwegs, boisements.

Les études préliminaires menées en 2013-2014 par l'équipe de François Kern ont posé les principes d'un aménagement respectueux des qualités et des atouts du site. Trois principes forts doivent en être retenus :

- Le maintien de l'intégrité des vallons et le confortement des principales structures paysagères existantes ; une attention particulière aux chemins de l'eau et aux dispositifs de rétention des eaux pluviales mis en place et pensés comme des composantes de ce paysage ;
- La création d'une voie de desserte résidentielle reliant la route de la Baronne et le Chemin de Provence ; l'implantation à la croisée des chemins, en point haut du site, d'une esplanade urbaine ; le tracé dans la ligne de plus grande pente d'une sente piétonne reliant les principales composantes du projet ;
- Le groupement des constructions en unités décalées dans la pente ; l'étagement des constructions suivant la topographie, dégageant ainsi les vues et les horizons offerts aux habitants ; une mixité typologique et une diversité de l'offre de logements proposée.

CONTEXTE ECOLOGIQUE

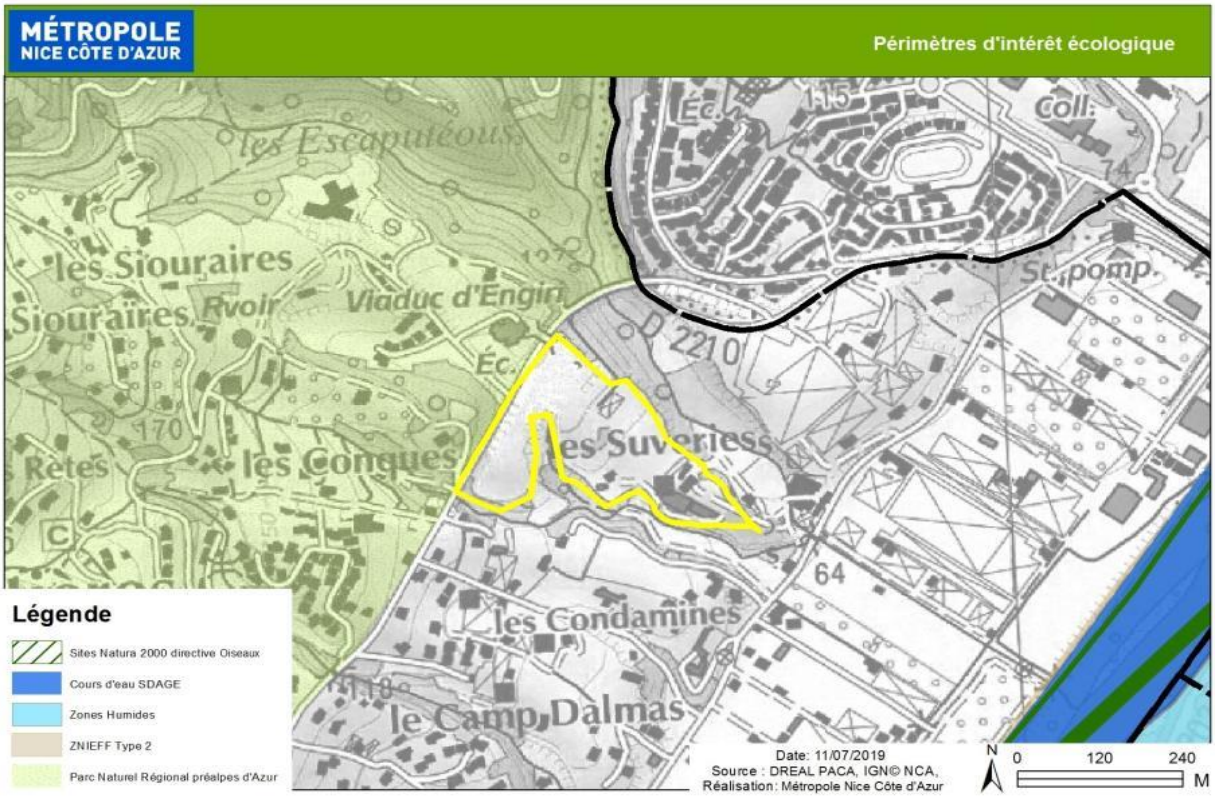
Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Il se situe toutefois en périphérie du territoire du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur.

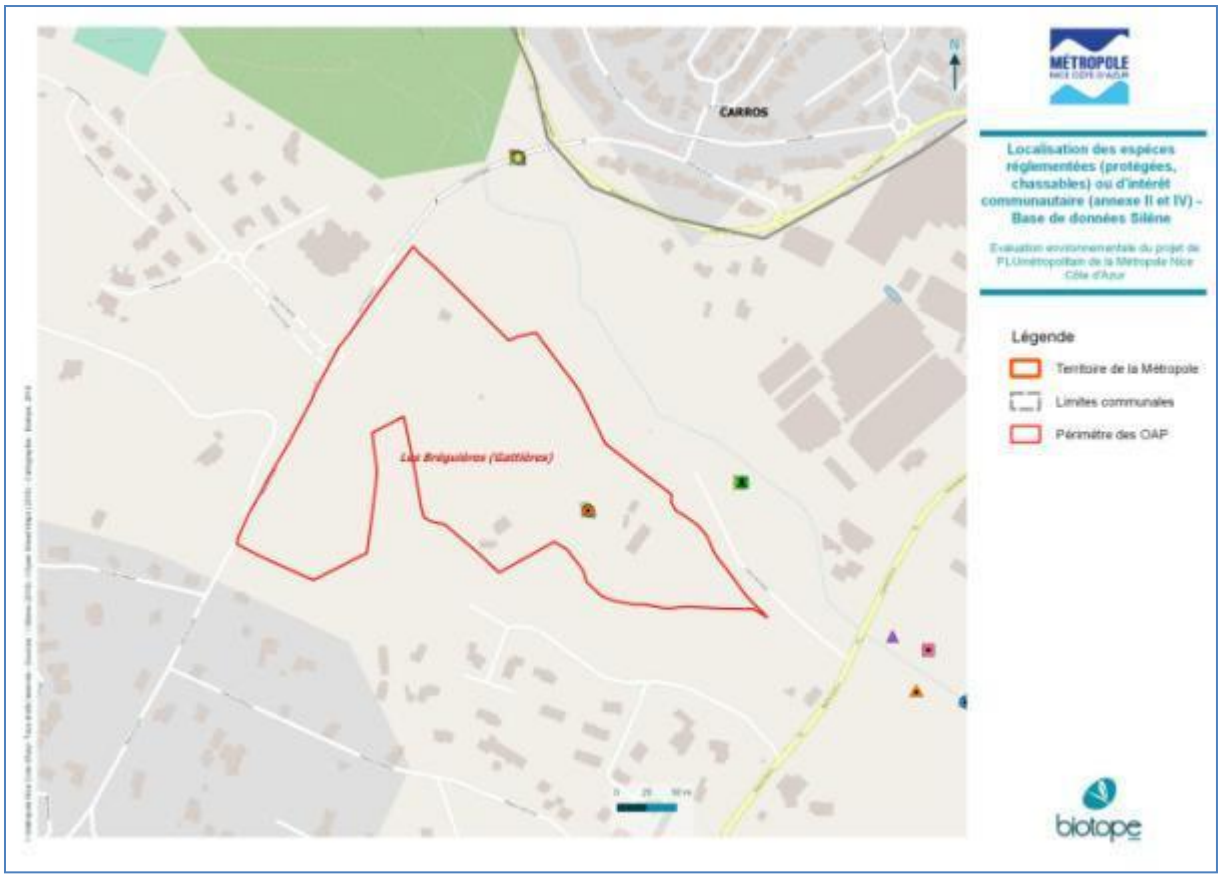
De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à environ 500 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune révèle la présence de plusieurs espèces protégées au sein du périmètre de l'OAP. Les espèces recensées correspondent à des cortèges d'oiseaux communs (Pinson des arbres, Tarier des prés, Coucou geai, etc.).

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés, …), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP inclut des réservoirs de biodiversité boisés en contexte naturel et altéré ainsi que des zones tampon boisée en contexte naturel. Il est également bordé de corridors écologiques boisés en contexte naturel et altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

L'objectif du projet d'aménagement du site des Bréguières est de concevoir l'urbanisation future dans une relation forte au paysage pour aboutir à la création d'un véritable « quartier paysage ».

Pour mener à bien ce double objectif d'une urbanisation maîtrisée et attentive au paysage, le projet d'aménagement du quartier des Bréguières est construit à partir de quatre grandes lignes directrices :

- Maîtriser la pente, desservir et faciliter au mieux les mouvements et l'accessibilité, penser des espaces publics confortables et accueillant à l'usage ;
- Inscrire le nouveau quartier dans une trame paysagère structurante, en s'appuyant sur les qualités paysagères du site et en valorisant les boisements existants ;
- Étager et organiser les constructions nouvelles en unités résidentielles inscrites dans la pente et la topographie, favoriser les vues et l'ensoleillement ;
- Mettre en œuvre une approche qui engage le développement d'un quartier urbain durable.

VOCATION DU PROJET

L'aménagement du site des Bréguières se propose d'apporter :

- Une réponse aux besoins en logements de la commune de Gattières, également carencée en logements sociaux, avec la construction d'environ 350 logements. Par ailleurs, 35% minimum de la surface de plancher des programmes de logement doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- Une programmation mixte pour un quartier animé, incluant des commerces et des services de proximité, une crèche et des activités.
- Le confortement de la polarité existante du secteur de la Bastide
- Une desserte apaisée depuis la route de la Baronne et le chemin de Provence avec la création d'une voie aménagée avec des dispositifs de ralentissement ;
- Une revalorisation d'espaces délaissés de friches agricoles

DEPLACEMENT/ ACCESSIBILITE

UNE VOIE NOUVELLE DE DESSERTE DU QUARTIER

Aujourd'hui, le site des Bréguières est accessible en deux points, au sud-est depuis la vallée et la route de la Baronne et au nord-ouest depuis le rond-point de la Bastide et le chemin de Provence. Plus de 50 mètres de dénivelé séparent ces deux points de contact entre le futur quartier et les voies existantes. Cette voie, qui desservait les deux habitations abandonnées et se continue par un ancien chemin muletier, n'est ni apte à rendre accessible une habitation au regard des normes actuelles, ni adaptée à répondre aux exigences du PPRif (contact au Nord avec une zone rouge), ni à desservir un équipement et un futur quartier.

La voie nouvelle aménagée pour la desserte du quartier relie ces deux points et parcourt d'est en ouest le coteau. Depuis la route de la Baronne, elle s'inscrit d'abord sur l'emprise du chemin des Strelitzias le long du vallon de l'Enghiéri, puis elle bascule et suit, en rive du vallon des Bréguières, l'ancien chemin muletier pour remonter enfin vers le rond-point de la Bastide. Calé au plus près du sol existant, ce tracé cherche par son dessin à allonger le pas et le linéaire de la voie et à adoucir ainsi au mieux la pente.

Plutôt contrainte dans sa première partie par la topographie et le promontoire qui la domine, son emprise s'élargit ensuite et permet d'aménager, en corniche sur le vallon, une allée promenade.

Pour conforter son statut de voie de quartier, et apaiser la circulation, la traversée du nouveau quartier est classée en zone 30. Les modes doux seront intégrés à la circulation.

Complétant ce dispositif, une voie à sens unique relie, depuis l'angle sud-ouest du site, le chemin de Provence à la voie nouvelle.

DES ALLEES RESIDENTIELLES

Perpendiculaires à cette nouvelle voie de desserte du quartier des Bréguières, des allées résidentielles inscrites parallèlement aux courbes de niveaux desservent les différentes opérations de logements. Conçues comme des espaces partagés (ou zones de rencontre, 20 km/h), facilement accessibles et parcourables, ces allées accueillent dans un même espace : piétons et véhicules. Elles facilitent les relations de voisinage et le développement de la vie locale.

ESPACES PUBLICS ET LIAISONS DOUCES

DES PARCOURS PIETONS DIVERSIFIES

Au sud-est, inscrit et sinuant dans le talus qui domine le chemin des Strelitzias, un cheminement, détaché de la voie, permet de rejoindre le haut de la butte qui surplombe la route de la Baronne.

Puis deux parcours permettent au piéton de traverser le quartier et de franchir la pente :

- Soit il suit, jusqu'au rond-point de la Bastide, l'allée qui accompagne la voie nouvelle et chemine en rive du vallon des Bréguières,
- Soit il emprunte la montée aménagée sur l'emprise d'un ancien chemin et qui rejoint, depuis la future crèche, le haut du site et la passerelle piétonne qui franchit le chemin de Provence et conduit à l'école de la Bastide.

Ce dernier tracé, perpendiculaire aux courbes de niveaux et par moment plutôt pentu, est aménagé en pas d'âne ; il ne traverse, entre la crèche et l'école, que des allées résidentielles. Au fil de la montée, le parcours croise un boisement de chênes blancs, l'oliveraie ou encore un jardin de proximité aménagé sous la pinède. Ponctué de terrasses belvédères, il offre des vues remarquables sur la vallée et les collines.

UNE POLARITE CONFORTEE A L'ARTICULATION AVEC LA BASTIDE

Au contact du quartier de la Bastide, qui concentre plusieurs équipements (école, terrains de sport…) cette polarité secondaire existante est renforcée et développée par l'aménagement du quartier des Bréguières. Un espace public qualitatif, intégrant des commerces de proximité en rez-de-chaussée, est aménagé au contact du quartier de la Bastide et en entrée du nouveau quartier pour créer un lieu de rencontre et d'échanges.

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

UN PROJET QUI S'INSERE DANS LA NATURE EXISTANTE

L'hypothèse mise en œuvre dans le projet d'aménagement du quartier des Bréguières, est de s'appuyer sur les masses et les lignes de plantations existantes pour dessiner l'armature paysagère du nouveau quartier.

L'écrin des vallons boisés, dont la continuité est préservée, est renforcé par l'intégration, au sein du projet, du patrimoine arboré existant : chênes verts, pins, chênes blancs, oliviers, fruitiers, notamment. Le taux de végétalisation des espaces publics et privés est ambitieux et inscrit cette opération dans la qualité paysagère du site.

La trame du nouveau quartier se plie et s'ordonne à cette présence végétale. Les boisements maintenus sont renforcés par des alignements ou des bosquets soulignant les courbes de niveaux.

Le système de recueil des eaux pluviales mis en place complète et conforte cette armature paysagère : toitures végétalisées, noues plantées longeant les allées résidentielles et bassins paysagers, étagés dans la pente.

Cordons boisés, bosquets et alignements dessinent une trame paysagère ordonnée à la topographie, et souvent parallèle aux courbes de niveaux ; ils structurent le coteau et installent des écrans successifs entre lesquels sont disposées les constructions, groupées autour des allées résidentielles.

HABITER LE COTEAU

Inscrite dans cette trame paysagère, l'urbanisation de ce coteau exploite tout à la fois la pente et l'exposition sud-est non seulement pour l'implantation et la bonne orientation des logements, mais aussi pour dégager les vues et les horizons offerts aux habitants. Dès lors l'étagement des constructions s'impose et permet, en portant une attention précise à la topographie, de limiter les terrassements et les mouvements de terrains.

Au-delà de cette indispensable adaptation des constructions à la pente, plusieurs principes guident les choix typologiques et les modes d'organisations retenus :

- Une distribution des opérations par des allées ou voies résidentielles, le plus souvent parallèles aux courbes de niveau ;
- Une mixité typologique : petits immeubles collectifs, logements intermédiaires et logements superposés, maisons individuelles groupées en bande, constituent une offre diversifiée de logements et leurs assemblages évitent la répétitivité ou la monotonie ;
- Un épannelage du bâti, du R + 3 au R + 1, gradué dans la pente : les constructions les plus hautes, R+3 maximum, sont groupées en haut de l'opération au plus près du cœur du quartier et à l'interface avec le quartier de la Bastide, participant ainsi à conforter cette nouvelle centralité secondaire ; puis, accompagnant la pente, les hauteurs diminuent ;
- Des orientations sud et sud-est privilégiées, garantissant à des logements pour la plupart traversants ensoleillement et vues ;
- Des stationnements intégrés aux constructions : là aussi la topographie est exploitée pour glisser les stationnements sous les opérations de logements collectifs et d'habitat intermédiaire ; les maisons individuelles bénéficient généralement d'un garage privatif. Le nombre de stationnement sera adapté via le PLUm à la volonté de limiter l'usage de la voiture associé à la création de cheminement pour les modes doux tout en répondant aux usages de l'automobile dans ce secteur de la plaine du Var.

CONCEPTION ECOLOGIQUE/DURABLE

L'objectif de créer aux Bréguières un quartier urbain durable - labellisation Eco-Quartier - appelle une attention précise et soutenue aux conditions même de l'habiter, au site et aux données climatiques – pluie, soleil, vent –, et il s'agit bien ici d'instaurer un véritable dialogue entre les futurs aménagements et les éléments naturels.

Cette approche durable de l'aménagement que promeut le Cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement de l'EcoVallée (CRQE) se décline, notamment par la prise en compte des enjeux écologiques directement dans la définition du projet.

La définition du projet doit permettre :

- D'éviter totalement l'urbanisation des vallons ;

- D'optimiser le tracé de la voie pour éviter toute perturbation au niveau du vallon de l'Enghiri : déviation vers le sud, limitation de la largeur, éclairages adaptés, limitation des vitesses, etc. ;
- D'éviter au maximum les espèces végétales protégées et patrimoniales présentes et, quand cela est possible, de garantir leur pérennité, notamment en phase chantier. Si cela n'est pas possible, il sera, quoi qu'il en soit proposé de les intégrer au maximum au projet ;
- De mettre les moyens techniques au niveau de la gestion de l'eau de manière à garantir les apports en eau des vallons ;
- De créer dans le projet des couloirs de déplacement arborés pour lier les deux vallons.

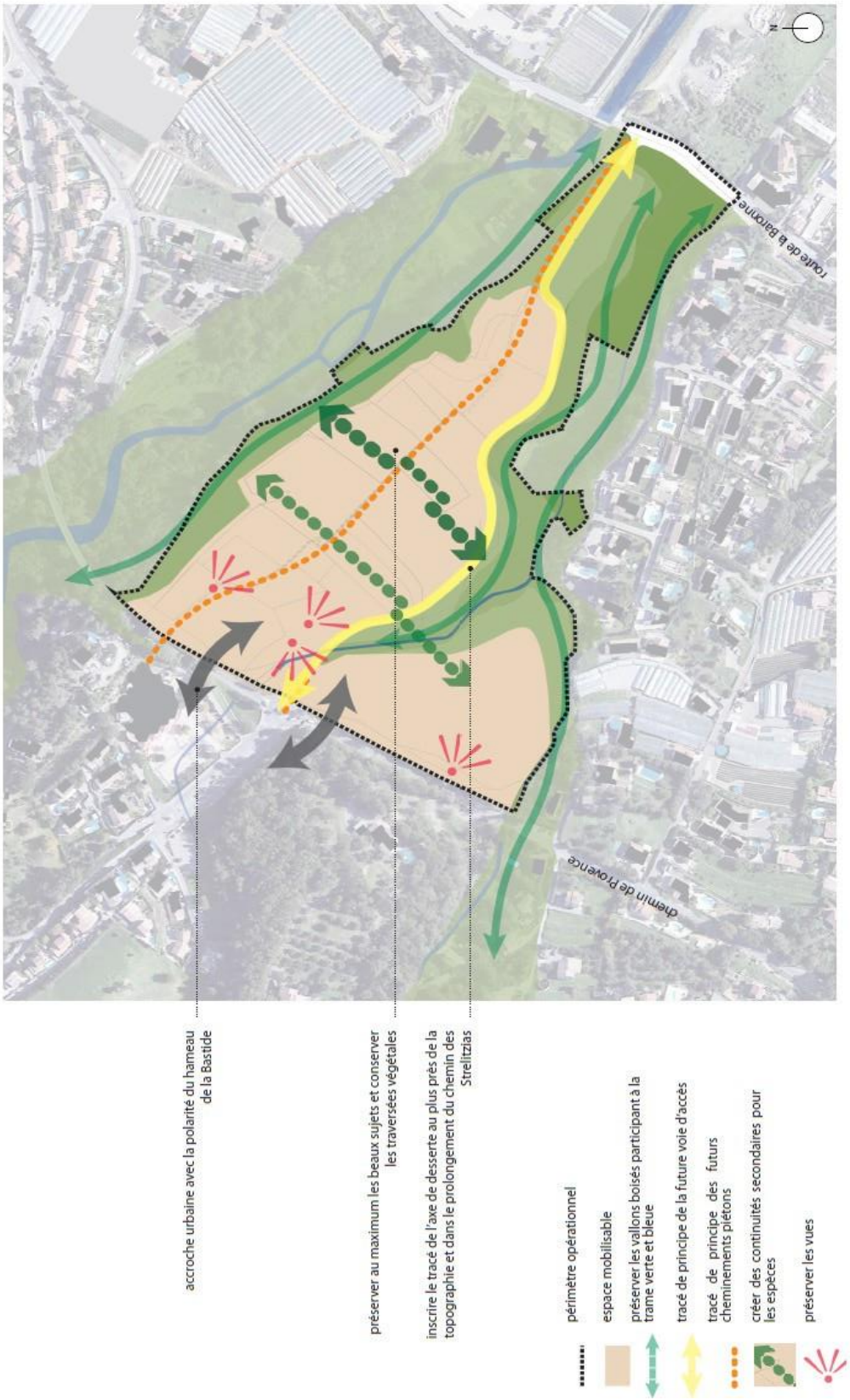
DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE

Schéma d'intention



ANNEXES

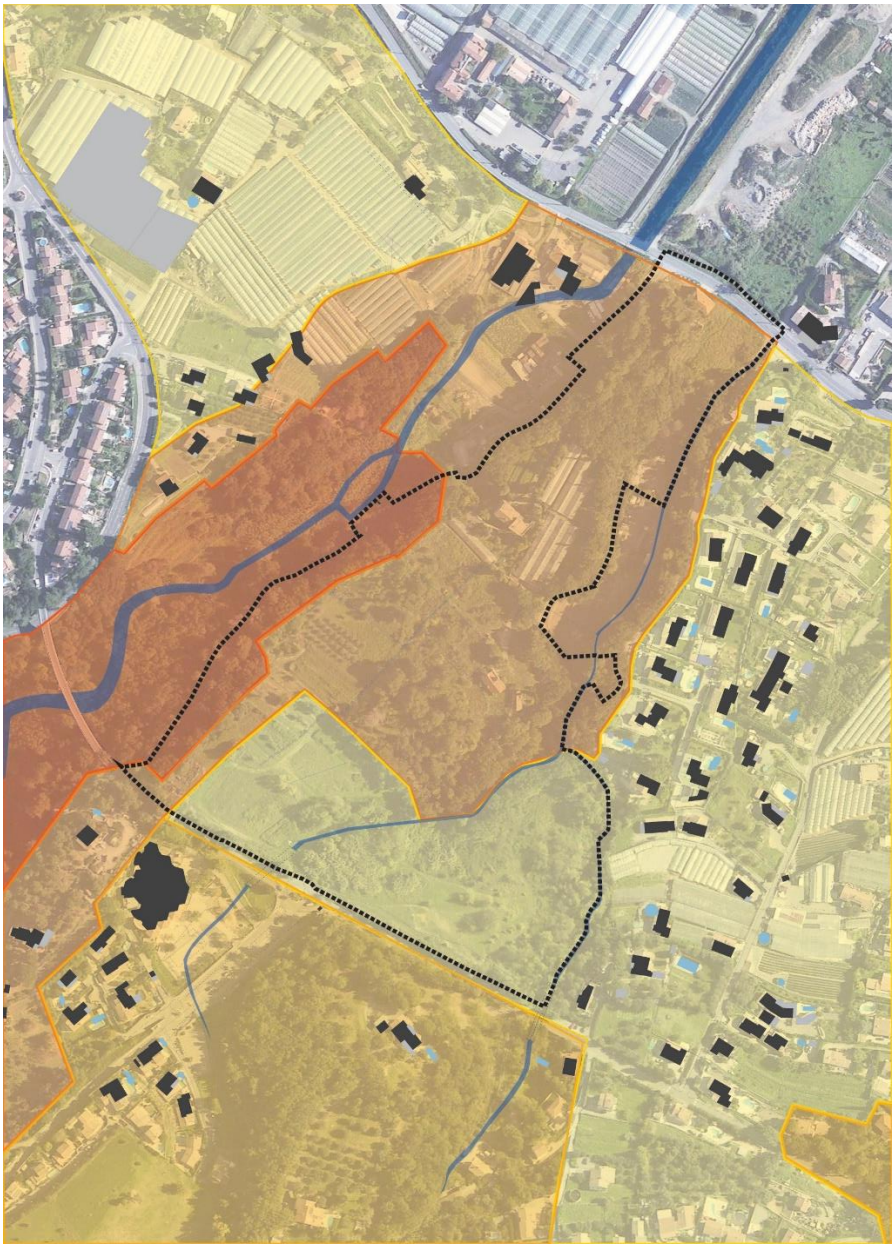
LES ENJEUX FAUNE FLORE

D'après l'inventaire écologique réalisé par écosphère :

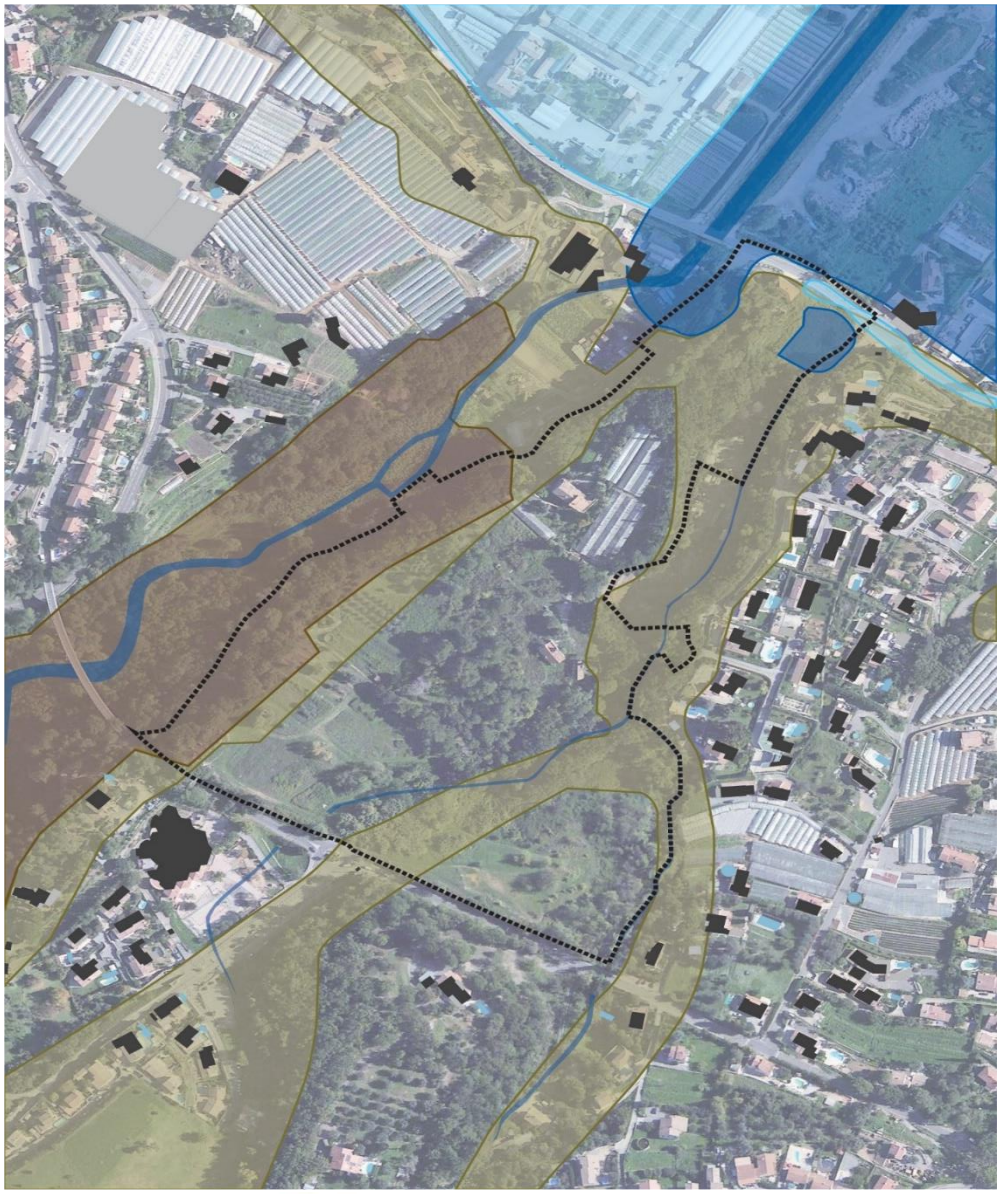




LE RISQUE FEU DE FORET



LES RISQUES INONDATION ET MOUVEMENT DE TERRAIN



PPR inondations
niveau d'aléa fort à très fort
niveau d'aléa faible à moyen

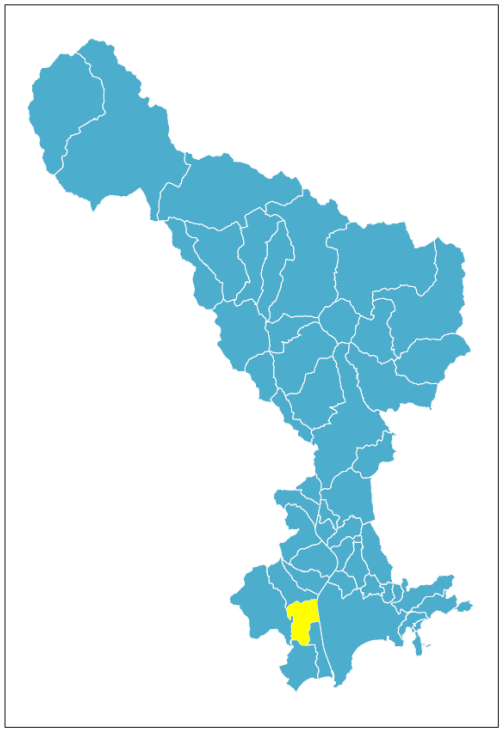
PPR mouvements de terrain
zone inconstructible
zones constructibles soumises à des mesures préventives

Le périmètre opérationnel intègre les abords du vallon aux fins de prendre en compte les mesures environnementales. Toutefois, les constructions seront hors zone inconstructible.

périmètre opérationnel

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA GAUDE – OAP LE HAMEAU DE LA BARONNE



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

1. CONTEXTE

1.1 Contexte général

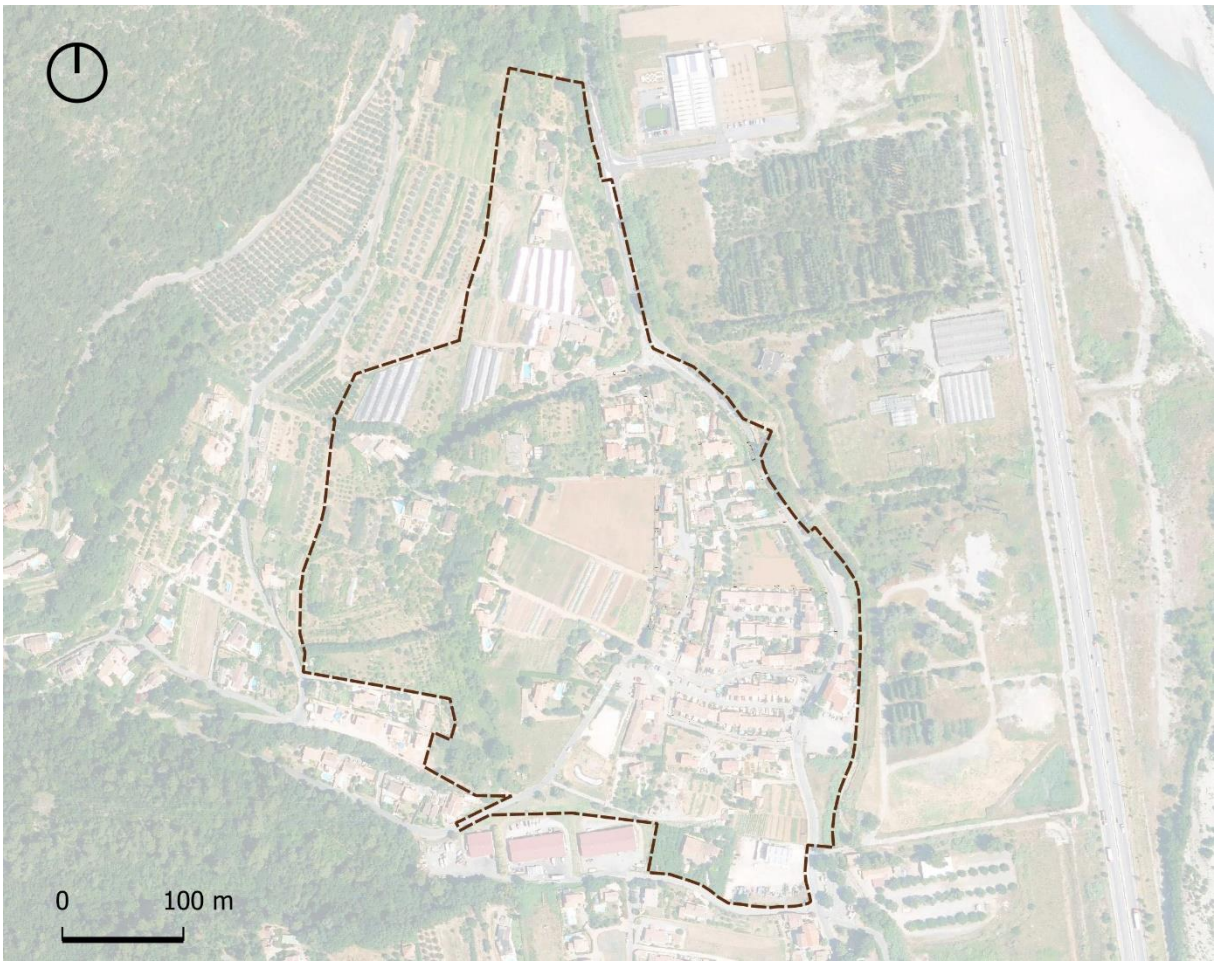
Le quartier de La Baronne est constitué d'un tissu urbain composé d'habitat individuel et individuel groupé, qui s'est développé progressivement sur les anciennes terres agricoles structurant le paysage par la végétation, les aménagements, les terrasses successives au fil du relief et les constructions inhérentes. On retrouve également quelques activités, notamment en frange sud et est, ainsi qu'une école maternelle et une mairie annexe.

Le quartier de La Baronne est desservi par la RM2209, le reliant à la commune de Saint-Laurent-du-Var au sud. La liaison avec le centre de la commune s'effectue par le chemin Marcellin Allo. Le site est ensuite innervé par des dessertes internes et des chemins.

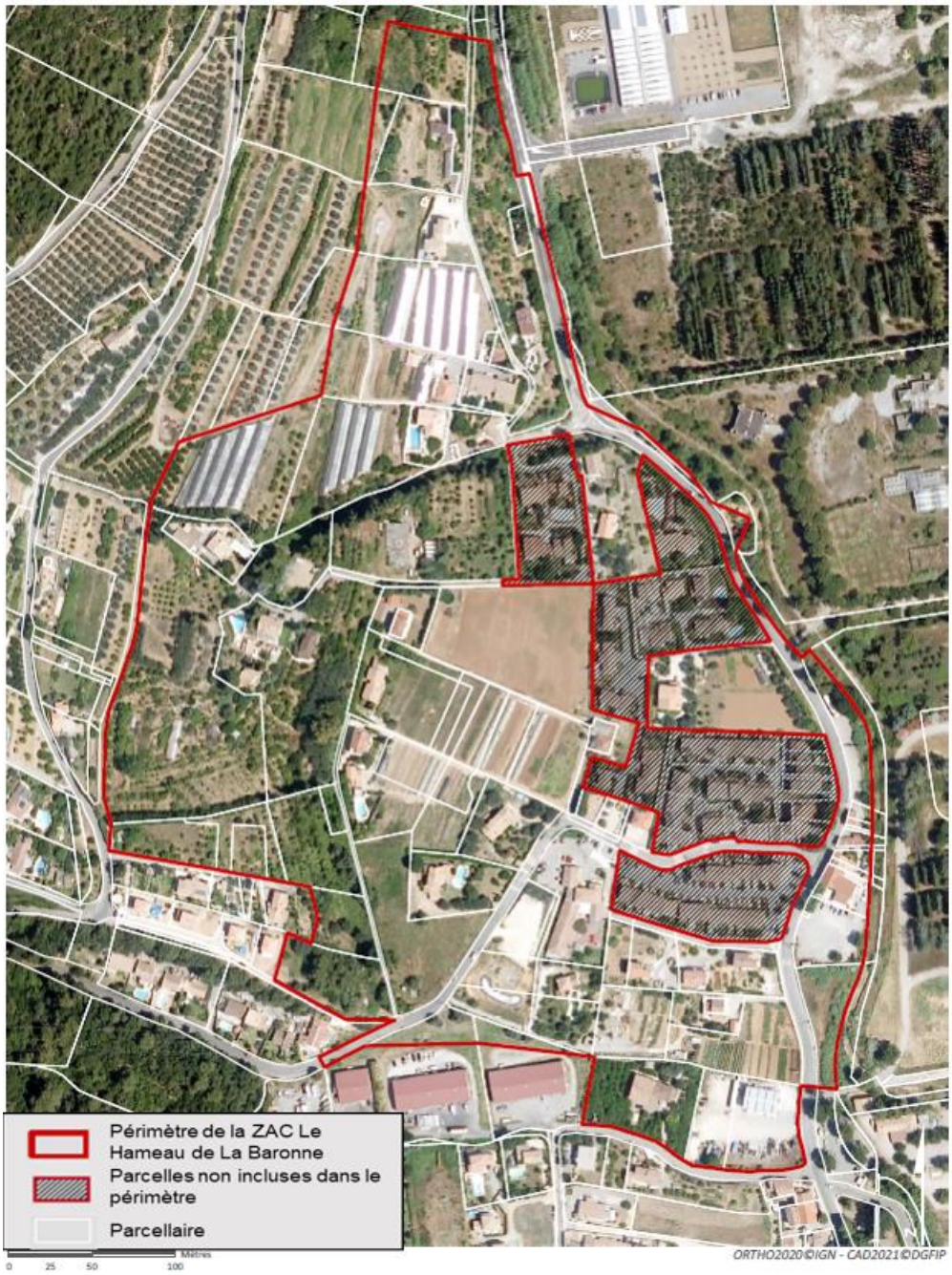
Le site est marqué par des ruptures de pentes importantes notamment en partie ouest où le relief forme l'amorce du socle collinaire boisé de la commune. Une autre rupture paysagère, constituée par un vallon, délimite nettement les parties nord et sud du quartier.
L'aménagement urbain de ce quartier, prévu depuis l'approbation du PLU le 21/06/2013, doit notamment contribuer à répondre à des enjeux de production de logements, et notamment au regard des objectifs de la Loi SRU.

Ce secteur fait actuellement l'objet d'un périmètre de ZAC, créé le 31 mai 2022 par arrêté préfectoral, sur la base d'un programme prévisionnel mixte comprenant environ 560 logements, des commerces et services de proximité et des équipements publics.





Carte périmètre de l’OAP



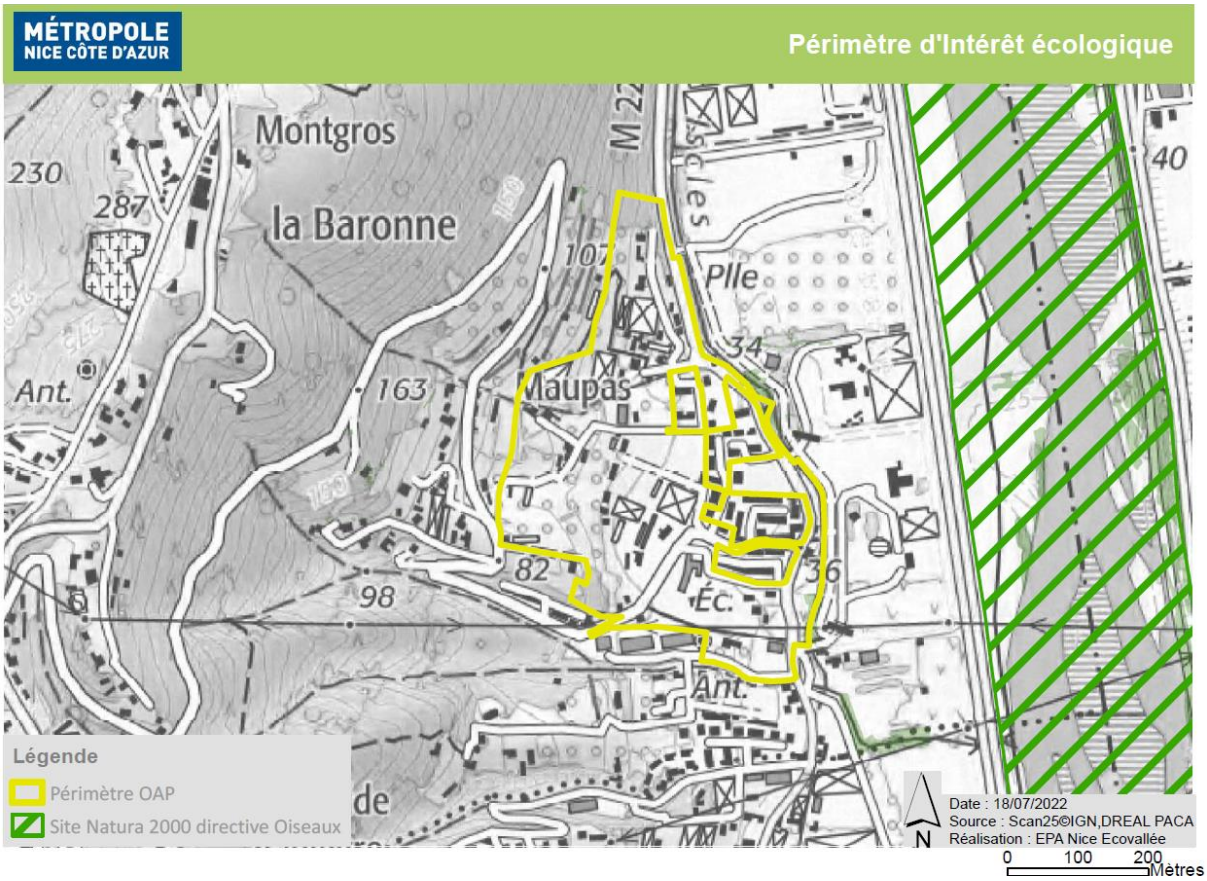
Carte périmètre de la ZAC Le Hameau de La Baronne

1.2 Contexte écologique

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

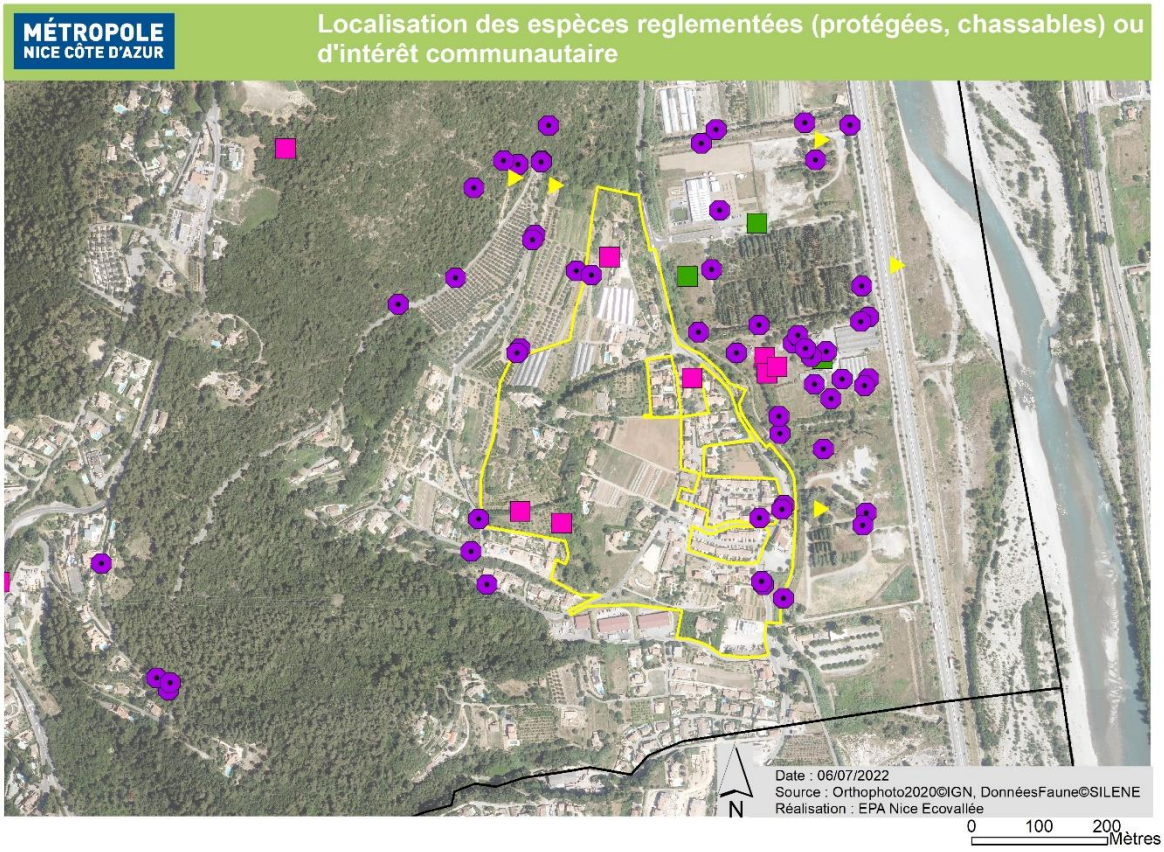
PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Néanmoins, il se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection. Il est notamment situé à environ 200m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



La base de données SILENE Faune révèle la présence de plusieurs espèces protégées au sein du périmètre de l'OAP. Les espèces recensées correspondent à des cortèges d'oiseaux communs (Pinson des arbres, Verdier d'Europe, etc.). De plus, de nombreuses espèces protégées sont également mentionnées à proximité du périmètre de l'OAP. Là encore, il s'agit majoritairement d'oiseaux communs, mais on retrouve également des amphibiens et reptiles tels que la Rainette méridionale et la Tarente de Maurétanie ou des petits mammifères tels que le Hérisson d'Europe.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation et leur reproduction (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques.

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

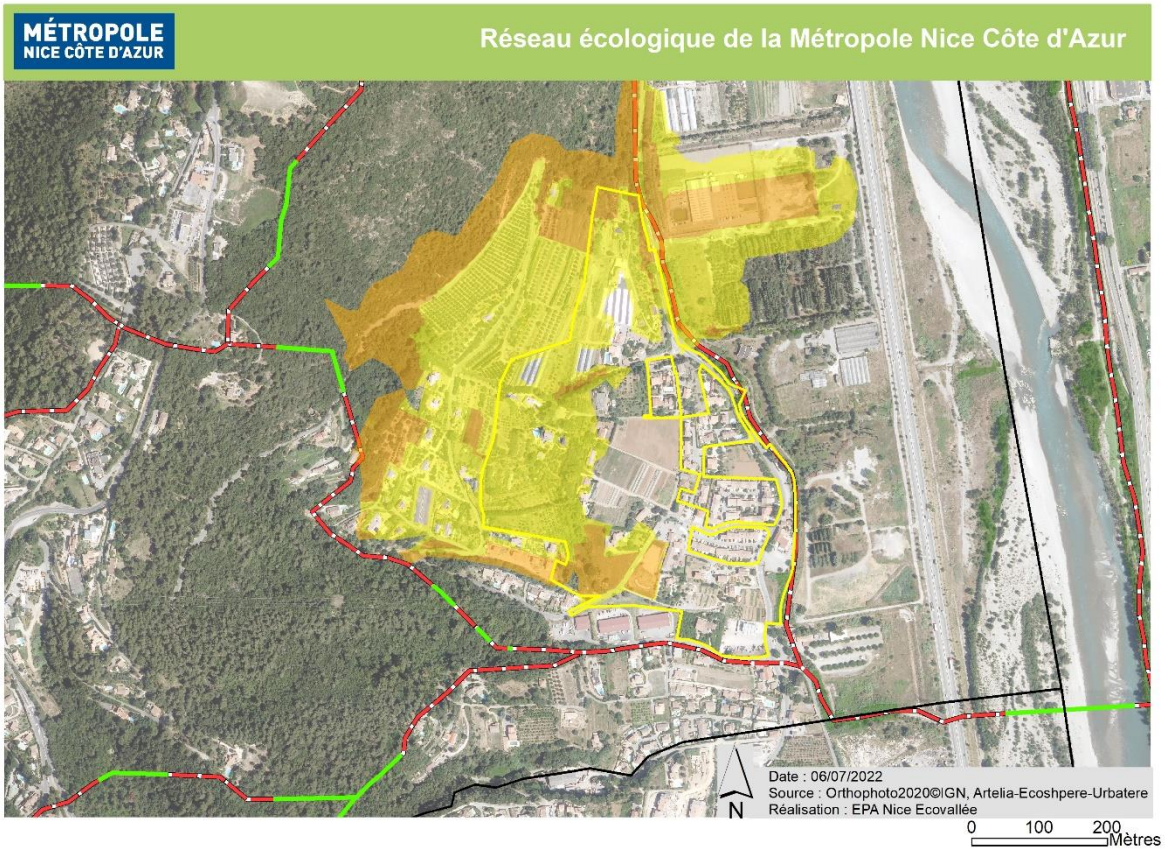
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés, …), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

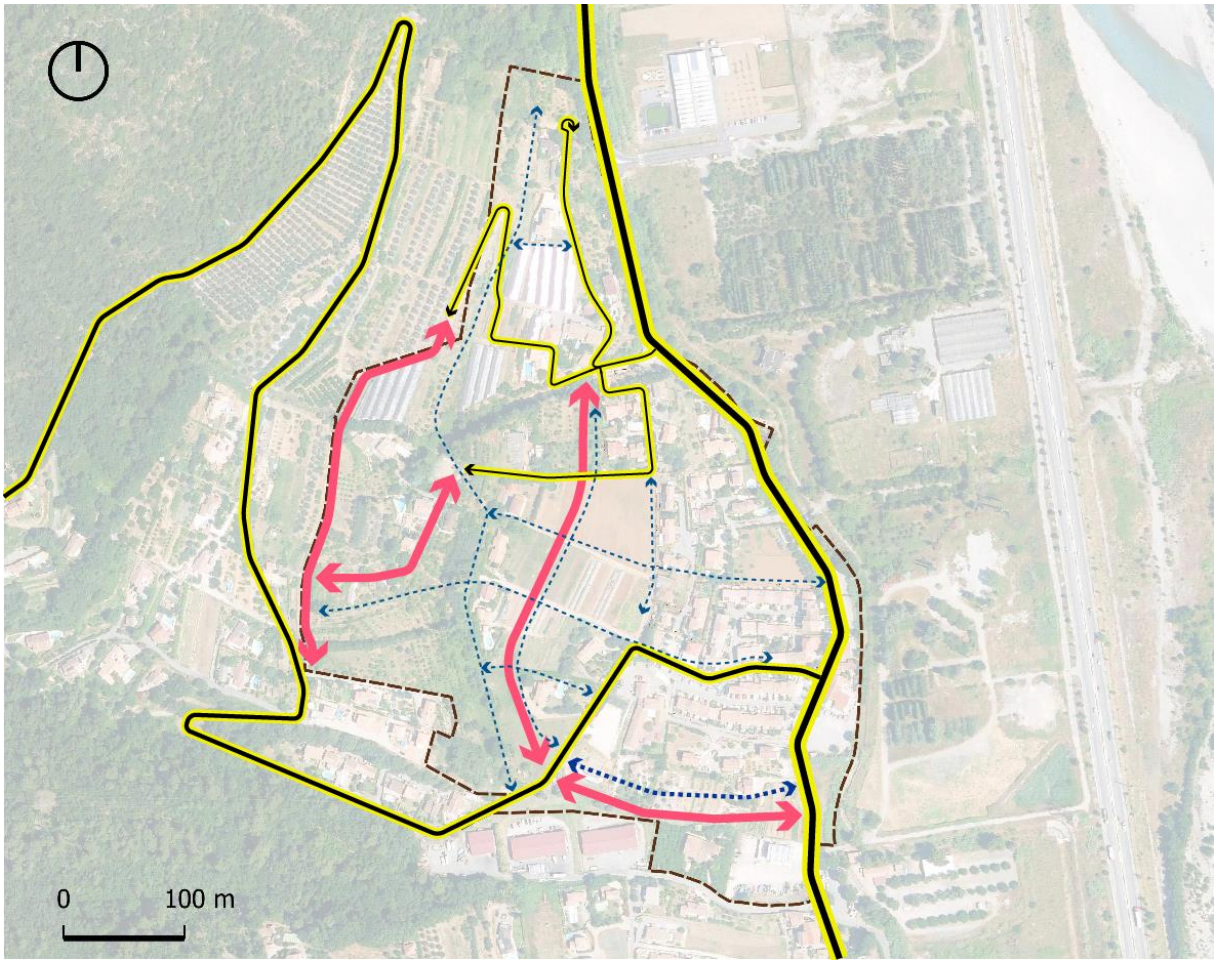
→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP inclut des réservoirs de biodiversité ouverts en contexte naturel et altéré ainsi que des zones tampons ouvertes en contexte naturel et altéré. Il est également bordé à l'est et au sud de corridors de biodiversité boisés en contexte altéré. Les différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



2. PRINCIPE DE FONCTIONNEMENT – ACCES, CIRCULATION ET DEPLACEMENT



Légende

PÉRIMÈTRES ET LIMITES

Périmètre OAP

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

Voie structurante intercommunale

Voie structurante primaire

Voie secondaire

Connexions à privilégier

Connexions vélo à privilégier

Connexions mode doux

UN CONTEXTE PARTICULIER

Actuellement, le quartier de La Baronne est bordé par la RM 2209 à l'est, agissant comme une fracture, et comprend une voie principale unique, le chemin Marcellin Allo, permettant la liaison entre le village et la RM 2209 en traversant le quartier.

La trame viaire se constitue essentiellement de voiries secondaires créées progressivement pour desservir l'habitat existant. Souvent en impasse, ces voies sont complétées par quelques chemins ruraux, liés aux espaces et friches agricoles restants, présentant des gabarits restreints.

VERS UNE OUVERTURE ET UN DEVELOPPEMENT ADAPTE

En parallèle et à proximité de l'aménagement du quartier de La Baronne, la réalisation du futur marché d'intérêt national (MIN) d'Azur et du projet métropolitain d'échangeur sur la RM6202bis, viendront affirmer la position d'interface du quartier.

Au regard de cette nouvelle dimension, il est nécessaire de repenser une trame viaire globale, offrant des connexions avec l'environnement du quartier, des liaisons transversales, des bouclages… En réponse à l'accentuation des déplacements induits, le maillage viaire sera densifié afin d'améliorer et d'assurer la lisibilité des déplacements et d'apaiser le cœur du quartier…

La hiérarchisation de la trame viaire.

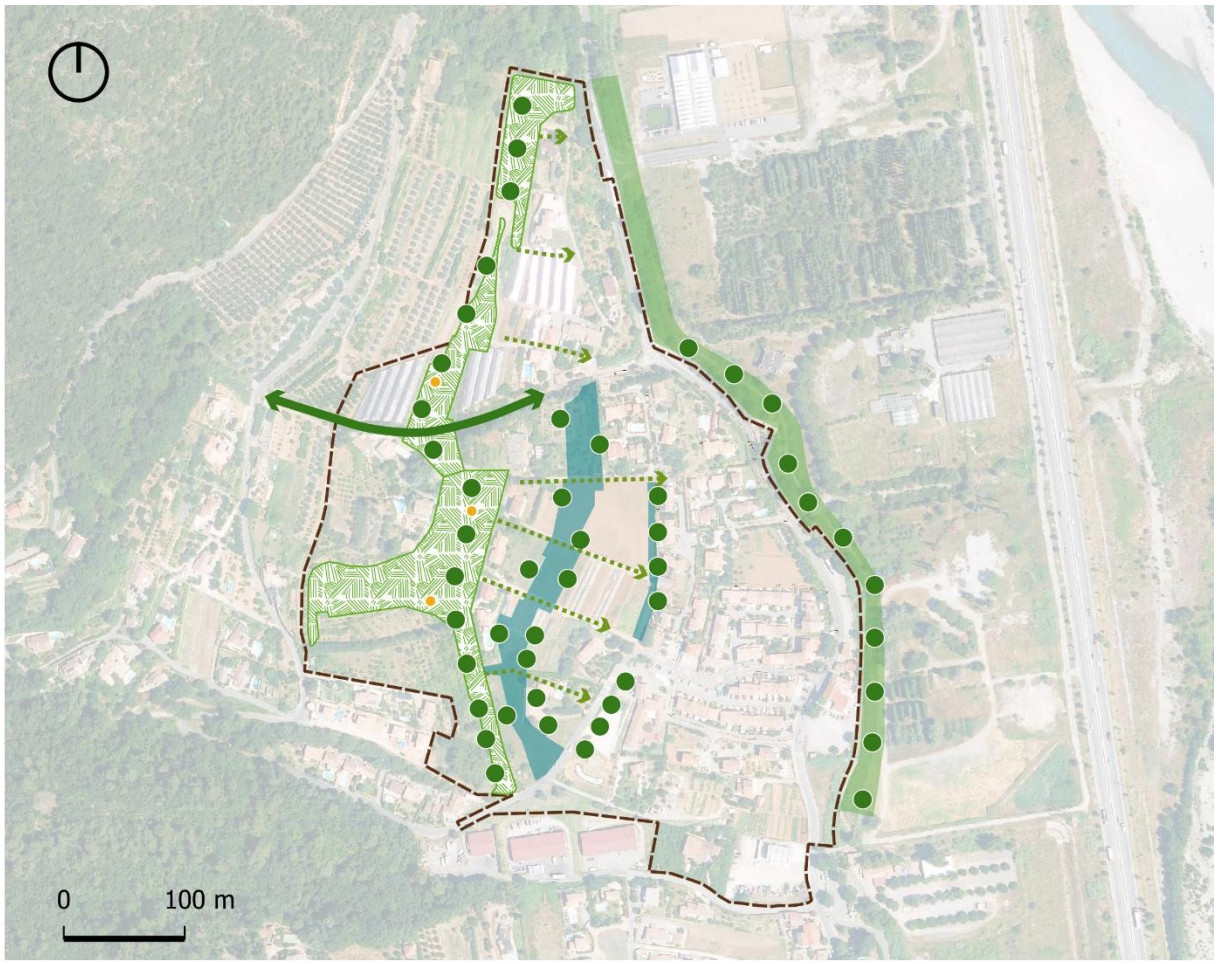
Pour gérer à la fois les déplacements locaux, communaux et intercommunaux, et tendre vers une lisibilité du réseau des voiries existantes et à venir, une hiérarchisation sera respectée lors de l'aménagement du site. Dans cette optique, le maillage viaire respectera le schéma et répondra aux principes suivants :

- La requalification des voies existantes : les voies existantes seront requalifiées afin d'accueillir les flux générés par le développement du site, apaiser les circulations internes, et sécuriser les cheminements piétons.

- La création de nouvelles voies : afin de développer une trame viaire en adéquation avec l'aménagement du quartier permettant la desserte des futures opérations et les connexions du site avec son environnement, de nouvelles voies seront créées pour :
    - Relier plu directement la RM2209 au chemin Marcellin Allo, en évitant le cœur du hameau ;
    - Innerver le quartier, en créant une liaison entre l'entrée nord et le cœur du site ;
    - Desservir les futures opérations en favorisant les bouclages.

- L'affirmation du piéton et l'intégration du cycle :
    - Au regard du développement du quartier destiné à accueillir principalement de l'habitat, mais également des commerces et des services, et au vu de la présence d'équipements publics comme l'école ou la mairie annexe, le piéton trouvera une place importante et privilégiée aussi bien pour les requalifications que pour les créations de voiries,
    - Un itinéraire cycle sera à aménager entre la RM2209, le chemin Marcellin Allo, et le cœur de quartier.
    - Ces usages seront distincts et sécurisés sur les axes principaux, mais ils pourront être partagés en cœur de quartier où la circulation sera plus apaisée.

3. PRINCIPE DE COMPOSITION ET D'INSERTION PAYSAGERE



Légende

- Périmètre OAP
- Espaces verts identifiés (EVI)
- Élément paysager à protéger (EPP)
- Structure végétale secondaire
- Porosité végétale
- Vallon à protéger
- Structure paysagère
- Mise en valeur du paysage par des belvédères

3.1 UN CONTEXTE PAYSAGER FORT

Le quartier de La Baronne est compris entre la plaine du Var et les massifs collinaires boisés de la commune de La Gaude. Cette situation et cet environnement engendrent un relief caractéristique progressif et marqué (rupture de pente, vallon...), ainsi qu'un vocabulaire paysager spécifique, renforcé par les espaces cultivés en présence.

3.2 UN EQUILIBRE SENSIBLE ENTRE PRESERVATION ET URBANISATION

L'objectif est d'encadrer l'aménagement du quartier en favorisant une ambiance paysagère adaptée en écho au langage et patrimoine paysager des lieux, et enjeux environnementaux. L'aménagement du quartier devra répondre à :

3.2.1 La préservation des grands éléments naturels paysagers



Vallon à protéger

- Le vallon existant est l'un des éléments majeurs dessinant la morphologie paysagère du site et assurant une continuité hydraulique importante. Ses qualités paysagères, écologiques, et hydrauliques devront être maintenues.



éléments de paysage à protéger
ou à créer

- A l'est, les espaces verts autour du canal des Iscles sera également une grande structure paysagère entre le hameau de La Baronne et les futures activités à l'est de celle-ci.
- La réglementation applicable sur ces zones est précisée à l'article 17.1.1 des Dispositions Générales du règlement du PLUm.



Espaces verts identifiés (EVI)

- Les grandes ruptures de pente à l'ouest du site ainsi que son patrimoine paysager, témoin d'un ancien site agraire, constituent des éléments importants et structurants à l'échelle du grand paysage, par leur relief et leurs plantations étagées ; elles devront être préservées, et intégrées pleinement au projet d'ensemble. Cet espace sera également un élément structurant de projet et de la gestion des eaux pluviales. La réglementation applicable sur cette zone est précisée à l'article 17.1.3 des dispositions générales du règlement du PLUm.

3.2.2 La mise en valeur du paysage



structure végétale secondaire



Structure paysagère

- En complément de la structure paysagère à l'ouest du site visant à protéger et mettre en valeur le paysage existant, le projet se compose autour de la création de structures paysagères secondaires qui souligneront les courbes topographiques.



Porosité végétale

- L'aménagement du quartier devra tendre vers des opérations offrant des transparences à travers le bâti, afin de maintenir la lecture du grand paysage. En parallèle, ces percées devront permettre des continuités visuelles, écologiques et hydrauliques au sein même du quartier.

Elles seront également le support de connexion mode doux pour favoriser les porosités piétonnes au sein du quartier. Elles devront présenter une largeur d'au moins 5 mètres.

- Mise en valeur du paysage par des belvédères

- L'aménagement de belvédères permettra la mise en valeur des vues vers le grand paysage.

3.2.3 L'écriture du paysage du quartier

L'ambition majeure du projet urbain est de conserver le caractère et l'identité du site, en préservant les éléments prépondérants qui le caractérisent, tels que les restanques et le patrimoine végétal existant.
Afin de s'inscrire dans l'identité du site, la gestion de la topographie devra être réalisée par la mise en place de terrasses soutenues par des restanques (mur en pierre d'une hauteur de 1,2-1,4m). À ce titre, les limites entre espaces publics/communs et privés s'intègrent donc dans les logiques du paysage et seront traités par des murs de restanques qui seront mis en valeur, dans le paysage du piéton traversant ce site.

Une place importante du végétal :
Les nouvelles constructions devront s'inscrire dans un écrin de verdure. À ce titre, les projets de constructions devront respecter :

- Emprise au sol maximale autorisée : se référer au cahier des prescriptions et aux fiches de lot de la ZAC Le Hameau de La Baronne.

- Surface végétalisée en pleine terre :
  - Sur le secteur « habiter la pente » et « le piémont » : minimum de 50
  - Sur les secteurs « habiter le village », « entrée de ville » minimum : 35%
  - Sur le secteur « place » : minimum de 15%

- Coefficient de biotope :
  - Sur le secteur « habiter la pente » : minimum : 40%
  - Sur les secteurs « piémont », « habiter le village » : minimum 30%
  - Sur les secteurs « entrée de ville », « place » : minimum 15%

- Planter les bandes de prospects à l'intérieur des opérations /recul par rapport aux voies : pour les arbres de moyennes et hautes tiges, les essences locales ou bien rappelant les cultures agricoles seront privilégiées (oliviers, agrumes…) ;

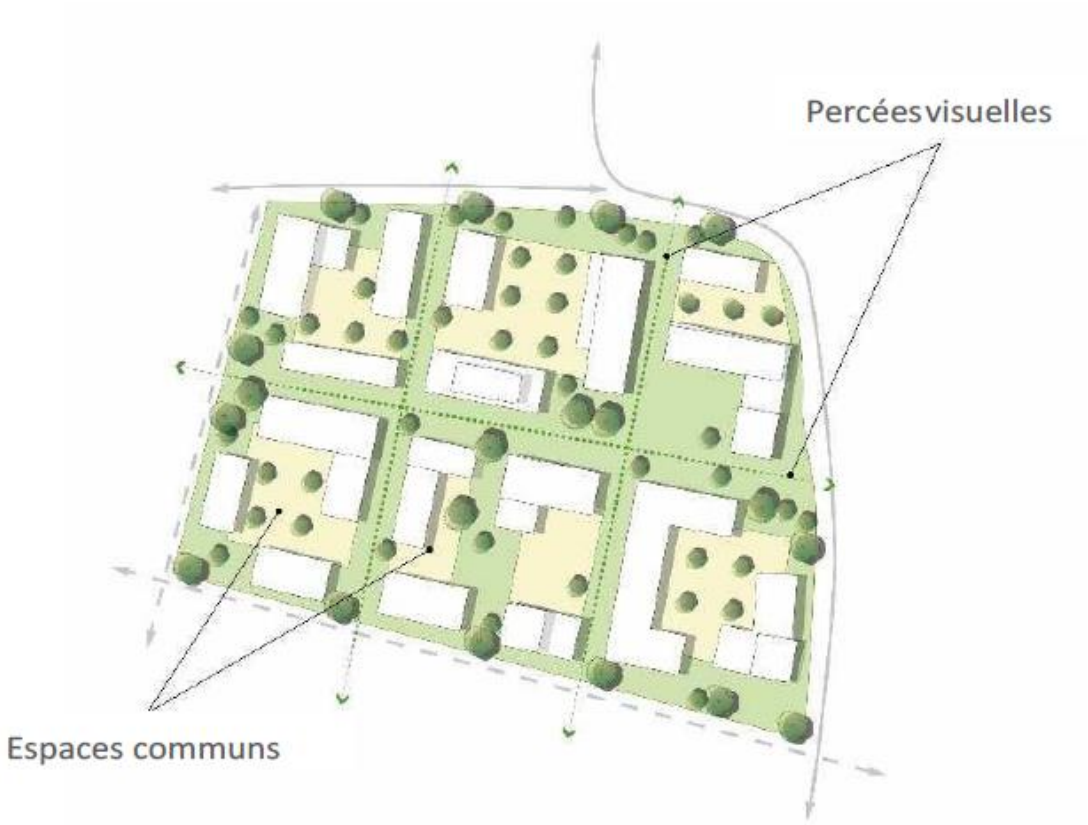
- Mettre en œuvre des franges boisées en interface avec les constructions existantes.

3.2.4 L'écriture du paysage du quartier

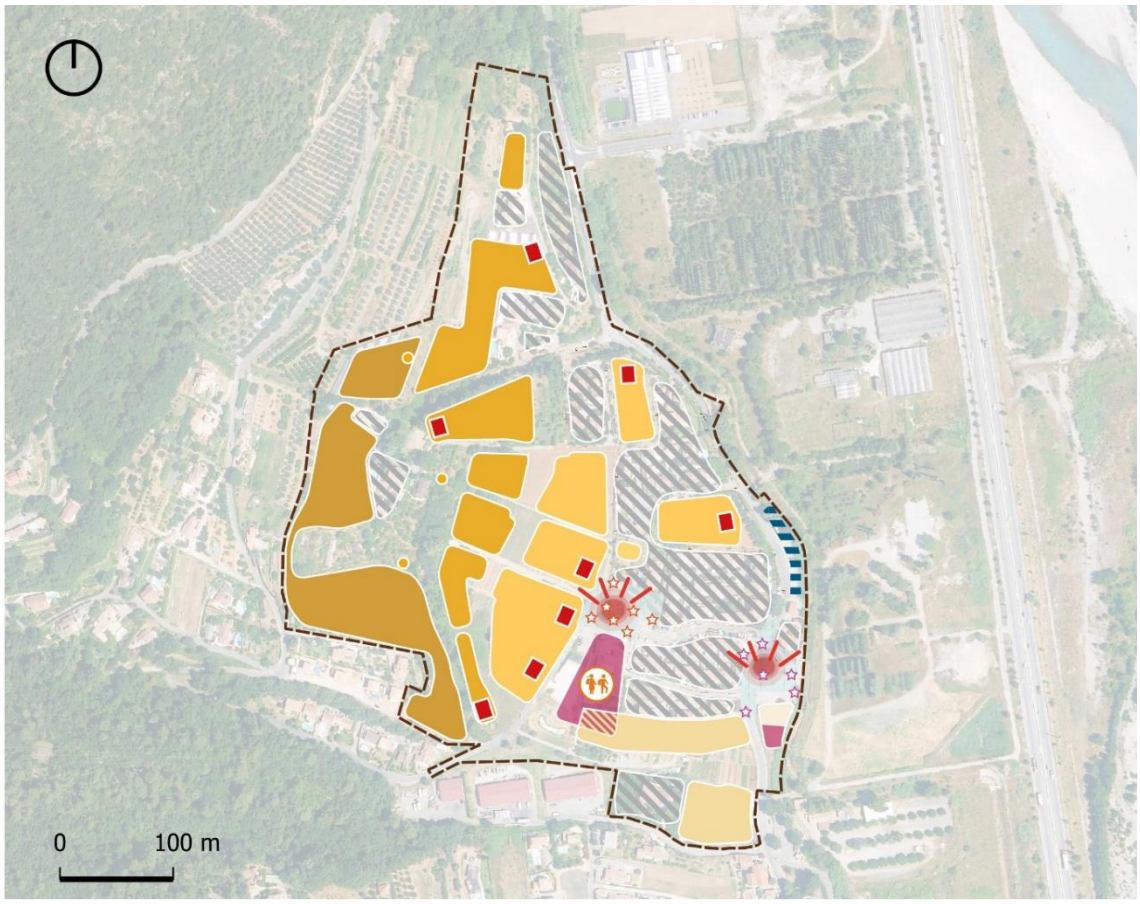
En parties ouest et nord du quartier, l'intégration des constructions devra être d'autant plus accentuée que ces secteurs seront largement perceptibles à travers le grand paysage, de par leur position dominante conférée par le relief.
Le sens des courbes de niveau devra être respecté (implantation des constructions et aménagement des voies), le meilleur équilibre entre les déblais et remblais devra être recherché, l'aménagement de murs de soutènement, de restanques et de talus devra être optimisé afin de limiter leur hauteur tout en proposant des traitements qualitatifs.

Pour les opérations situées sur le cœur du hameau/ entrée du hameau dont la topographie est moins prononcée et dont l'épaisseur est susceptible de permettre l'implantation de plusieurs trames de constructions, il faudra tendre vers le principe d'ilot ouvert : les constructions devront offrir des

perméabilités, support potentiel de liaisons piétonnes et d'espaces communs. Les îlots offriront ainsi des échappées visuelles en dialogue avec l'environnement.



4. PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE – VOCATION DES ESPACES ET DESTINATION DU BATI



Légende

Périmètre OAP

VOCATION DES ESPACES

- Habiter la pente
- Habiter le piémont
- Habiter le cœur du hameau
- Habiter l'entrée du hameau
- Habiter la place
- Équipement public
- Parcelle avec bâti constitué accompagnant l'insertion du projet
- bâtiments repères
- Centralité
- zone préférentielle de stationnement paysager dédiés aux commerces/services
- Groupe scolaire de la Baronne
- Extension école

4.1 Vers un quartier mixte

Le site de La Baronne sera un quartier à dominante d'habitat. Afin de répondre au mieux aux différents besoins, les typologies à créer devront prendre la forme :

- D'habitat collectif / intermédiaire principalement ;
- D'habitat individuel groupé / intermédiaire.

Le périmètre de l'OAP devra comporter 35% de logements sociaux.

Les besoins en stationnements générés devront être intégrés à l'intérieur de chaque opération, et au maximum enterrés ou semi-enterrés s'inscrivant dans la topographie du site.

Équipement public

L'école existante sera étendue et transformée en groupe scolaire ; un équipement communal est également envisagé.

Centralité

L'aménagement en partie Est du site devra permettre de créer une véritable centralité et une entrée de quartier, en lien avec la RM2209 : une diversité fonctionnelle sera à développer avec l'intégration de commerces et de services en rez-de-chaussée des constructions.
La place au niveau de l'école et du chemin Marcellin Allo marque une centralité de vie et de lieu de rencontre pour le hameau.

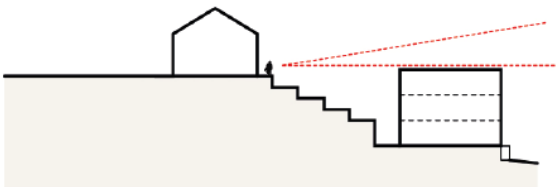
4.2 Une composition en adequation avec un site marque et contraint

Au regard des caractéristiques du site, les futures constructions devront respecter certains principes afin de tendre vers une composition urbaine, architecturale et paysagère générale qualitative, et intégrer à leur contexte notamment paysager. Il est ainsi défini des préconisations d'urbanisation selon les différents secteurs :

- Habiter la pente : le secteur à l'ouest de la grande structure paysagère préservée est marqué par des pentes plus accentuées constituées par de nombreuses restanques, plantations d'agrumes, et des plateaux formant des promontoires.

  Les constructions s'inscriront dans les lignes de composition des restanques, et devront préserver au maximum ce paysage extraordinaire des jardins en terrasse. Les constructions seront majoritairement des maisons individuelles (R+1) et logements intermédiaires (R+2), à l'exception de quelques bâtiments repères (R+2+attiques), permettant de mieux s'adapter à la topographie et au maintien d'une grande partie du caractère végétal du secteur. La densité sera adaptée à ces enjeux.

  Préserver les vues : dans le sens de la pente, la différence d'altimétrie, et la hauteur des nouvelles constructions (R+1, R+2) doivent permettre de préserver les vues principales des maisons existantes. La hauteur NGF de la toiture devra être inférieure à la hauteur de la vue des maisons existantes.



- Habiter le piémont : une urbanisation adaptée, dans la continuité de la courbe de niveau 50m NGF.
  Les constructions viennent s'inscrire en parallèle des courbes des niveaux et du paysage défini par les restanques. Les bâtiments seront majoritairement des logements intermédiaires ou individuels (R+1 à R+2). Quelques collectifs (R+2+attiques) s'implanteront le long de la structure paysagère entre le piémont et le secteur hameau.

- Habiter le cœur du hameau : sur la plaine, en continuité directe du hameau actuel.

  Les nouvelles constructions constituent des îlots ouverts dont les bâtiments s'implantent autour de cœur formant des clairières paysagères. Les formes urbaines seront majoritairement en logement collectif (R+2 et R+2+attiques), et ponctuellement R+1 en transition des habitations existantes. Ils viendront conforter le statut du hameau.

  Dans ce secteur, afin de s'intégrer au tissu de maisons existantes et assurer une gestion des visibilités, les nouvelles constructions devront préserver une mise à distance selon les situations :
  - En face des façades principales des maisons : la largeur entre la nouvelle construction, et la façade de la maison existante devra être supérieure ou égale à 1,5 fois la hauteur de la nouvelle construction (acrotère au nu de la façade). L= 1,5H
  - En face des façades secondaires (latérales) des maisons : la largeur entre la nouvelle construction, et la façade de la maison existante devra être supérieure ou égale à 1 fois la hauteur de la nouvelle construction (acrotère au nu de la façade). L=H

- Habiter l'entrée du hameau : la route de La Baronne, et le futur barreau Marcellin Allo forment des axes urbains autour desquels les bâtiments viennent s'implanter à l'alignement, avec commerces en rez-de-chaussée pour définir l'entrée de ville du hameau. Ce secteur sera constitué essentiellement de logements collectifs (R+2+attiques) marquant les alignements aux structures urbaines dans l'objectif de renforcer l'intensité urbaine du hameau. Aux croisements des voiries (Barreau- Marcellin Allo et Barreau-RM2099), les bâtiments devront présenter une architecture ambitieuse avec un travail de l'écrêtage des angles, les ouvertures, un travail de retraits et d'avancées, et disposer de matériaux qualitatifs.

- Habiter la place : entre la RM2209, le canal des Iscles, la création d'un nouvel îlot permet de constituer un front de place en pendant de l'actuelle auberge. Ces bâtiments collectifs en R+2+attiques accueilleront équipement et commerces pour créer un lieu de rassemblement et d'intensité urbaine, et participeront par leur architecture à marquer l'entrée de quartier, le nouveau lieu de vie et de rencontre.

Dans les secteurs « habiter l'entrée du hameau » et « habiter la place » : afin de s'intégrer au tissu de maisons existantes, les nouvelles constructions devront préserver une mise à distance selon les situations :
- En face des façades principales des maisons : la largeur entre la nouvelle construction, et la façade de la maison existante devra être supérieure ou égale à 1 fois la hauteur de la nouvelle construction (acrotère au nu de la façade) L=H
- En face des façades secondaires (latérales) des maisons : la largeur entre la nouvelle construction, et la façade de la maison existante devra être supérieur ou égale à 0,5 fois la hauteur de la nouvelle construction (acrotère au nu de la façade) L=H/2

Le stationnement extérieur lié aux commerces/services/équipements devra être paysager, et aménagé en dehors des emprises des voiries publiques (y compris les manœuvres), notamment par rapport à la

RM2209. Dans cette optique, à l'ouest de la RM2209, des retraits plus importants des constructions seront autorisés afin de prévoir ces aménagements.

- Bâtiments repères :



Le projet bâti doit servir à mettre en valeur le paysage et ses trames définis au projet urbain. Les bâtiments repères sont des bâtiments de typologie collective (R+2+attiques) en forme de plot qui crée un objet singulier dans le paysage. Leurs implantations aux croisements des grands espaces paysagers nord-sud, et descente ouest-est leur confèrent un rôle d'articulation dans le projet urbain. Leurs emplacements exacts devront être justifiés au regard des objectifs d'insertion paysagère et urbaine de la présente OAP.
Leurs constructions devront présenter une architecture ambitieuse avec un travail de l'écrêtage des angles, les ouvertures, un travail de retraits et d'avancées. Au minimum, le socle rez-de-chaussée devra être de telle sorte à participer à la valorisation des restanques, marqueurs du paysager.

- Fronts bâtis

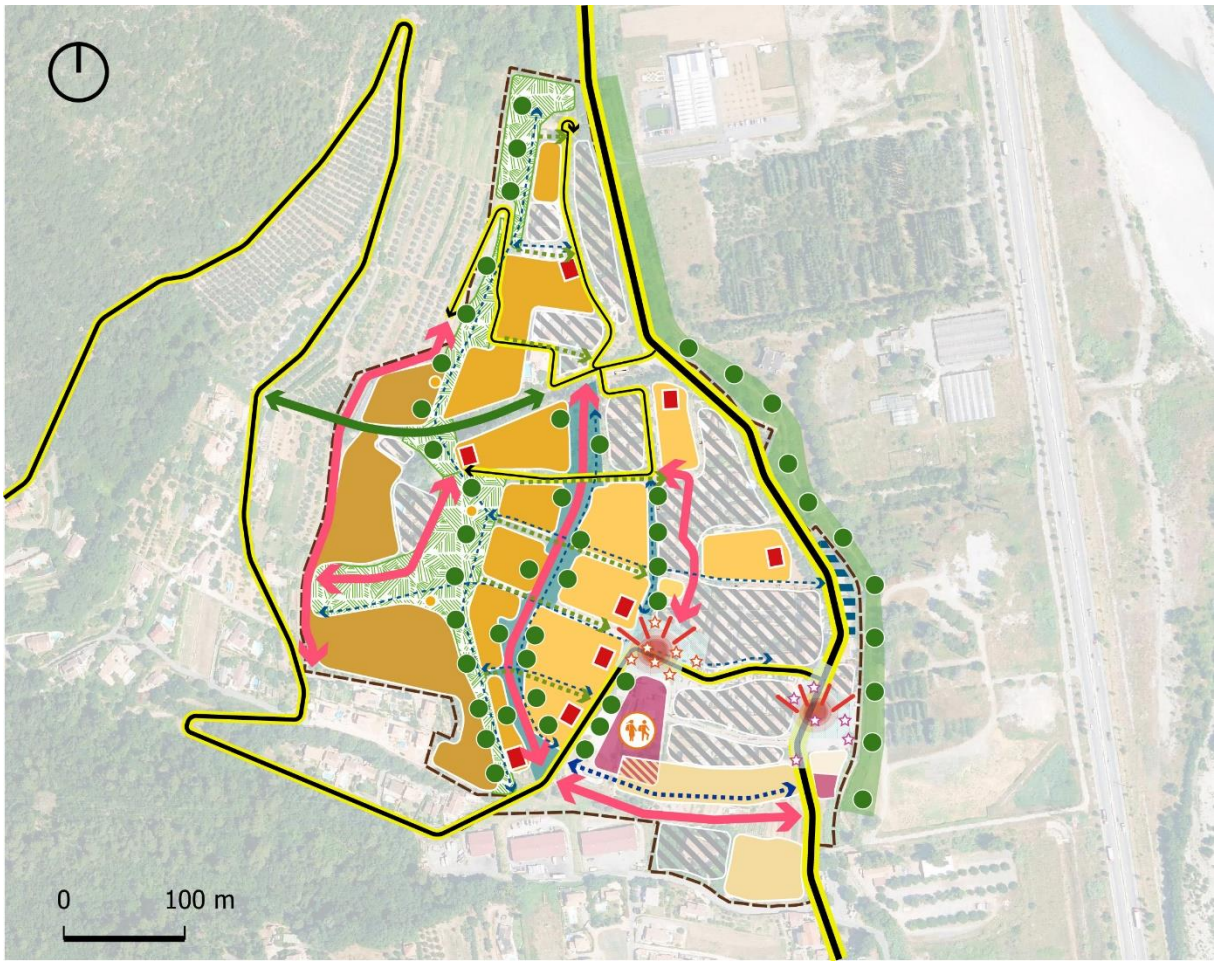
De manière générale, les fronts bâtis et façades des constructions devront être rythmés en favorisant les jeux de volumes en retrait ou en saillie. Les linéaires de façade trop importants devront être évités, l'échelle du bâti devra être proportionnée par rapport au contexte immédiat (existant, couture) et par rapport à sa perception au sein du grand paysage.

5. DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations des OAP :

- Climat Air Energie Eau.
- Mobilité.

6. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SYNTHESE



Légende

Périmètre OAP

CIRCULATION ET DÉPLACEMENTS

Voie structurante intercommunale

Voie structurante primaire

Voie secondaire

Connexions à privilégier

Connexions vélo à privilégier

Connexions mode doux

PAYSAGE

Espaces verts identifiés (EVI)

Élément paysager à protéger (EPP)

Espace apaisé

Porosité végétale

Vallon à protéger

Structure paysagère

Mise en valeur du paysage par des belvédères

VOCATION DES ESPACES

Habiter la pente

Habiter le piémont

Habiter le cœur du hameau

Habiter l'entrée du hameau

Habiter la place

Équipement public

Parcelle avec bâti constitué accompagnant l'insertion du projet

bâtiments repères

Centralité

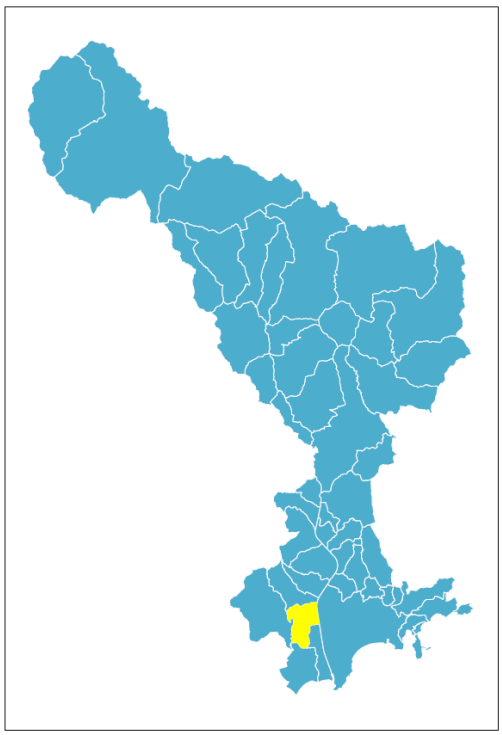
zone préférentielle de stationnement paysager dédiés aux commerces/services

Groupe scolaire de la Baronne

Extension école

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA GAUDE – OAP PLATEFORME AGRO-ALIMENTAIRE



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

SOMMAIRE

PRÉAMBULE

LE SECTEUR DE LA BARONNE : UN ENJEU LOCAL ET MÉTROPOLITAIN

- **Le site actuel du MIN de Nice : un outil obsolète et inadapté**
- **Les ambitions du projet**
- **Les enjeux métropolitains**

LE SITE DE LA BARONNE

LE PRÉ-PROGRAMME PREVU POUR LE SECTEUR DE LA BARONNE

- **Les activités développées et leurs besoins**
- **L'organisation fonctionnelle de la plateforme**

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

PRÉAMBULE

- **PORTÉE RÉGLEMENTAIRE ET REPRÉSENTATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement.

- **TEMPORALITÉ ET PHASAGE DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

L'opération d'aménagement du secteur de La Baronne, à La Gaude devrait être réalisée à court terme, afin de permettre le déplacement des activités du Marché d'Intérêt National (MIN) actuel.
Les dispositions réglementaires contenues dans le PLU sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement.

LE SECTEUR DE LA BARONNE : UN ENJEU LOCAL ET MÉTROPOLITAIN

- **LE SITE ACTUEL DU MIN DE NICE : UN OUTIL OBSOLÈTE ET INADAPTÉ**

Le site du MIN de Nice actuel ne répond plus aux enjeux et impératifs économiques et stratégiques des métiers de gros et de la distribution de produits frais alimentaires, fleurs et plantes.
Notamment, ses bâtiments et installations sont obsolètes par rapport aux évolutions réglementaires en matière de commerce de produits périssables et plus particulièrement en matière d'hygiène et de sécurité alimentaire :

- Conception ancienne du bâti offrant peu de fonctionnalité et pouvant être source d'accidents du travail,
- Rupture fréquente de la chaîne du froid.

Ces bâtiments sont également trop petits et trop cloisonnés pour assurer le renforcement économique de certains opérateurs, entraînant ainsi :

- Un surcoût d'exploitation,
- Une impossibilité d'investir pour développer des activités connexes de plus en plus stratégiques en terme économique.

Par ailleurs, l'emplacement et l'organisation du MIN actuel soulèvent de nombreuses difficultés de fonctionnement. Les voiries et circulations ne répondent plus aux caractéristiques des véhicules de transport des marchandises et à leur nombre de plus en plus important.
La gestion des déchets est devenue compliquée et coûteuse, de plus, à l'heure actuelle, elle ne peut respecter les normes du tri sélectif et rend inefficace les démarches qualité liées à une notion d'hygiène alimentaire.
A cela s'ajoute de nombreuses nuisances sonores liées à la circulation diurne et nocturne des poids lourds, des nuisances olfactives et de pollution, ...

Enfin, au-delà des nuisances et des dysfonctionnements divers, les grands projets métropolitains liés à la réalisation d'équipements structurants (plateforme multimodale, centre d'exposition, …), sur le site de l'Arénas, impliquent le transfert du MIN de Nice.

- **LES AMBITIONS DU PROJET**

Le secteur fleurs et plantes, le plus fragilisé au sein du MIN actuel, nécessite un confortement et une revalorisation : l'image de la fleur coupée du bassin niçois, l'histoire de la fleur à Nice est une valeur forte du patrimoine de notre région.

Au-delà de sa valeur patrimoniale, la dimension économique du projet est importante.
Environ 90 entreprises générant environ 1500 emplois directs sont attendus sur le site de La Baronne.

La plateforme agro-alimentaire cible une clientèle bien particulière qu'elle essaye de conserver. Elle assure majoritairement un approvisionnement pour le commerce de détails alimentaire indépendant. Elle répond aux besoins de la restauration commerciale et l'hôtellerie dans une région côtière en développement et pour les semi- grossistes installés dans le Haut-Pays.
Sa vocation s'inscrit également en appui de la mise en marché des produits locaux et de niche et contribue au maintien des productions régionales.

Dans son concept, cette plateforme constitue aussi un lieu de concentration unique de métiers de gros alimentaires, horticoles et logistiques dont le regroupement offre un meilleur rapport qualité/prix/services face à la grande distribution.
Elle permet également de diversifier les activités (ventes produits, libre-service de gros, plateforme de distribution et logistique, conditionnement et préparation à valeur ajoutée, services, ...) et donc réduire les risques économiques et techniques, apporter un niveau de services suffisant à la clientèle et une forte capacité à accompagner voire à initier des changements de métiers et de pratiques

LE SECTEUR DE LA BARONNE : UN ENJEU LOCAL ET MÉTROPOLITAIN

- **LES ENJEUX MÉTROPOLITAINS**

Le choix de la localisation de ce projet sur le site de La Baronne résulte des orientations stratégiques qui ont été définies à l'issu des études engagées dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National « OIN » de la vallée du Var dite Eco-vallée.
L'OIN précise que le site de La Baronne fait partie des « *opérations prioritaires thématisées du point de vue économique sans pour autant remettre en cause le principe de la mixité des fonctions qui est un des éléments fondateurs de l'Eco-vallée* ».

Dans ce contexte, le projet développé sur le site de La Baronne s'inscrit dans une « *stratégie mise progressivement en place pour constituer un nouveau modèle pour l'agriculture dans l'Eco-vallée* ».
Dans les études de définition de la stratégie pour l'Eco-vallée, (juillet 2010), le site de La Baronne devait devenir un « *agropole de première importance au centre de la Plaine, interface entre les terrains cultivés et les zones de développement économiques classiques* ».

Ces études recensaient également les aspects positifs de l'implantation du projet de plateforme agro-alimentaire :
- Une situation favorable au cœur de la plaine car proche des producteurs agricoles,
- Une opportunité d'implanter dans la continuité directe des espaces agricoles, des industries de transformation agro-alimentaires,
- Un branchement direct sur les axes viaires importants,
- Une possibilité de rénover l'espace commercial de gros et de détail (marché des producteurs) en relation avec les nouveaux quartiers et juste en face de la zone commerciale de Saint-Isidore et Lingostière,
- La possibilité de valoriser le potentiel agricole et les filières d'excellence comme le BIO, apparaissant comme des solutions en accord avec le projet global d'Eco-vallée et les besoins locaux non encore complètement exprimés.

Sur le plan foncier, l'aménagement du site de La Baronne permet d'engager le transfert des activités du MIN qui s'avère indispensable à la réalisation de l'opération du « Grand Arénas ». Cette dernière, avec la création du pôle multimodale de Nice-Saint-Augustin-Aéroport et d'un parc d'exposition d'envergure européenne est considéré comme essentielle pour l'Eco-vallée et l'ensemble du département des Alpes-Maritimes.
Il s'agit d'implanter une plate-forme agro-alimentaire et horticole à La Baronne pour créer une véritable synergie en matière d'excellence agro-alimentaire et horticole en rassemblant le MIN, le nouveau CREAT (Centre de Recherches Economiques et d'Actions Techniques) et le nouveau siège de la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes.

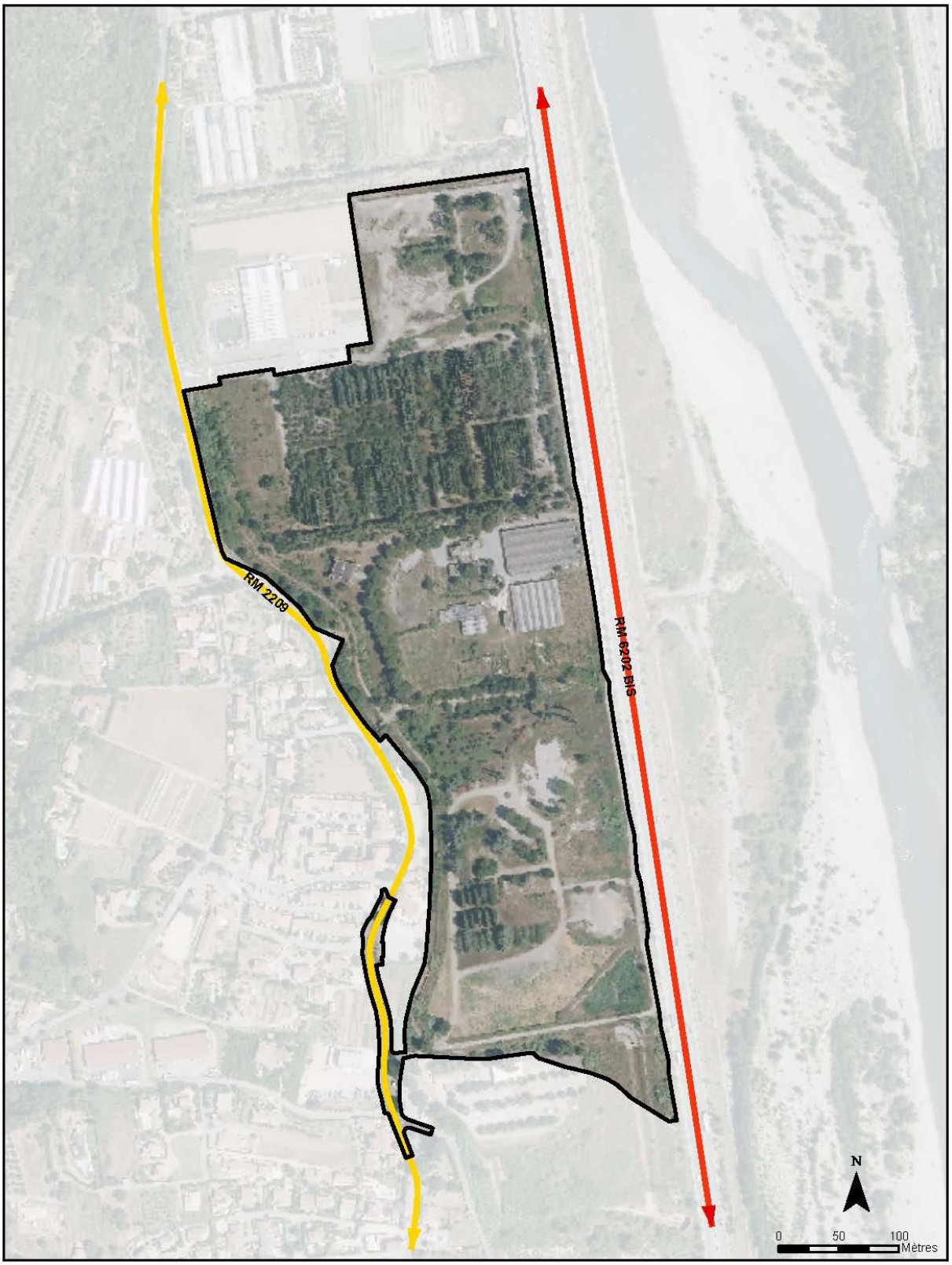
D'un point de vue de la desserte, il s'agit principalement de la réalisation, en limite sud de l'opération, d'un rond-point et d'un demi-échangeur en lien avec la RM 6202 bis. Ces infrastructures s'inscrivent dans le cadre de l'amélioration de la circulation en rive droite du Var.
L'aménagement de ces infrastructures permettra de fluidifier les déplacements associés à la réalisation de la plateforme agro-alimentaire et en même temps évitera une surcharge de la voirie existante à vocation de desserte des quartiers environnants.

D'un point de vue environnemental, la création de cette plateforme agro-alimentaire apporte une réponse aux enjeux à l'échelle de la Métropole et de la commune.
En effet, elle réduit le trafic des poids lourds à l'entrée de Nice, déjà fortement saturée, elle optimise la livraison du dernier kilomètre (dit « kilomètre alimentaire »).
Sa conception, son organisation permettent la mise en place d'outils performants au niveau énergétique (constructions HQE® etc…) Le centre d'Eco-tri installé sur place permet d'assurer le traitement des déchets dans le respect des dernières réglementations.

LE SITE DE LA BARONNE

Les terrains concernés par le projet de plateforme agro-alimentaire couvrent une superficie de près de 16 ha dans le secteur de La Baronne, sur la commune de La Gaude.
Ces terrains sont situés entre la RM 2209 - Route de Gattières, et la RM 6202 bis qui assure une liaison avec l'autoroute A8 à proximité.

Le site du projet est bordé au Nord par de vastes espaces agricoles cultivés, à l'Est par le fleuve Var, à l'Ouest par les habitations et activités du quartier de La Baronne et au Sud par le terrain communal du jeu de boules situé en limite de Saint-Laurent-du-Var.

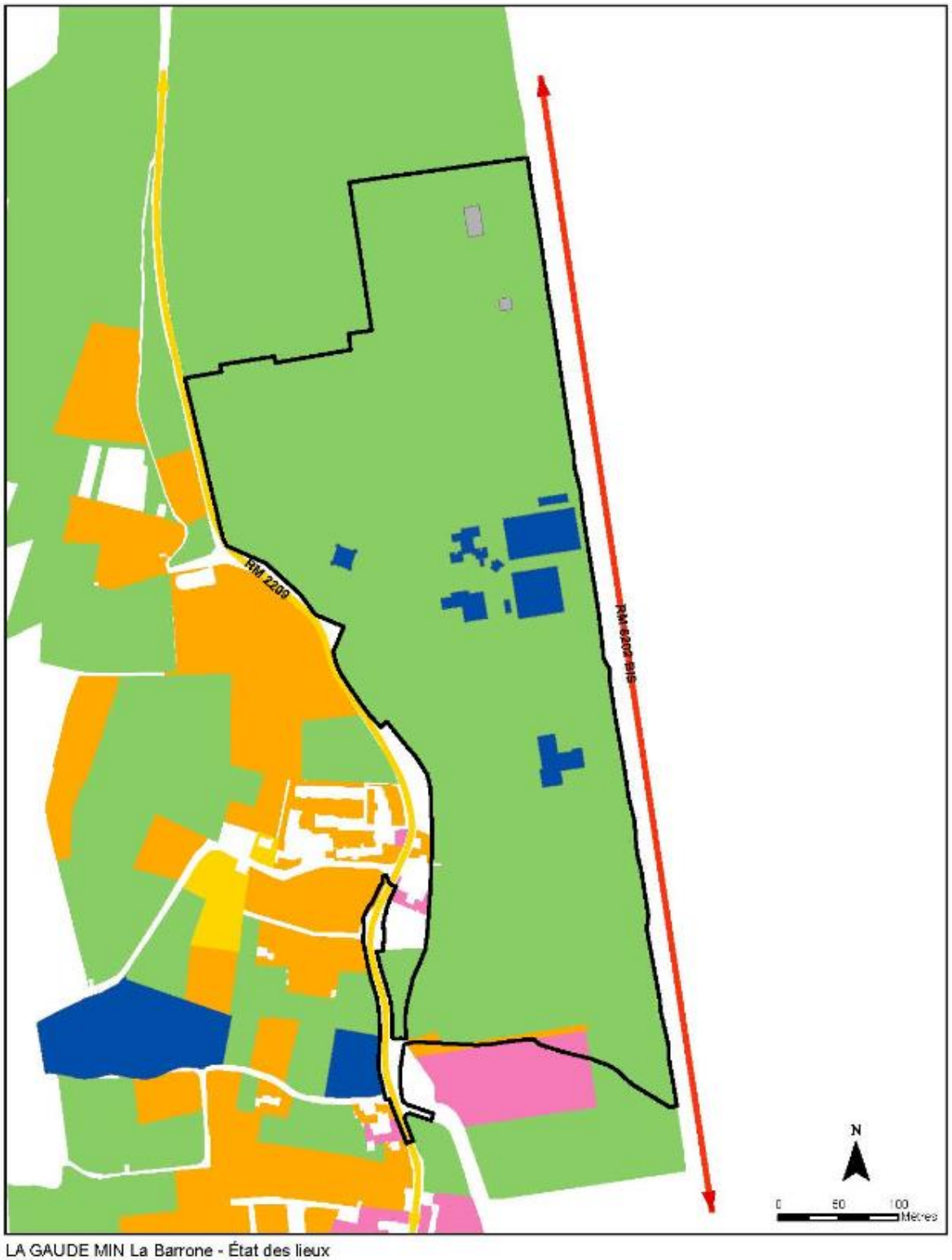


LA GAUDE MIN - Le site de La Barrone

Périmètre de l'opération

LE SITE DE LA BARONNE

Aujourd'hui, ce secteur de la Plaine du Var est occupé de manière hétérogène, sans aucune cohérence urbaine et paysagère globale.
Le site est principalement composé d'espaces à vocation naturelle ou en friche, de « terrains vagues » et de bâtiments à usage d'activités, désaffectés.
Certaines parcelles du secteur sont par ailleurs occupées par les bâtiments liés aux activités du centre de recherche de la Chambre d'Agriculture, le CREAT.
Enfin, le canal OH 18 et le canal des Iscles marquent les limites Nord et Ouest du site.



LA GAUDE MIN La Barrone - État des lieux

Habitat
Commerces
Activités
Équipement - services
Espaces boisés, espaces agricoles, friches
Périmètre de l'opération
Réseau viaire principal

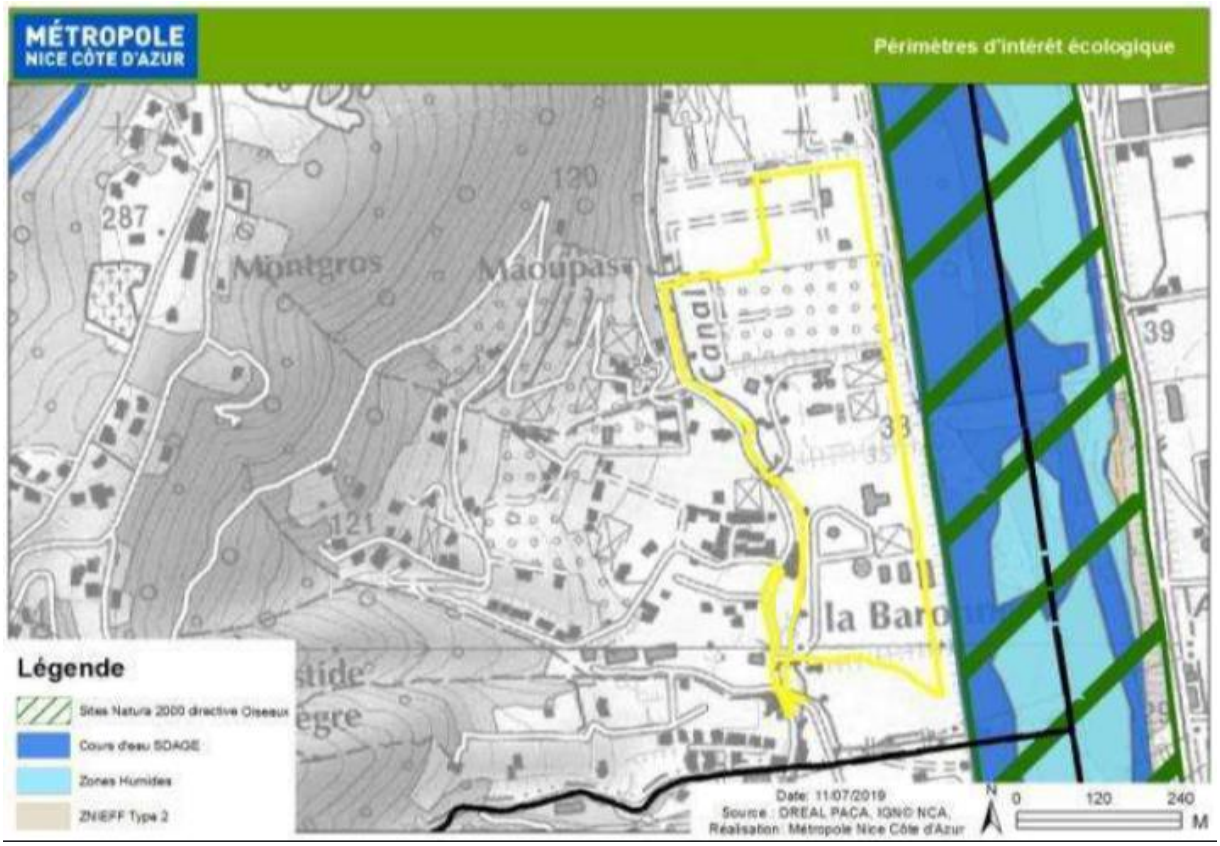
- **CONTEXTE ET FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE**

Le site d'implantation du futur MIN se situe dans un espace sensible d'un point de vue environnemental, au regard des espèces qui y sont présentes et de son inscription au sein de la trame verte et bleue de la vallée du Var.

A ce titre, le projet de MIN est particulièrement suivi d'un point de vue environnemental et fait l'objet notamment l'objet d'une étude d'impact, d'un dossier de dérogation au titre des espèces protégées (ces procédures étant suivi de près par la DREAL). Des inventaires faunes-flores précis et actualisés seront réalisés dans ce cadre.

Le secteur de l'OAP n'est cependant concerné par aucun périmètre de protection bien qu'il se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à proximité immédiate (environ 30 m) du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ».



Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ **L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.**

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

LE PRÉ-PROGRAMME PRÉVU POUR LE SECTEUR DE LA BARONNE

Pour cadrer l'aménagement du site sur l'ensemble du terrain du projet, la définition d'un pré-programme s'est avérée indispensable.
Pour information, la surface en foncier nécessaire au transfert des activités du MIN actuel correspond à 45 000 m². Au total, la plateforme agro-alimentaire devrait disposer d'une surface couverte d'environ 60 000 m².

- **Les activités développées et leurs besoins**

Les entreprises accueillies sur le site correspondent essentiellement à des métiers de grossistes et de distributeurs. L'aménagement et le fonctionnement de leur espace de travail exigent une organisation particulière du site. Les entreprises ont besoin de lieu de stockage réfrigéré permettant la conservation et la vente aux professionnels. Ces lieux appelés « alvéoles » sont approvisionnés soit par poids lourds, soit par des véhicules légers.
A ce titre, les besoins logistiques de fonctionnement sont importants. Ils nécessitent des zones réservées à la charge et la décharge des produits en pieds de bâtiment.

Le site accueille également des producteurs en fruits et légumes ainsi qu'en fleurs et plantes. Leur activité s'apparente à celle d'un marché traditionnel. Ils n'ont pas de locaux de stockage ou de conservation sur le site de la plateforme.

- **L'organisation fonctionnelle de la plateforme**

Le projet de la plateforme agro-alimentaire de La Baronne se compose :

- Du nouveau **Marché d'Intérêt National** issu du transfert du MIN actuel. Conformément au décret n°2005- 1595 du 19 décembre 2005 relatif aux marchés d'intérêt national, ce dernier accueillera « des vendeurs professionnels et des courtiers, des producteurs, leurs groupements et organisations, des acheteurs professionnels et d'autres usagers admis par le gestionnaire, notamment les exploitants et utilisateurs des services, aménagements et installations appartenant au marché et établis dans son enceinte » ;

- Des **activités connexes au MIN**, c'est-à-dire :
  - Des activités de logistique,
  - Des activités de transport, notamment frigorifique,
  - Des activités agro-alimentaires (transformation, commercialisation, etc.),
  - Des activités de commerces et services liées et nécessaires au fonctionnement du MIN, telles que restauration, station-service, services bancaires, etc. En effet, la localisation et les heures de fonctionnement du MIN nécessite que les usagers du site puissent bénéficier de ces services de proximité. En outre, ces activités apporteront une valeur ajoutée non négligeable au projet.

- Du **Siège de la Chambre d'Agriculture et des activités qui lui sont liées**, à savoir : des bureaux, une salle de réunion et des logements liés au CREAT et à l'exploitation de la station expérimentale. Cette structure permettra également de regrouper des Organisations Professionnelles Agricoles (OPA) en vue, notamment, de créer une « Maison de l'agriculture ».

Aussi, afin de répondre aux besoins de ces entreprises, le projet de la plateforme agro-alimentaire prévoit :

- La **réalisation de plusieurs bâtiments indépendants** répartis sur l'ensemble du site couvrant une superficie bâtie pouvant atteindre 60 000 m². Ces bâtiments accueilleront les différentes entreprises du MIN, les locaux nécessaires aux activités connexes au MIN ainsi que la Chambre d'Agriculture et des structures associées

- La réalisation d'un centre Eco-tri uniquement dédié à la plateforme (MIN et activités connexes). Il assurera notamment le traitement des déchets et le stockage des palettes ;

- La **création de places de stationnements et de chargement/déchargement** associées aux activités de la plateforme, soit environ 1 000 places pour les poids lourds, les véhicules légers et les véhicules utilitaires légers.

La disposition des bâtiments sur le terrain de la plateforme obéit aux principes suivants :

Un principe fonctionnel : l'implantation des bâtiments sur le site est déterminée par leur taille et la vocation des bâtiments selon les différents pôles métiers : Fruits & Légumes, Produits Marée, Produits carnés, Fleurs & Plantes, Produits annexes et bâtiments nécessaires à son fonctionnement ;

Un principe de circulation : la disposition des bâtiments tient compte de la circulation interne au site ;

Des principes environnementaux : l'implantation des bâtiments respecte les contraintes d'écoulement des eaux et les constructions seront économes en énergie, conformément aux dernières normes en vigueur en matière d'économie d'énergie et d'énergies renouvelables. De plus, le projet d'aménagement de La Baronne s'inscrit dans le cadre de l'OIN de la Plaine du Var pour laquelle un cadre de référence pour la qualité environnementale et un guide pour la prise en compte de la biodiversité ont été établis. Ces derniers, retranscrits dans le projet de territoire de l'Eco-Vallée, doivent être pris en compte dans l'ensemble des projets d'aménagement de la Basse Vallée du Var.

L'ensemble du site de la plateforme agro-alimentaire sera équipé d'une clôture et d'un accès sécurisé (contrôle des entrées et sorties).
Il sera, en outre, desservi par le giratoire et le demi-échangeur de La Baronne dont la réalisation est prévue aux environs de fin 2021 pour l'ouverture du nouveau MIN sur la commune de la Gaude. Cette nouvelle infrastructure routière s'inscrit dans le projet d'amélioration de la rive droite du Var ; de par son positionnement, offrira un accès direct au site de la plateforme et contribuera également à améliorer les conditions de circulation du quartier de La Baronne tout en limitant les nuisances.

Enfin, la commune de La Gaude souhaite que dans le projet global d'aménagement du site de La Baronne soit aménagé un jardin paysager à caractère méditerranéen. Il sera desservi par un accès spécifique et indépendant de toutes les autres occupations et utilisations du sol prévues dans le secteur.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- **OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :**

Le parti d'aménagement retenu par la commune et la Métropole Nice Côte d'Azur est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

1. **Créer un pôle d'excellence agro-alimentaire et horticole structuré autour de la nouvelle plateforme et de ses activités annexes de logistique tout en s'appuyant sur l'agriculture locale et conforme aux principes d'aménagement de l'OIN de la Plaine du Var**

La commune, par le biais de son projet d'aménagement et de développement durables, a exprimé le souhait de conforter les secteurs moteurs du dynamisme économique communal, et notamment en permettant le transfert du MIN actuel.

L'opération d'aménagement de La Baronne et le transfert du MIN s'inscrivent donc dans ce cadre. Il s'agit, en effet, d'aménager le secteur autour d'une plateforme agro-alimentaire et horticole dans laquelle seront relocalisées les activités actuelles du Marché d'Intérêt National de Nice.

Plusieurs principes d'aménagement régissent cette opération :

- Une hauteur de bâti fixée de 12 m maximum nécessaire aux activités de la zone tout en limitant les impacts depuis la RM 6202 bis, la RM 2209 et le Hameau de La Baronne.

- Trois accès principaux : un directement depuis la RM 2209 constituant l'entrée du CREAT et de la Chambre d'agriculture et une issue de secours du MIN ; un autre depuis le giratoire de La Baronne dont la livraison est prévue aux environs de fin 2021 ; ce dernier permettra une liaison directe avec la RM 6202 bis. Il constituera l'accès principal à la plateforme agro-alimentaire. Un dernier accès piéton spécifique au jardin paysager est également prévu.

- Des voies de circulation internes et des aires de stationnement et de chargement/déchargement. Au total, le projet prévoit la réalisation de plus de 1 000 places de stationnement (poids lourds et véhicules légers).

2. Générer une offre attractive en matière de locaux d'activités

Le projet d'aménagement prévu sur le site de La Baronne prévoit, outre les bâtiments destinés au MIN, un espace de développement complémentaire constitué, entre autres, de locaux d'activités, de bureaux et de logistique, ainsi que des locaux et structures associées de la Chambre d'Agriculture.
La zone pourra aussi accueillir des activités de services en lien avec le fonctionnement de la plateforme.

3. S'appuyer sur la qualité paysagère du site

Le site d'implantation de la plateforme agro-alimentaire se localise sur les rives du Var, sur d'anciennes parcelles agricoles.
Une attention particulière sera par ailleurs portée à l'identité paysagère du site. L'opération fera l'objet de traitements paysagers de qualité :

- Des linéaires arborés seront implantés en bordure du site, le long de la RM 6202 bis et de la piste cyclable et de la RM 2209 et du canal des Iscles. Ces linéaires constitueront des masques végétaux réduisant d'une part, la co-visibilité du projet depuis les axes structurants qui bordent le site, et assurant d'autre part, une meilleure intégration dans l'environnement existant ;

- Les parkings implantés le long de la RM 6202 bis feront également l'objet de plantations ; ils participeront ainsi au renforcement du masque végétal le long de cet axe à forts flux de transit

- Les espaces libres de toutes occupations bâties, d'espaces de circulation et de stationnements pourront être végétalisés. Ainsi, les espèces végétales du site seront protégées ;

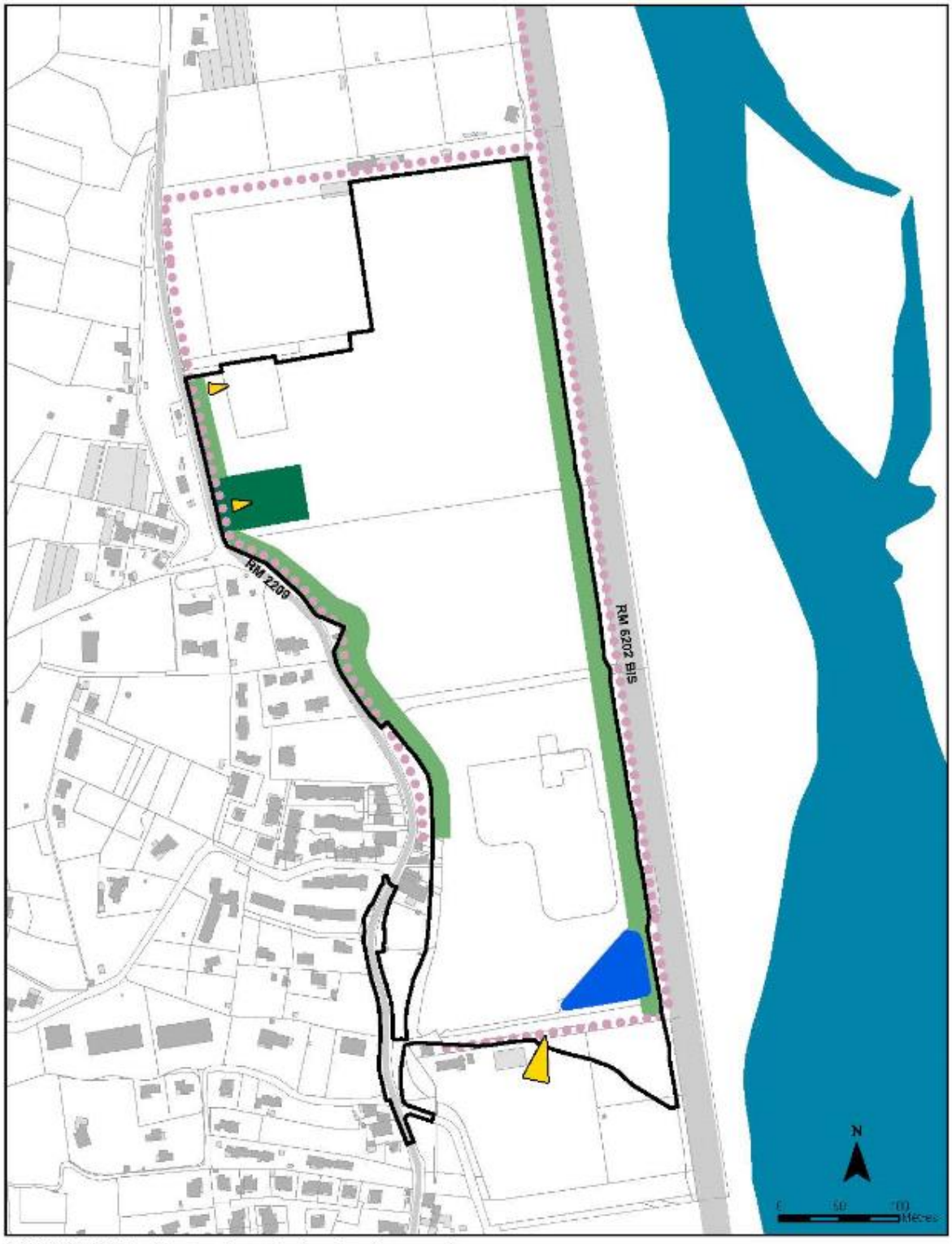
Enfin, un jardin paysager de caractère méditerranéen en faveur de la biodiversité sera également aménagé dans le cadre du projet.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

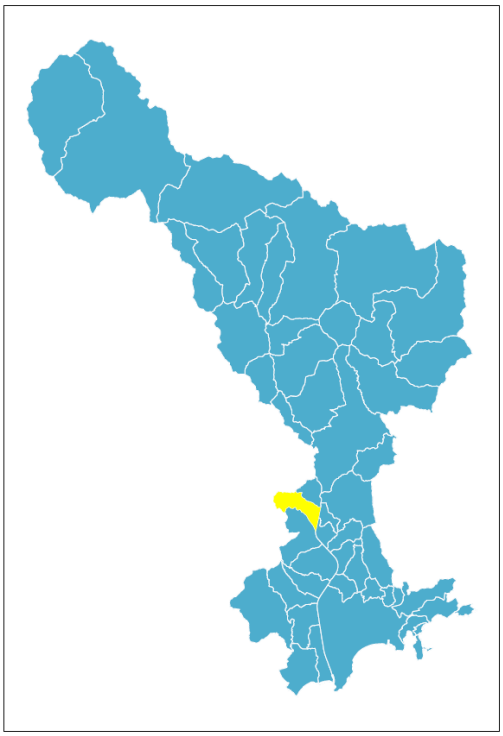


LA GAUDE MIN La Barrone - Les principes d'aménagements

Espaces à planter
Jardin paysager
Bassins de rétention
Passage modes doux (piétons, vélos)
Périmètre de l'opération
Principaux accès

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

GILETTE – OAP LE ROUGELAS



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

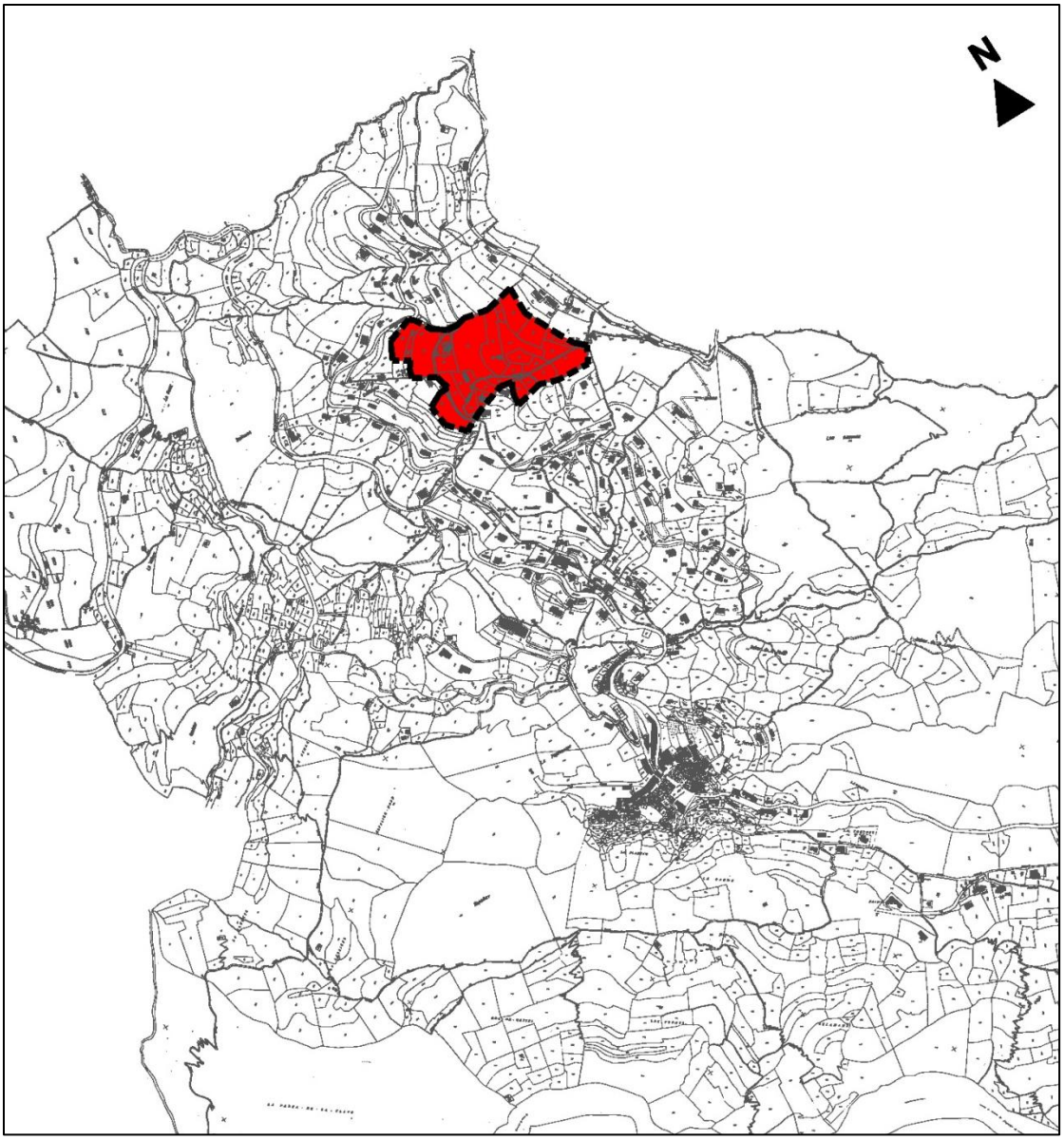
Direction de l'Aménagement et de la Planification

Le secteur du Rougelas est situé dans les extensions urbaines du village.

De par sa situation à proximité des quartiers résidentiels et en continuité du centre historique, au nord du territoire, ce site très peu bâti est doté d'importantes potentialités. Ces espaces libres doivent être valorisés en faisant l'objet d'une véritable réflexion de composition urbaine.

Le quartier du Rougelas est donc doté d'atouts pour un aménagement futur : des **espaces libres, une proximité du village et de ses équipements, un cadre paysager préservé.**

LOCALISATION



Echelle : 1/10 000ème

CONTEXTE ECOLOGIQUE

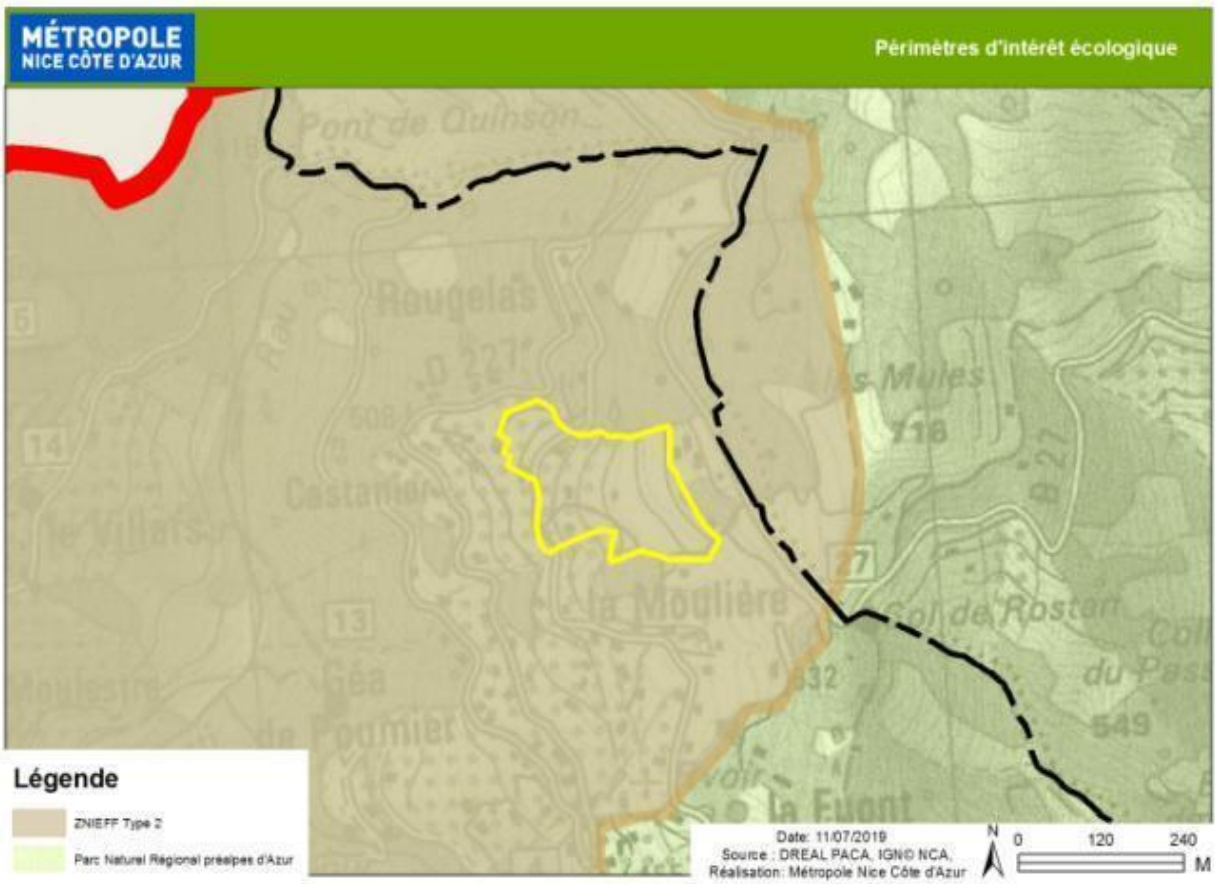
Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP est inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur, doté d'une charte signée par les différentes collectivités situées au sein du PNR. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles à la charte du PNR.

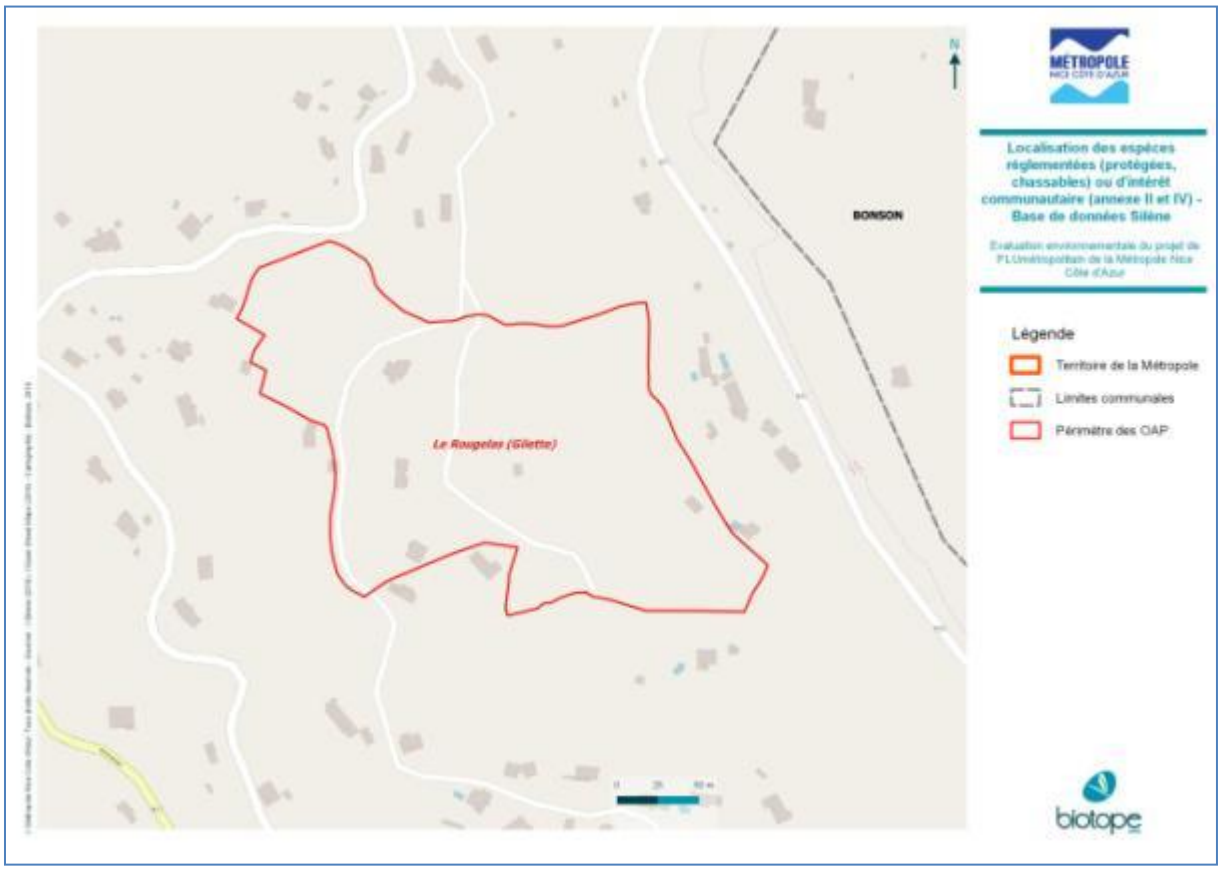
De plus, il est également inclus dans le périmètre de la ZNIEFF terrestre de type 2 « Vallée de l'Estéron oriental d'Aiglun à Gilette ».

Il est situé à plus de 2 km des sites Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var » et ZSC – FR9301564 « Gorges de la Vésubie et du Var – Mont Vial – Mont Férion ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont néanmoins susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes.

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné étant éloigné des sites Natura 2000 « Basse vallée du Var » et « Gorges de la Vésubie et du Var – Mont Vial – Mont Férion », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

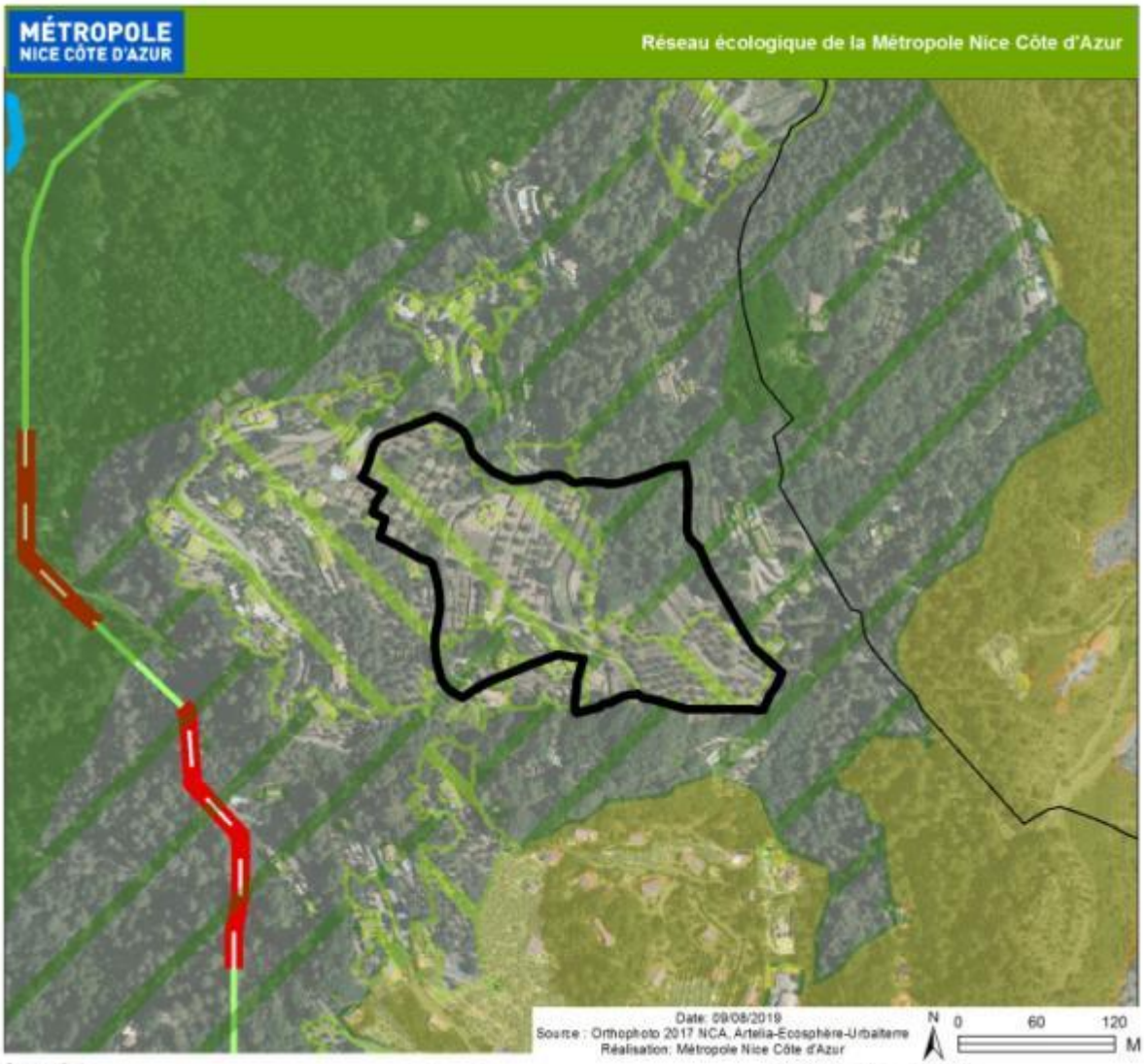
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ **L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.**

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe majoritairement au sein de zones tampons boisées en contexte naturel et altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

OBJECTIFS

Il s'agit d'aménager ce secteur de manière à renforcer l'urbanisation au nord de la commune.
L'objectif est de créer un projet intégré aux tissus environnants tout en respectant le cadre paysager et naturel.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Favoriser une nouvelle accessibilité et un maillage viaire adapté.
Le projet d'aménagement prévoit des connexions sur les infrastructures existantes tout en permettant des accès sécurisés aux futures implantations bâties.

Intégrer les éléments urbains à la topographie.
Afin de mettre en valeur ce site et de reconstituer son caractère méditerranéen – terrain aménagé en restanques – il s'agira d'intégrer les volumes à la pente selon les courbes de niveau d'hauteur variable.

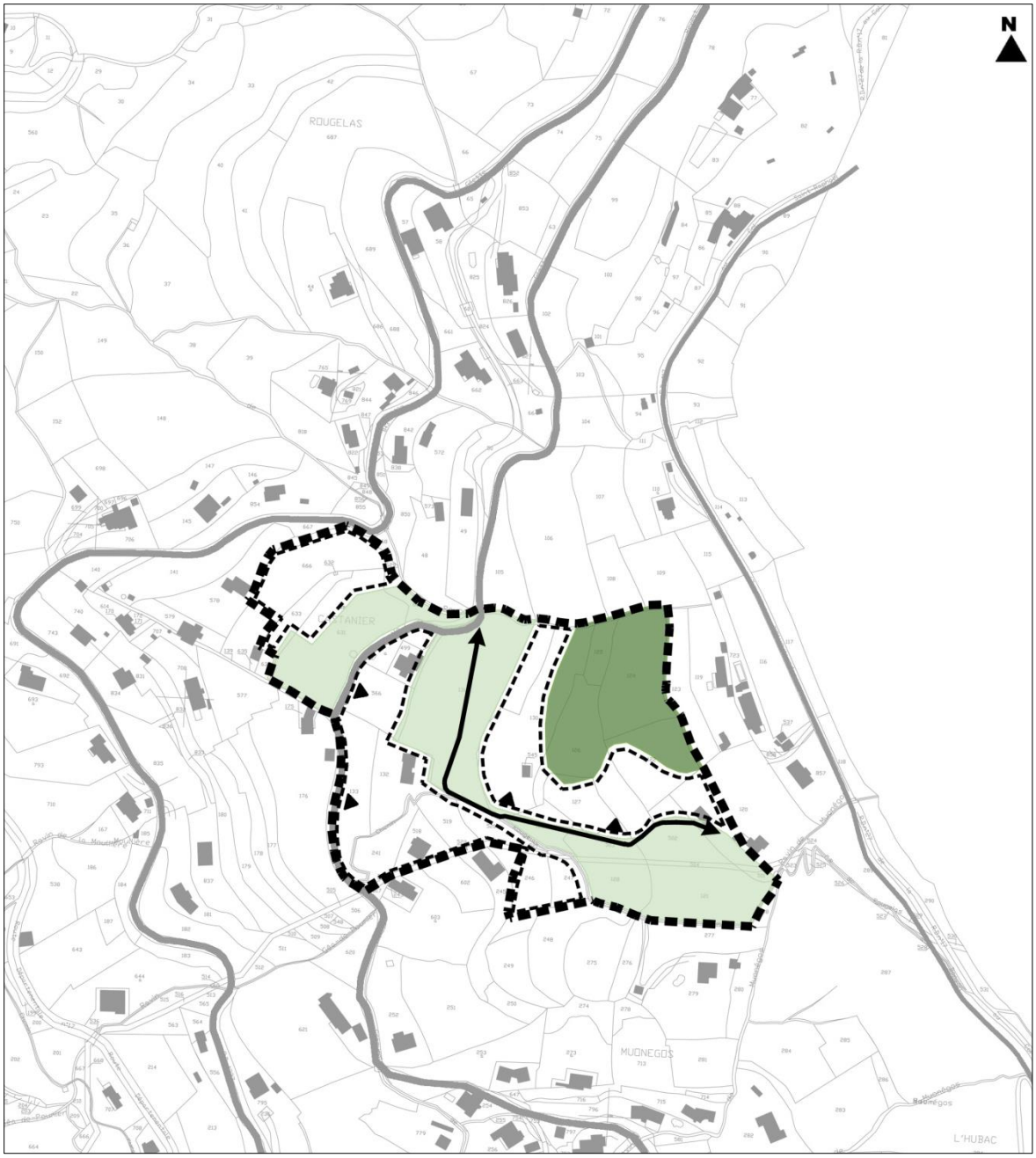
Assurer l'intégration paysagère et urbaine du quartier.
Les éléments urbains seront intégrés au paysage naturel environnant grâce à la prise en compte des espaces verts boisés.
La préservation du cadre paysager sera également assurée par la protection des restanques plantées d'oliviers. Le caractère méditerranéen du site sera ainsi valorisé.
La composition urbaine tiendra compte des volumes bâtis existants et maintiendra l'équilibre entre les espaces minéralisés et végétalisés.

Protéger les espaces naturels et leurs essences.
Des interfaces paysagères ont été créées au sein du projet d'aménagement et en continuité des grands espaces naturels. Le traitement de ces espaces paysagers devra s'inspirer des essences végétales existantes. Ainsi, les milieux écologiques du site ne seront pas perturbés par les nouveaux aménagements.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

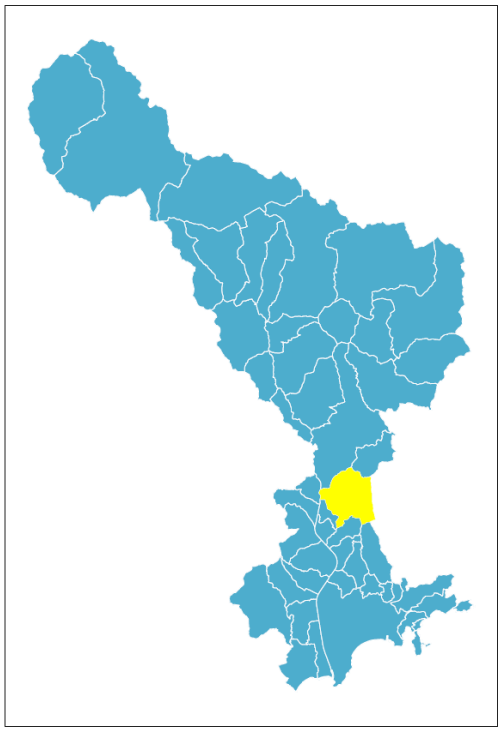


LEGENDE

- Limite du secteur
- Zone d'implantation du bâti
- Restanques d'oliviers à protéger
- Boisements naturels à protéger
- Accès
- Voirie existante
- Principes d'accès

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LEVENS – OAP CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

La présente orientation d'aménagement et de programmation concerne un site stratégique pour le développement énergétique de la commune de Levens.

PRESENTATION DU SITE

CONTEXTE / ENVIRONNEMENT ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

Une centrale photovoltaïque au sol est projetée sur le plateau de l'Arpasse sur le territoire de la commune de Levens. Proche de l'axe de communication principal que constitue la Vallée du Var, le plateau de l'Arpasse, anthropisé par la présence de lignes électriques et non boisé, a subi au fil du temps les influences du développement des activités humaines.

Sur le site de l'OAP, l'occupation du sol est largement dominée par des habitats naturels bien que ce Mont soit un mont marqué par l'Homme (traversé par des lignes RTE, pistes de maintenance des lignes RTE, une ancienne station météo).

Le site de l'OAP a été sélectionné dans le but de valoriser les terrains communaux en renforçant l'offre actuelle de production d'énergie solaire et par conséquent en améliorant la position des Alpes Maritimes en situation de péninsule électrique.

L'Est de la région Sud (Provence-Alpes-Côte d'Azur) est en effet éloigné des installations de production électrique et ne produit qu'une faible partie de l'électricité qu'elle consomme à l'aide d'énergie renouvelable.

En cas d'incident (incendie, orage, surconsommation…) de l'unique ligne à très haute tension, c'est tout le littoral régional qui subirait un risque de coupure généralisée et les Alpes-Maritimes serait le département le plus exposé.

A ce titre, le site de l'Arpasse apparait comme l'un des sites les plus favorables au développement d'une centrale photovoltaïque au sol à l'échelle de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Du point de vue de la production photovoltaïque, le site s'impose comme un lieu à privilégier. Il offre notamment les caractéristiques suivantes :

➢ Une irradiation exceptionnelle : très supérieure à la moyenne française ;

➢ Une localisation en dehors des zones réglementées reconnues d'intérêts écologiques et environnementaux ;

➢ Une absence de risques identifiés dans les plans de prévention des risques naturels en vigueur ;

➢ Une forte influence des activités humaines ;

➢ Une proximité avec le Réseau Public de Distribution HTA qui permet un raccordement aisé.

PLAN PERIMETRE

Périmètre OAP = 11,7 hectares (11 700 m² environ).
Le foncier est composé de parcelles communales et privées.



CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce niveau d'analyse est issu de la conduite d'études environnementales. Une revue bibliographique complète et de nombreuses investigations de terrain ont été réalisées et ont permis d'analyser les enjeux écologiques sur le site d'étude concernant notamment les habitats naturels, la flore et la faune (oiseaux, chiroptères, autres mammifères, reptiles, amphibiens, insectes, etc.).

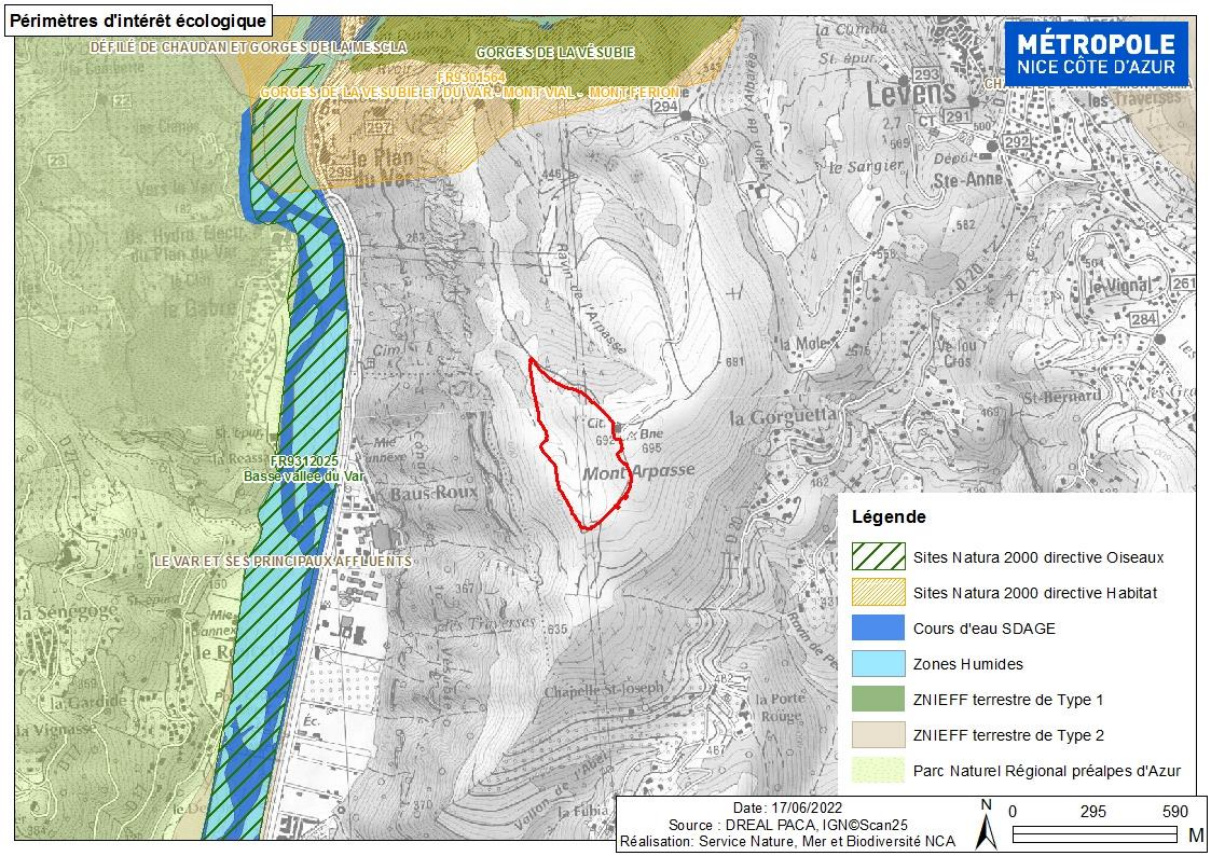
PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Le patrimoine naturel des alentours du projet est remarquable avec de très nombreuses Zones Naturelles d'Intérêt reconnues (ZNIR), cependant, aucune ZNIR n'est présente dans le site de l'OAP.

Il est néanmoins situé à :

- environ 725 m du site Natura 2000 ZSC – FR9301564 « Gorges de la Vésubie et du Var – Mont Vial – Mont Férion » ;
- environ 750 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ». Le Var, en plus d'un site Natura 2000, est également répertorié en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) terrestre de type 2 « Le Var et ses principaux affluents », zone humide de l'inventaire départemental des zones humides et est classé au SDAGE.
- environ 900 m de la ZNIEFF terrestre de type 1 « Gorges de la Vésubie » ;
- environ 1,8 km du site Natura 2000 ZSC – FR9301569 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise ;

- environ 1,8 km de la ZNIEFF terrestre de type 1 « Vallons de Saint-Blaise et du Rieu » ;
- environ 2 km de la ZNIEFF terrestre de type 2 « Chaîne de Férion – Mont Cima ».



ESPECES PROTEGEES

- *Synthèse des données connues :*

La base de données SILENE répertorie une **quarantaine d'espèces protégées,** au niveau national et/ou européen, au sein du périmètre de l'OAP ou à proximité directe.

La plupart de ces espèces correspondent à des oiseaux communs à assez communs tels que les Mésanges (huppée, bleue, à longue queue) ; les Fauvettes (orphée et mélanocéphale), le Rougequeue noir, le Tarier pâtre, etc. Ces espèces, présentant des enjeux de conservation modérés, sont néanmoins protégées sur l'ensemble du territoire national.

En revanche, **certains oiseaux protégés à enjeu de conservation plus important** (jusqu'à très fort) sont également cités au niveau du périmètre de l'OAP tels que :

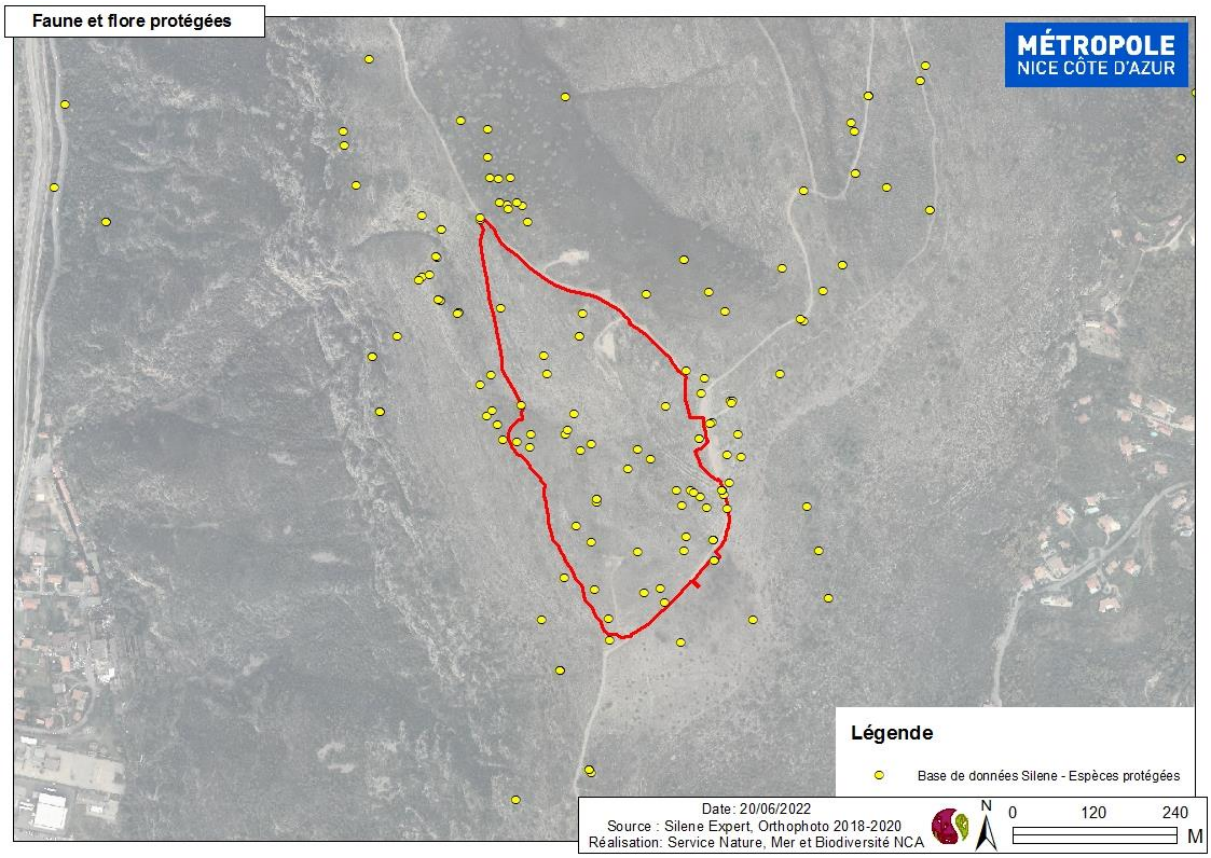
- **l'Aigle royal ;**
- **le Faucon pèlerin ;**
- **le Vautour fauve ;**
- **le Circaète Jean-le-Blanc ;**
- **la Bondrée apivore ;**
- **l'Alouette lulu ;**
- **le Bruant ortolan ;**
- **la Fauvette pitchou ;**
- **la Pie-grièche écorcheur.**

En outre, un insecte protégé est également recensé dans la base de données Silene au sein du périmètre de l'OAP. Il s'agit de la **Magicienne dentelée.**

Concernant les reptiles, le Plan d'actions Lézard Ocellé métropolitain fait référence au PLA LO de 2012 qui signale une population au Mont Arpasse, observation non géoréférencée nécessitant des mesures de gestion afin de favoriser la connexion avec la basse vallée du Var.

Enfin, la commune de Levens recense la présence d'une dizaine d'espèces de chauves-souris dont certaines à forte valeur patrimoniale telles que les **Rhinolophes** (grand et petit) ou le **Murin de Capaccini**. Un gîte majeur d'intérêt international est d'ailleurs présent à moins d'1 km du périmètre de l'OAP.

Ces espèces sont susceptibles de fréquenter le périmètre de l'OAP, à minima en chasse/transit. L'ensemble des espèces de chiroptères est protégé en France.



- *Inventaires floristiques :*

Au cours des inventaires de terrain effectués, 143 espèces végétales ont été inventoriées. Les espèces observées sont listées avec leur statut de patrimonialité ou d'espèce exotique envahissante. **L'approche de terrain n'a pas révélé d'espèce végétale protégée, menacée ou rare au sein du secteur d'étude**. Aux vues des résultats des inventaires réalisés, les enjeux floristiques du secteur d'étude sont faibles au regard de l'absence d'espèce protégée et/ou patrimoniale. En présence d'un habitat patrimonial, les enjeux des habitats au sein du secteur d'étude sont de **très faibles à modérés.**

Ainsi, selon la bibliographie concernant les espèces floristiques, aucune espèce protégée ou menacée n'a été répertoriée lors des sessions de terrain sur le site de l'OAP. À noter que les espèces étudiées ne possèdent pas un statut de conservation défavorable au niveau national et régional et elles ne sont pas inscrites dans la liste des espèces sensibles en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

- *Inventaires faunistiques :*

Aux vues des résultats des inventaires et des données bibliographiques communales, les observations de terrain ont permis de dénombrer :

- 33 espèces de papillons de jour, 12 espèces d'orthoptères et deux espèces d'odonates. Notamment en raison du caractère fortement vulnérable de l'Hermite et de la présence d'habitats favorables à la Magicienne dentelée, au Damier de la Succise et à la Zygène de l'Esparcette, les fourrés, les espaces rudéraux, les pelouses maigres et les landes sont **qualifiés d'un enjeu fort. Les autres habitats sont quant à eux qualifiés d'un enjeu faible.**

- Une seule espèce d'amphibiens a été recensée lors du diagnostic. Au regard des habitats, de l'espèce avérée et de sa densité, **les enjeux concernant les amphibiens sont très faibles au niveau du secteur d'étude**, notamment en raison de son caractère très sec et de l'absence de point d'eau.

- Trois espèces de reptiles ont été recensées lors des investigations de terrain et trois autres sont pressenties. Au regard des habitats et des espèces recensées, **les milieux avec une végétation rase et buissonnante sont qualifiés d'enjeux faibles alors que les zones escarpées et les espaces rudéraux sont qualifiés d'enjeux modérés.**

- Concernant les oiseaux, soixante espèces ont été contactées dans le secteur d'étude sur l'ensemble du cycle biologique, dont 11 sont mentionnées en annexe I de la Directive Oiseaux. Aux vues des résultats des inventaires et des données bibliographiques communales, **les enjeux avifaunistiques du secteur d'étude apparaissent forts en période de nidification et modérés en période de migration et d'hivernage.**

- Concernant les chiroptères, neuf espèces de chauves-souris ont été recensées sur le secteur d'étude. Au regard des espèces avérées et pressenties du secteur d'étude, de ses potentialités en gîte et de ses milieux naturels, **l'enjeu concernant les chauves-souris est qualifié de faible pour l'ensemble du secteur** à l'exception du fourré arbustif et du matorral arborescent, correspondant à des éléments paysagers favorables aux déplacements au niveau de la crête et des milieux favorables à la chasse, qui sont quant à eux qualifiés d'un enjeu modéré.

- Cinq espèces de mammifères ont été recensées dans le secteur d'étude. Au regard des habitats et des espèces recensées, **les enjeux concernant les mammifères semblent être faibles sur le secteur d'étude.**

Plusieurs espèces patrimoniales sont susceptibles d'être rencontrées au sein du périmètre de l'OAP. Il est recommandé au porteur de projet de mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes.

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, il est préconisé un rapprochement auprès de la DREAL PACA qui jugera de la nécessité de fournir un dossier de dérogation espèces protégées.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant à proximité mais en dehors des sites Natura 2000 « Basse Vallée du Var» ; « Gorges de la Vésubie et du Var – Mont Vial – Mont Férion » ; « Brec d'Utelle » ; « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

Préconisations spécifiques vis-à-vis de l'avifaune :

La Métropole Nice Côte d'Azur a créé et mis à disposition des maîtres d'ouvrage des cartes d'alerte avifaune ainsi que des fiches de préconisations – notamment pour les travaux et aménagement – au niveau et à proximité des sites Natura 2000 dont elle assure l'animation. Le porteur de projet pourra prendre appui sur ces fiches dès lors qu'une ou plusieurs des espèces concernées sont présentes dans le périmètre projet ou à proximité. Ces cartes et fiches sont disponibles à l'adresse suivante : https://www.nicecotedazur.org/environnement/natura-2000.

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE :

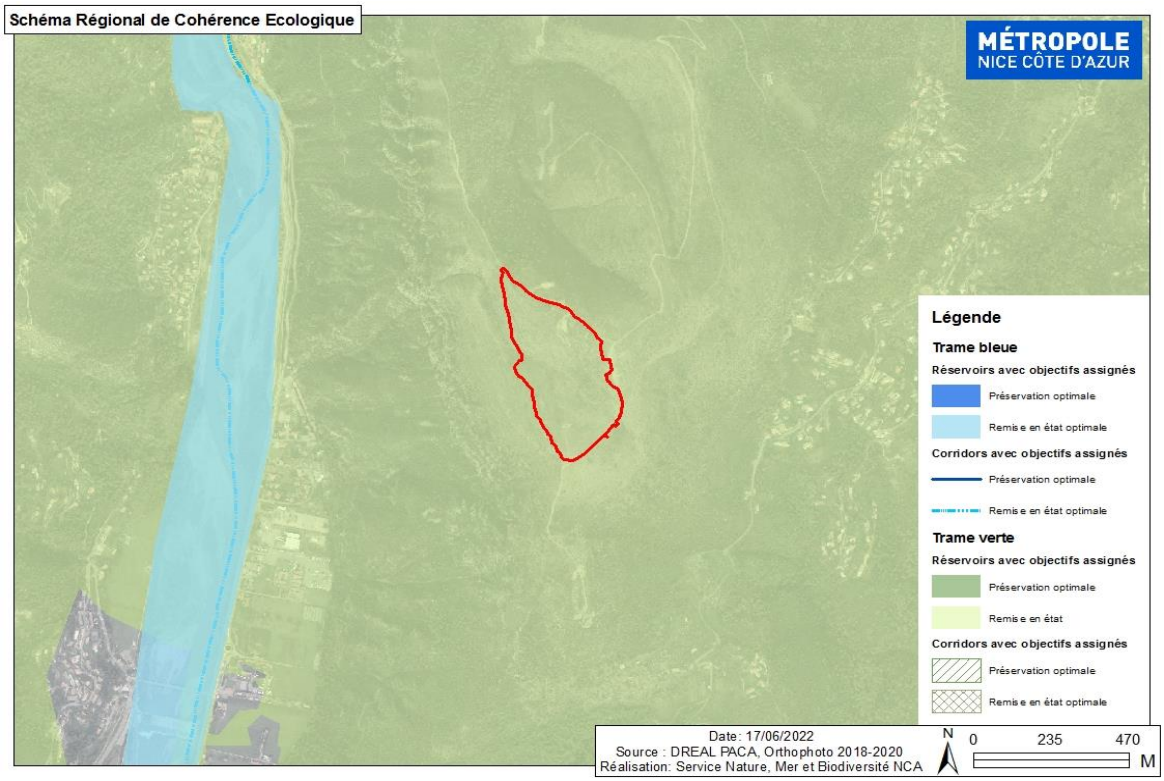
AU NIVEAU REGIONAL (SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE - SRCE)

Le mont Arpasse se situe à la jonction des entités naturelles formées, d'une part, par le littoral de la Côte d'Azur et d'autre part, par les Préalpes de Nice – Grasse.

La première entité se compose, pour sa trame verte, de continuités forestières très fragmentées soumises à d'importantes pressions (urbanisation, nombreux projets d'aménagement, réseau dense d'infrastructures de transport) et, pour sa trame bleue, d'un ensemble des fleuves côtiers (Brague, Loup, Cagnes, Var, Paillon) dont la fonctionnalité écologique est largement dégradée.

La seconde entité présente des continuités écologiques peu étendues de milieux forestiers et semi-ouverts menacées essentiellement par leur proximité avec le littoral et par les infrastructures routières secondaires. A l'instar du littoral, sa trame bleue se compose d'un ensemble de fleuves côtiers (Banquière, Bevera, Paillon, aval de la Roya) dont l'état fonctionnel est majoritairement dégradé à très dégradé.

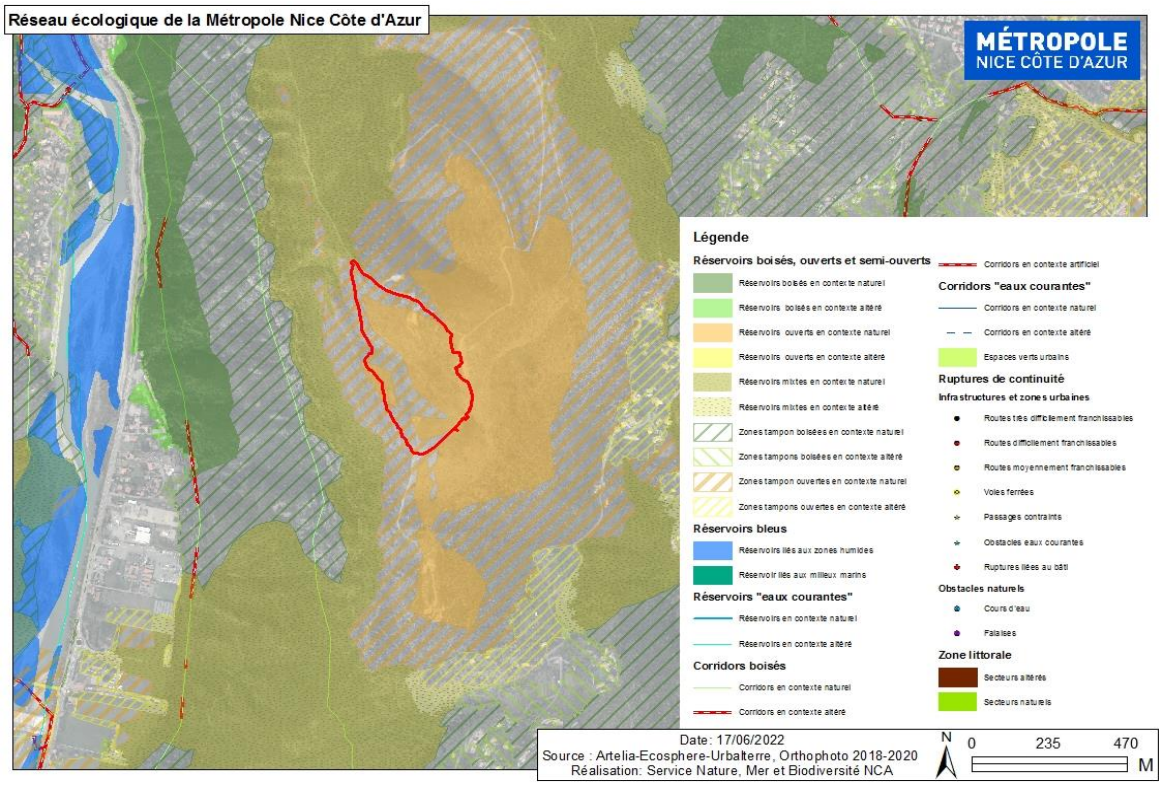
La totalité du périmètre de l'OAP est incluse dans un réservoir de biodiversité de la trame verte du SRCE dont l'objectif assigné vise une remise en état dudit réservoir.



AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP est majoritairement concerné par un réservoir de biodiversité ouvert en contexte naturel réservoir cœur). Le reste du périmètre est quant à lui concerné par une zone tampon ouverte en contexte naturel.

Les réservoirs cœur, constitutif du réseau écologique de la Métropole, **sont à préserver** puisqu'ils abritent les principaux noyaux de populations d'espèces et qu'ils leur permettent d'assurer tout ou partie de leur cycle de vie.
Les zones tampons sont des espaces moins fonctionnels pour les espèces. Néanmoins leur préservation est importante car ils sont utilisés par la faune en complément des réservoirs et permettent de maintenir une naturalité importante dans les réservoirs.



<u>Préservation de la fonctionnalité écologique du site :</u>

→ L'étude d'impact du porteur de projet et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

MESURES ENVIRONNEMENTALES :

Au regard des composantes environnementales détaillées ci-dessus, des mesures d'évitement et de réduction devront être appliquées sur le site :

<u>Mesures d'évitement :</u>

- Concevoir un projet adapté à son environnement
- Mettre en place un balisage préventif des secteurs évités par le projet
- Limiter ou adapter la position de l'emprise des travaux
- Ne rien rejeter dans le milieu naturel
- Ne pas utiliser de produits phytosanitaires

<u>Mesures de réduction :</u>

- Adapter les travaux selon les problématiques écologiques
- Mettre en place une protection physique au droit des secteurs évités par la centrale photovoltaïque
- Adapter les modalités de circulation des engins de chantier
- Optimiser la gestion des matériaux en phase travaux
- Prévoir un dispositif de lutte contre les pollutions accidentelles

- Lutter contre les Espèces Exotiques Envahissantes (EEE)
- Dispositif préventif de lutte contre l'érosion des sols
- Dispositif de repli du chantier
- Limitation des nuisances lumineuses envers la faune
- Utiliser une clôture perméable à la petite faune
- Installer des abris et/ou gîtes artificiels pour la faune au droit du projet ou à proximité
- Créer et gérer écologiquement les habitats OLD
- Adapter les périodes de travaux sur l'année
- Adapter les horaires de travail

Des mesures d'accompagnement devront également être prévues :

- Améliorer la fonctionnalité des habitats favorables aux insectes patrimoniaux ;
- Aménagements ponctuels d'abris pour la faune pour créer une diversité en micro-habitats favorables au cycle de vie de la faune terrestres ;
- Suivi écologique pendant la durée de l'exploitation de centrale solaire ;
- Mettre en place un coordinateur biodiversité et un suivi de contrôle ;
- Gérer écologiquement les habitats

En outre et afin de compenser les impacts du projet relatifs à la destruction de sites de reproduction ou de repos d'espèces protégées d'oiseaux et de reptiles, cinq mesures de compensation devront être mises en place sur deux sites de compensation retenus :

Intitulé des mesures	*Espèces ciblées*	*Site(s) de compensation concernée*	*Surface (en ha)*
Restauration des habitats de vie de la Fauvette pitchou et à sa guilde par débroussaillage d'espèces ligneuses	Fauvette pitchou et sa guilde	Mont Arpasse, Terra Forte	23,52
Restauration des habitats de vie du Bruant ortolan et à sa guilde par débroussaillage d'espèces ligneuses	Bruant ortolan et à sa guilde	Mont Arpasse, Terra Forte	18,39
Restauration des habitats de vie du Pipit rousseline et à sa guilde par débroussaillage d'espèces ligneuses	Pipit rousseline et à sa guilde	Mont Arpasse	7,29
Restauration des habitats de vie du Lézard ocellé et à sa guilde par débroussaillage d'espèces ligneuses	Lézard ocellé et à sa guilde	Mont Arpasse	16,10
Restauration des continuités écologiques fonctionnelles par la mise en place d'aménagements ponctuels pour le Lézard ocellé et à sa guilde	Lézard ocellé et à sa guilde	Mont Arpasse	

Les mesures de compensation ont pour objectif de garantir la compensation des impacts résiduels significatifs liés à la construction du parc photovoltaïque.
Le suivi de la mise en œuvre de ces mesures permettra également de garantir des créations et des restaurations d'habitats d'espèces, en appliquant notamment une sensibilisation des entreprises en charge des travaux mais aussi un contrôle qualité « externe » pour aboutir à la réception des chantiers de compensation.

À travers ces mesures de suivi, le maître d'ouvrage démontrera l'absence de perte nette de biodiversité par rapport à l'état actuel de l'environnement.

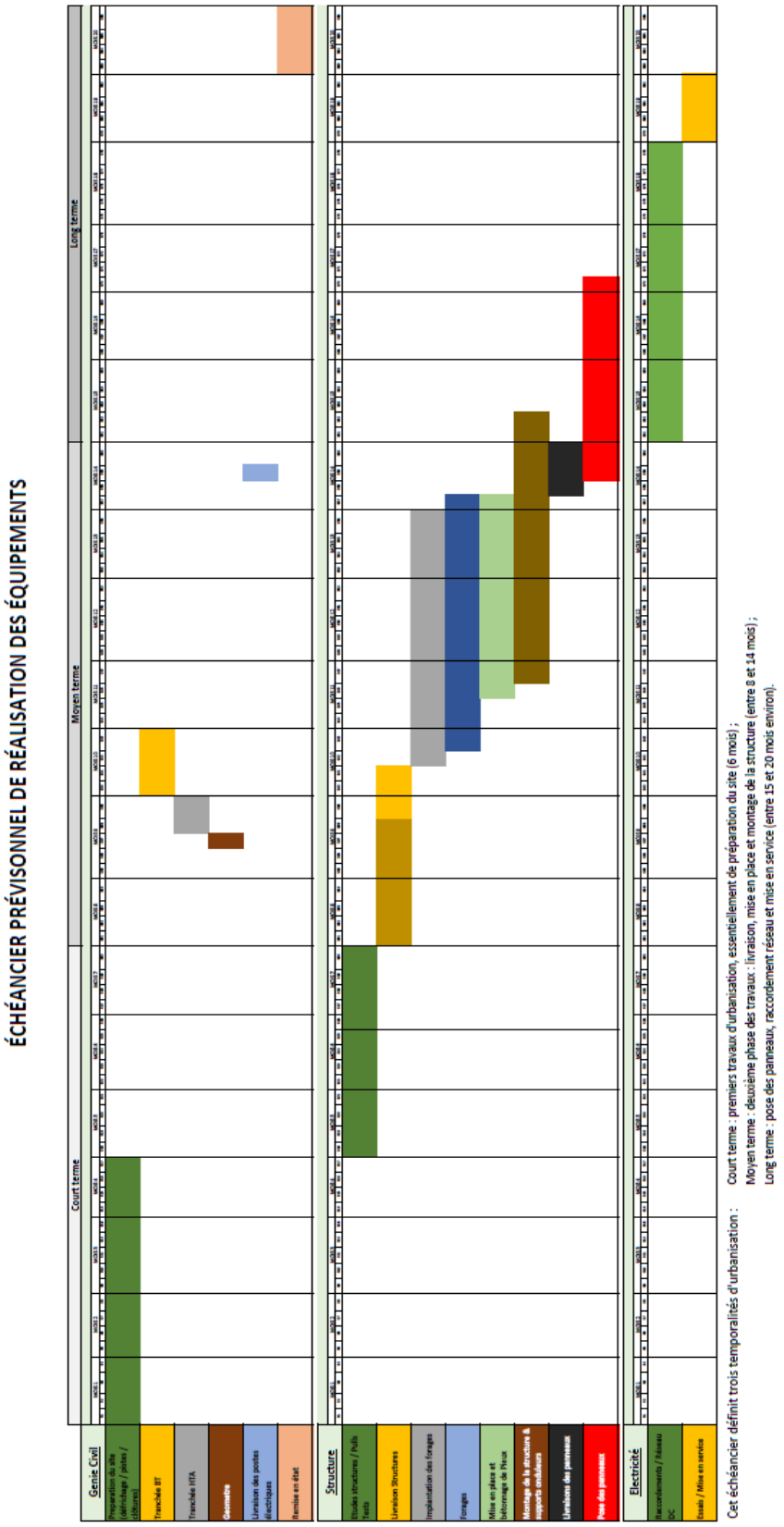
ENJEUX ET OBJECTIFS

Le développement de ce site qui se veut qualitatif et minimisant les impacts, a comme ambition d'élaborer et concevoir un projet photovoltaïque pensé pour une intégration maximale à son environnement et à son paysage.

Dans ce contexte, un certain nombre de principes ont guidé l'élaboration du schéma d'aménagement :

- Maintenir le talweg et préserver les affleurements rocheux pour conserver des habitats favorables à la biodiversité ;
- Tenir compte des lignes de crête au sein du site et éviter le haut du versant pour laisser une meilleure appréciation visuelle de la topographie naturelle ;
- Préserver les espaces à fortes valeurs écologiques et paysagères ;
- S'inscrire dans le respect du développement durable et extraire de toutes implantations les niches écologiques spécifiques à ce vallon ;
- Prendre naturellement le parti pris de s'appuyer sur les infrastructures et modifications existantes du site pour organiser les circulations et insérer les éléments bâtis au sein du parc ;
- Maintenir la double orientation des panneaux et redéfinir la disposition des tables afin d'optimiser leur implantation. L'objectif est de maintenir la capacité de production du parc tout en l'intégrant au mieux dans le site ;
- Proposer aux bergers du GAEC Bergerie de Porte Rouge, exploitant actuellement le secteur, un espace clos pouvant servir de zone refuge pour le troupeau.

ECHEANCIER ET PHASAGE PREVISIONNEL

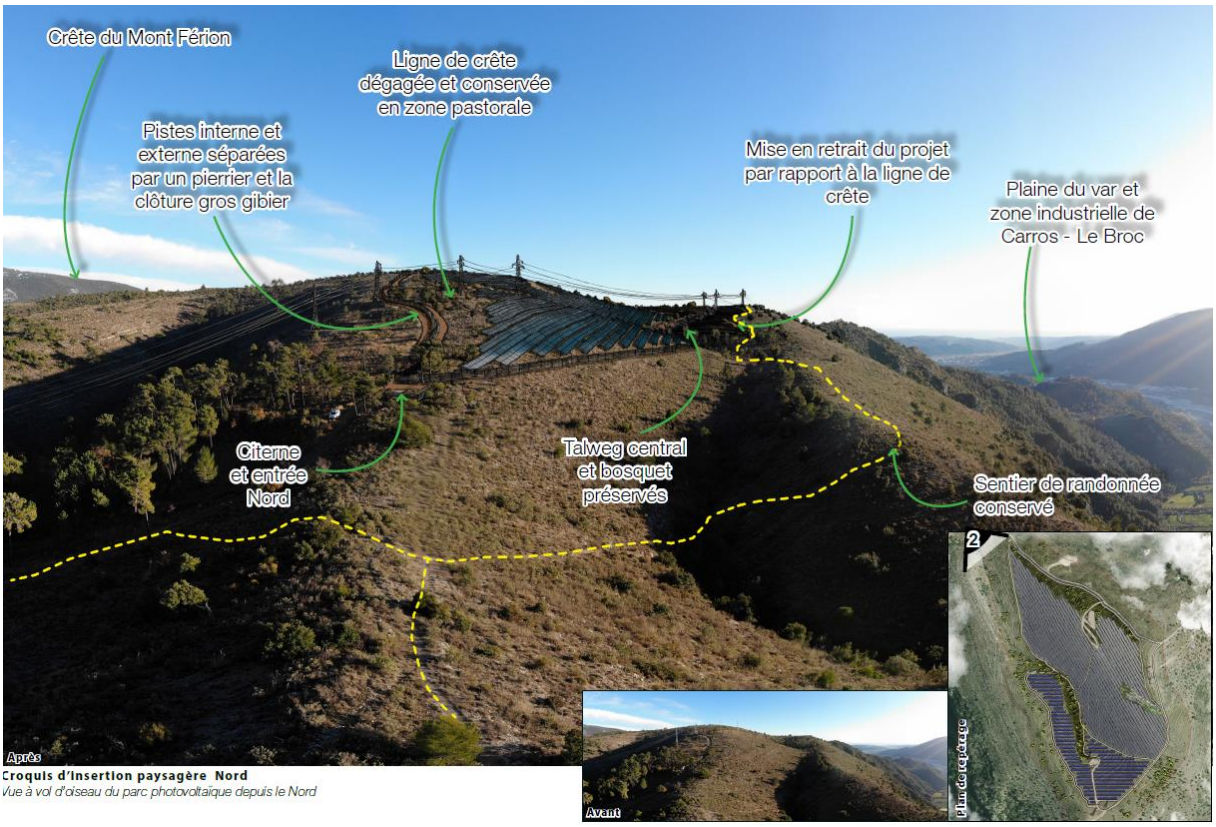


Cet échéancier définit trois temporalités d'urbanisation :

- Court terme : premiers travaux d'urbanisation, essentiellement de préparation du site (6 mois) ;
- Moyen terme : deuxième phase de travaux : livraison, mise en place et montage de la structure initiale (entre 8 et 14 mois) ;
- Long terme : pose des panneaux, raccordement réseau et mise en service (entre 15 et 20 mois environ).

ORIENTATION DES AMENAGEMENTS FUTURS

Le site sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble permettant la réalisation d'un projet ambitieux sur le plan paysager.
Le projet paysager s'installe sur le Vallon Sud du Mont Arpasse. Le parc photovoltaïque est longé sur l'ensemble de son périmètre par deux pistes, une à l'intérieur de la clôture, la seconde à l'extérieure qui pourra servir aussi de chemin de randonnée. Ces deux pistes répondent aux critères de sécurité imposés par le SDIS en matière de risque incendie.



Croquis d'insertion paysagère Nord
Vue à vol d'oiseau du parc photovoltaïque depuis le Nord

Locaux techniques et citernes :

Concernant les locaux techniques et les citernes, il sera envisagé de les construire directement sur place en utilisant les matériaux du site. Il est fixé la mise en place de six citernes pour couvrir les besoins spécifiques de la DFCI et de l'agriculture.

Une attention particulière sera portée à l'insertion des bâtiments sur le site. Ces derniers seront également semi-enterrés afin de réduire encore au maximum leurs impacts environnementaux.

Acheminement des matériaux et des structures techniques :

Afin d'éviter l'acheminement d'une grue de taille nécessitant des aménagements sur les pistes existantes ainsi que la construction d'aire de grutage à usage ponctuel, les structures des postes onduleurs et de transformation ainsi que la structure de livraison seront maçonnées sur place.

Les matériaux excavés seront réutilisés pour les remblaiements si leurs propriétés mécaniques le permettent.

À la sortie de la centrale solaire, au niveau de la structure de livraison, une liaison avec le réseau public d'électricité sera réalisée par le gestionnaire du réseau publique de distribution.

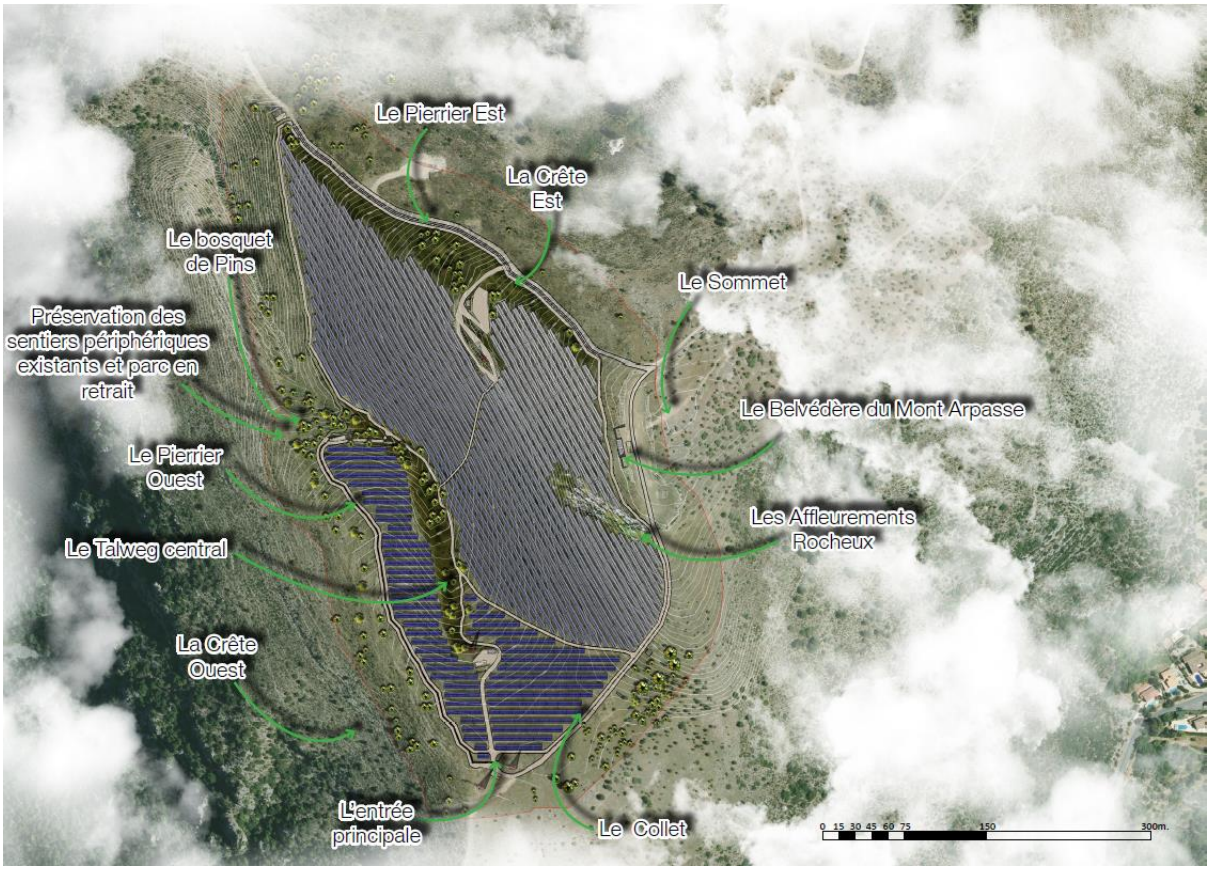
Insertion paysagère et clôtures :

La double orientation des tables est privilégiée. Cette double orientation se justifie par rapport à leur orientation sur les versants, cela permet d'un point de vue paysager de mettre en valeur la topographie du site et de ces deux versants. Depuis le grand paysage, cela permet au parc d'être moins visible et surtout de mettre en valeur la ligne de talweg en fond de vallon. Cet évitement permet de préserver son intérêt écologique et paysager par une largeur minimale de 10 mètres de part et d'autre des tables et de la piste centrale.

Afin de favoriser le retour de la faune dans l'emprise du projet, des nichoirs adaptés directement intégrés dans le bâti et des nichoirs arboricoles seront mis en place dans et à proximité du parc photovoltaïque. Ces nichoirs seront spécifiquement conçus pour les oiseaux et les chiroptères. Il faudra diversifier les types de nichoirs de sorte à favoriser un plus grand panel d'espèces.

L'emprise du projet sera clôturée et engendrera donc une barrière physique perturbant le déplacement des espèces au sein du Mont-Arpasse.
Le choix du modèle de clôture est laissé à l'appréciation du maitre d'ouvrage dès lors qu'elle présente de grandes mailles (minimum 150 mm x 150 mm) qui permettent le passage de la petite faune. Ce type de matériel présente plusieurs avantages : les mailles sont suffisamment petites pour retenir les grands mammifères (chevreuil, sanglier) qui pourraient porter atteinte au matériel installé sur le parc tout en étant perméable aux animaux plus petits que le Renard roux.

SCHEMA DU PRINCIPE D'AMENAGEMENT :



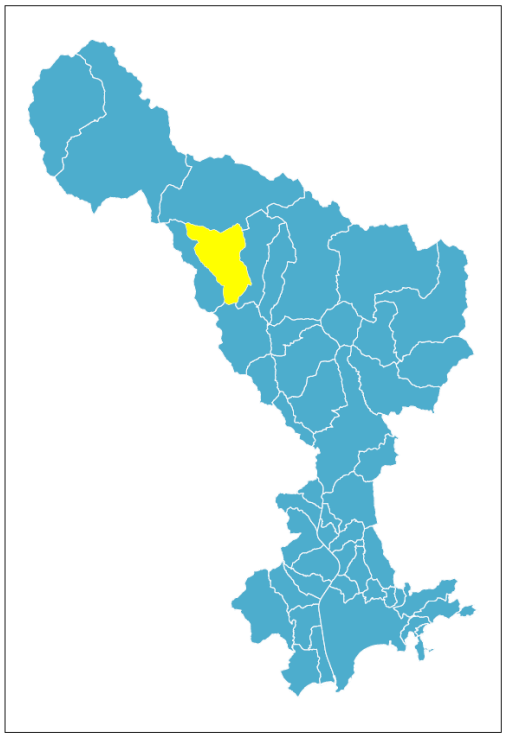
DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE :

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ROURE – OAP LONGON



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Cette OAP, située au nord-ouest du territoire communal de Roure a pour objet de réaliser une réhabilitation et une rénovation du refuge de Longon.

Le refuge est situé à 1 880 mètres d'altitude sur le plateau de Longon, site d'alpage dans la zone cœur du Parc national du Mercantour.

Réalisé entre 1961 et 1962, le bâtiment possède aujourd'hui une emprise au sol de 450 m². Une partie de ce bâtiment est destinée à un usage agricole (fromagerie et grange), tandis qu'une autre partie est réservée aux prestations d'accueil du public (hébergement et restauration).

Propriété de la commune de Roure, le refuge est ouvert de juin à septembre et est géré par un couple d'exploitants agricoles disposant également d'un logement dans le bâtiment.

Plusieurs tranches de travaux ont été réalisées au sein de cet établissement depuis quelques années :

- Installation d'une filière d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées domestiques – année 2011.
- Amélioration de l'outil de travail des éleveurs + équipement photovoltaïque – année 2012.
- Travaux de mise en sécurité – année 2013.

Une dernière tranche de travaux est aujourd'hui nécessaire pour mettre en conformité le refuge avec les nouvelles attentes des clientèles itinérantes. Une rénovation et une mise en conformité des locaux destinés à l'exploitation agricole sont également nécessaires. Les travaux à entreprendre ne concernent que l'aménagement intérieur du bâtiment (accueil touristique de l'établissement, logement des éleveurs, fromagerie, remise).

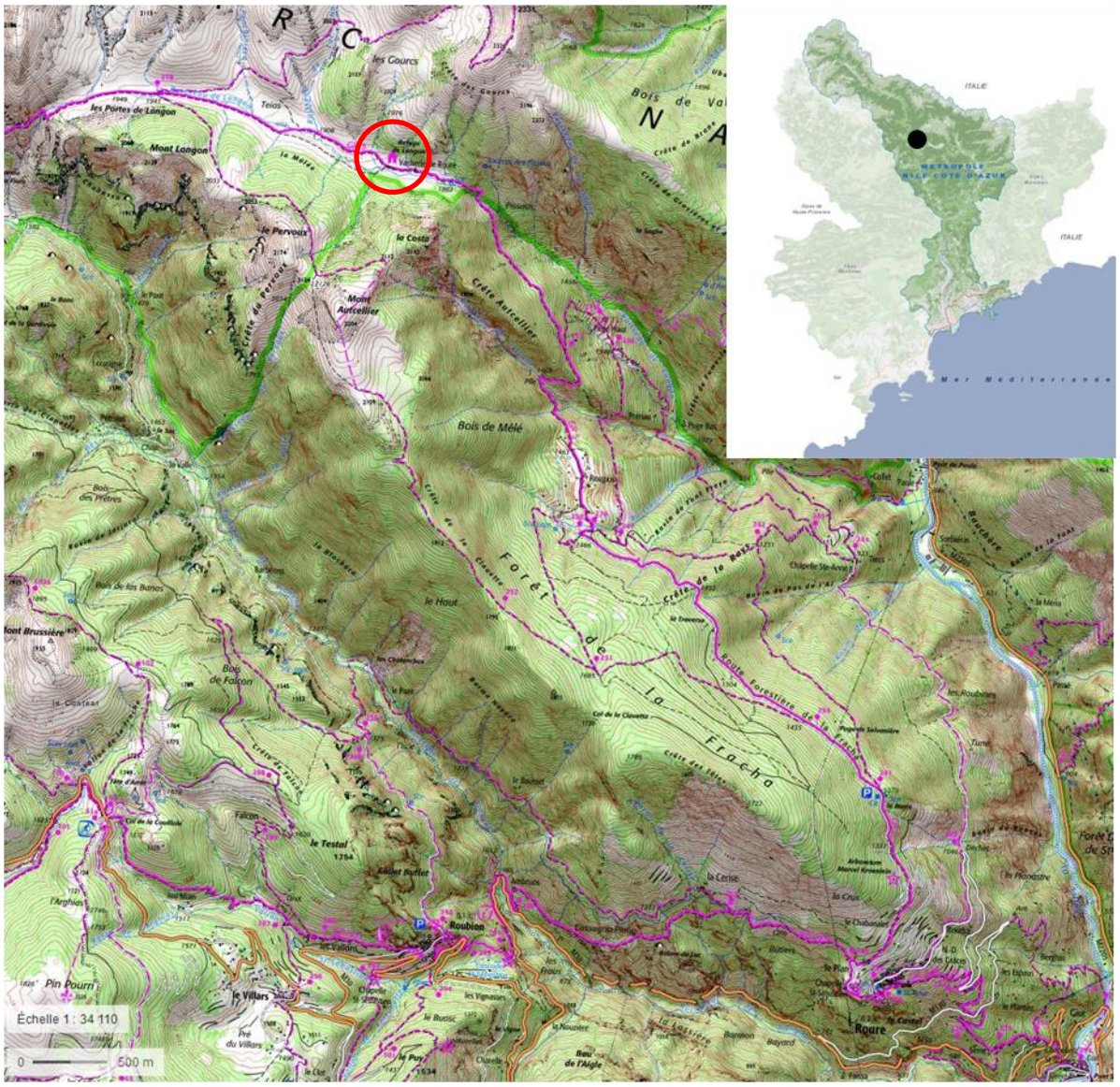
Un audit du refuge a été réalisé par le Département des Alpes-Maritimes en 2012 ainsi qu'un état des lieux complet mené par la commune en 2014. Une étude de programmation a suivi en 2016 et des études de maîtrise d'œuvre sont programmées pour l'année 2018.

La Commune de Roure est le maître d'ouvrage de l'opération.



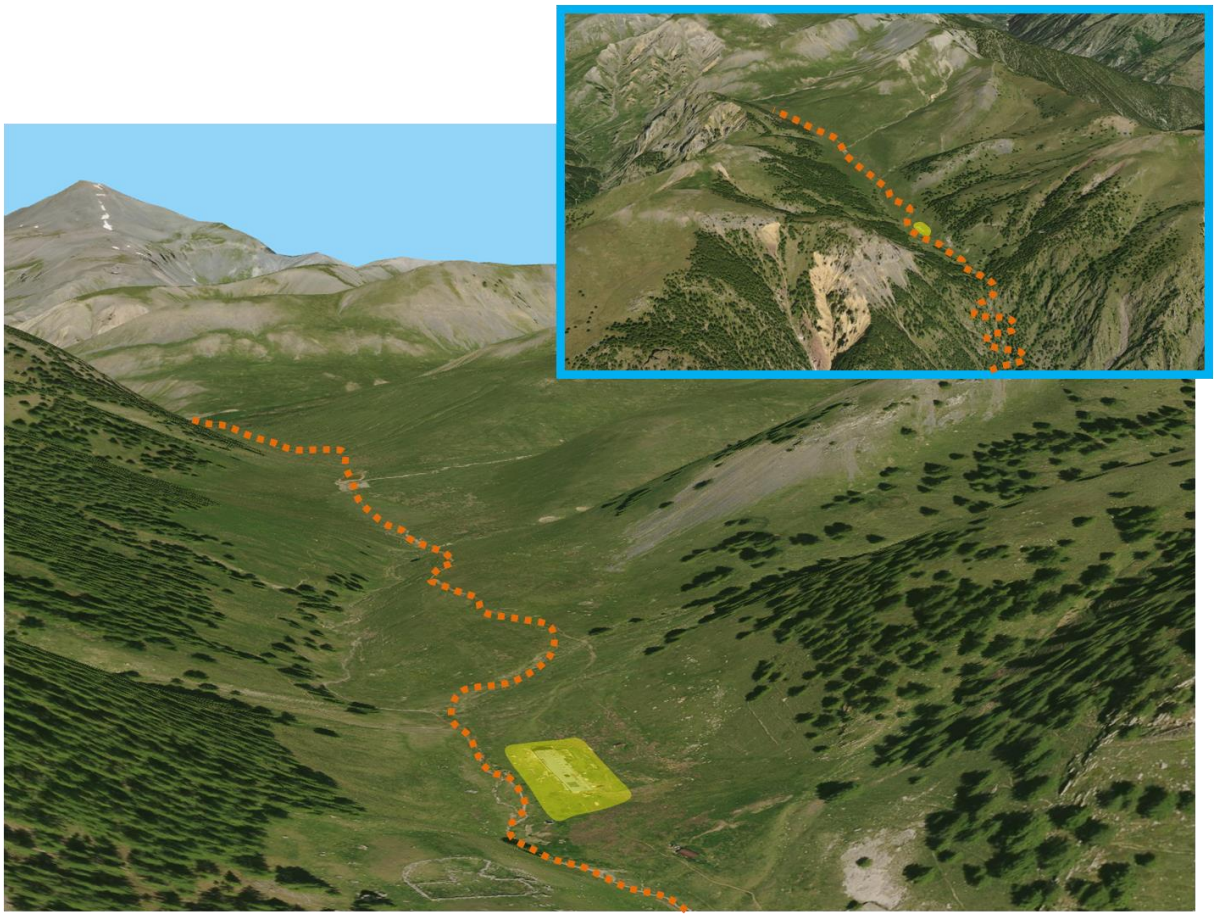
1/ PRESENTATION DU SITE

LOCALISATION DU PROJET



Localisation du refuge de Longon – Carte IGN Top 25





Emprise du projet – vue oblique

Zone de projet : aménagement du refuge et de ses unités annexes

Accès au site GR5 (existant)

Le site du refuge de Longon se situe sur un alpage de montagne dans la zone « cœur » du Parc national du Mercantour.

Le bâtiment est intégré à la parcelle n°A0032 appartenant à la commune de Roure et d'une superficie de 8,4 hectares. Le site retenu pour l'OAP se cantonne aux abords immédiats du refuge et est estimé à 2 830 m².

Le site est actuellement autonome en énergie (photovoltaïque et groupe électrogène), en approvisionnement d'eau potable (source) et possède son propre système d'assainissement (non collectif).

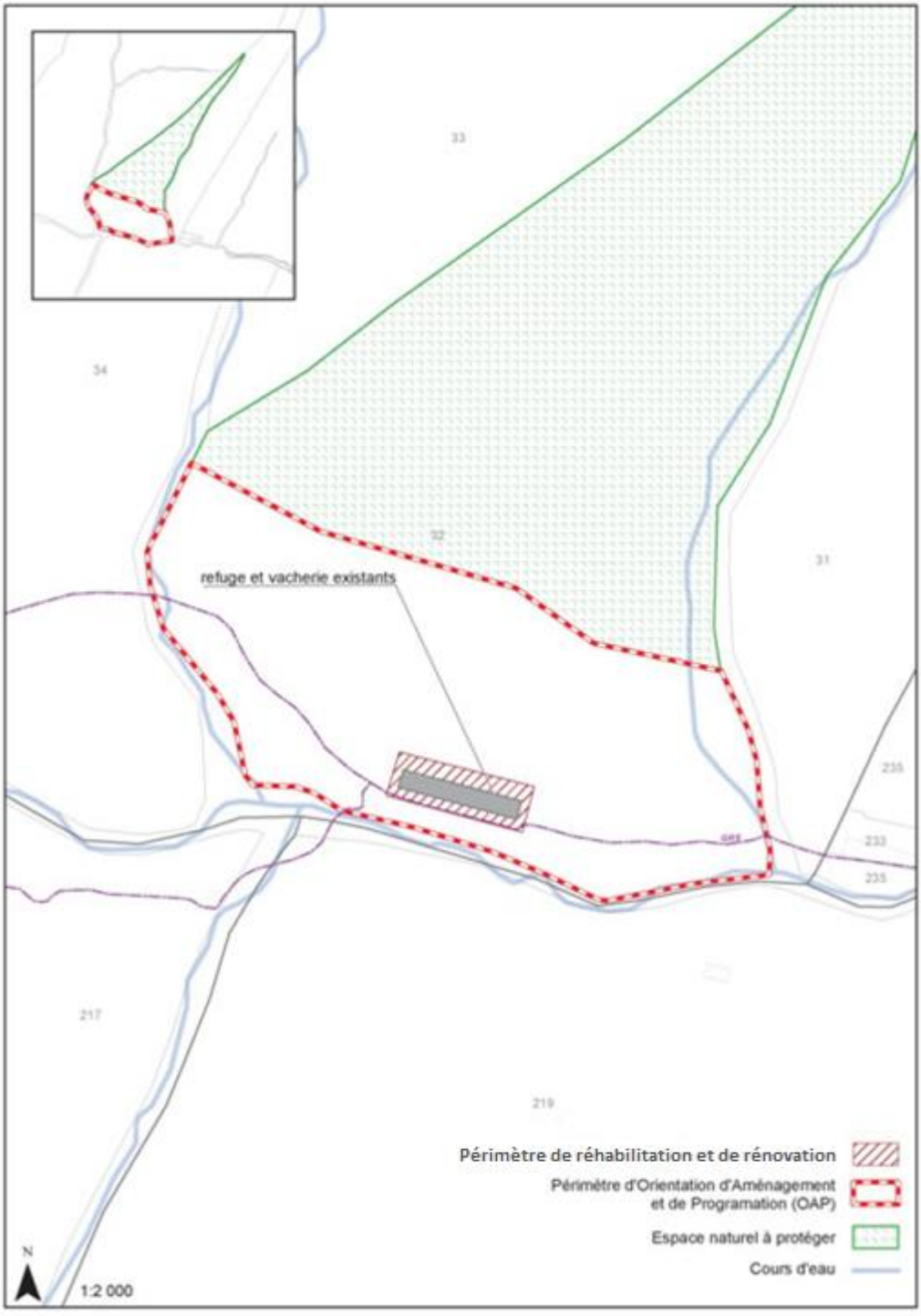
Les travaux de réhabilitation et de rénovation du bâtiment tiendront compte du contexte environnemental, en s'appuyant sur les relevés effectués et en association avec le Parc national du Mercantour.

CONTEXTE FONCIER

La zone définie pour l'OAP représente une surface de **2 830 m².**

La zone d'aménagement du refuge est assise sur du foncier entièrement maîtrisé (foncier public communal). Aucune acquisition n'est nécessaire pour la réalisation du projet.

La parcelle concernée est référencée **A0032** pour une superficie de **8,4 hectares.**



BATIMENT ACTUEL

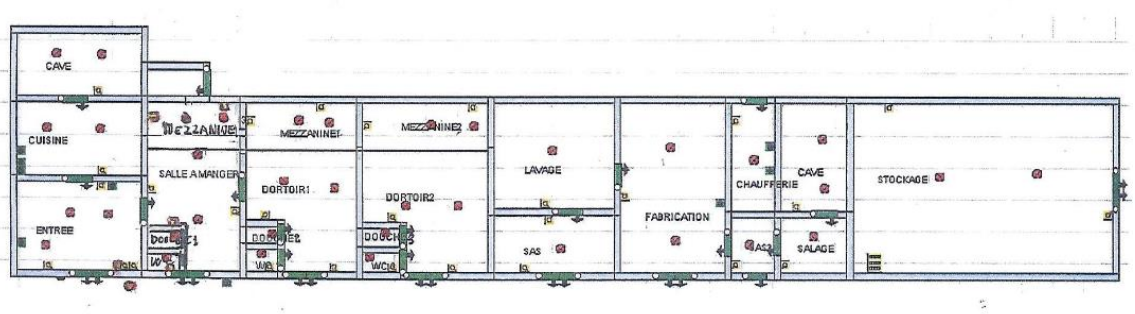
Façade sud-ouest :



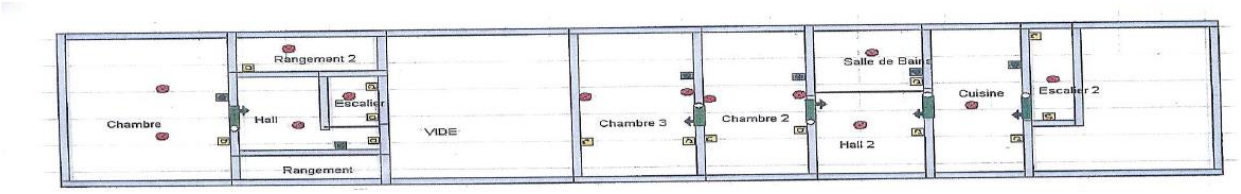
Façade nord-est :



Plan rez-de-chaussée :



Plan étage :



D'une longueur de 55 mètres pour une largeur de 8 mètres, le bâtiment actuel a une **emprise au sol de 450 m²** environ. Il est situé sur deux niveaux (RDC et R+1). La **surface utile** destinée à l'activité touristique et agricole et donc concernée par les travaux, est de **950 m².**

Le refuge est constitué d'un bâtiment d'un seul tenant accueillant les fonctionnalités suivantes :

- Une cave et zone de réserve,
- Une cuisine,
- Une entrée – salle à manger,

- Le logement du gérant accessible par une échelle meunière (hall, cuisine, chambres, sanitaires),
- Le réfectoire,
- 3 dortoirs en mezzanine avec bloc sanitaires WC et douche, représentant environ 35 couchages,
- Le laboratoire de transformation fromagère et la cave d'affinage,
- La chaufferie
- Une terrasse

2/ OBJECTIFS DU PROJET

OBJECTIFS POURSUIVIS EN LIEN AVEC LES AXES DU PADD

Ce projet permettra de répondre aux objectifs du PADD sur deux axes prioritaires :

La qualité du cadre de vie et de l'environnement avec la volonté de :

- Placer au cœur du développement du territoire la préservation et la valorisation des paysages naturels.
- Renforcer la vitalité des villages du haut pays en permettant leur développement économique et touristique
- Développer une structure économique existante pour pérenniser et développer l'économie du haut pays.

Le confortement d'une Métropole solidaire et équitable avec :

- La promotion et le développement de la montagne métropolitaine avec :
    - le développement de l'attractivité des villages et des sites du haut pays
    - le développement d'activités économiques et touristiques nécessaires au maintien et au développement des populations locales
    - le développement de son potentiel économique support de loisirs
    - La réalisation d'aménagement exemplaire en termes de réalisation « située » et de développement durable

UN PROJET STRUCTURANT POUR LA POLITIQUE METROPOLITAINE D'ITINERANCE

Le refuge de Longon est une étape incontournable sur le GR 5, entre le hameau de Roya et le village de Roure, fréquenté par des clientèles de randonneurs et par un public moins sportif recherchant des courts séjours en weekend et attaché à des prestations de confort et d'authenticité montagnarde.

La commune souhaite réaménager le refuge afin de le rendre conforme aux attentes des clientèles itinérantes qui le fréquentent.

Une étude récente, réalisée par l'association de la Grande Traversée des Alpes fait état des nouvelles habitudes de consommation et attentes des randonneurs sur le GR 5. Ce retour est très intéressant pour adapter la configuration de l'établissement aux nouvelles tendances.

L'objectif recherché est d'assurer une pérennité à cet établissement en investissant dans un aménagement efficient et permettant de maintenir son attractivité touristique. Les prestations offertes sont aujourd'hui obsolètes et le reconditionnement de l'espace devra permettre une remise à niveau global de l'établissement.

La valeur ajoutée principale de cet établissement est incontestablement la synergie entre l'accueil touristique et la production agricole. Aussi est-il indispensable de travailler à la rénovation de la

fromagerie, de la cave d'affinage et de la remise. Ces travaux permettront d'améliorer grandement les conditions de travail des éleveurs.

La qualité architecturale, paysagère et environnementale du projet sera déterminante. Un effort particulier sera mené sur cette question.

LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT DANS SA GLOBALITE

- Reconditionner l'espace afin de mieux accueillir les différentes clientèles du refuge ;
- Maintenir l'attractivité de l'établissement et sa double destination bâtiment touristique/bâtiment agricole et accroître le type de visiteurs accueillis ;
- Monter en gamme en termes de prestations proposées ;
- Tenir compte de l'ensemble des préconisations techniques et de mise aux normes pour que l'établissement reste un outil exploitable dans les meilleures conditions.

3/ LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

LES ELEMENTS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

- Rénovation du refuge historique au regard des standards actuels et des locaux d'exploitation agricole sur une surface de 950 m² ;

NATURE DU PROJET

Le concept général retenu pour ce projet est la rénovation et la réhabilitation d'un refuge de montagne. Ce refuge est composé d'un bâtiment d'un seul tenant. Au sein de ce bâtiment, une partie est réservée à l'exploitation agricole et une autre partie est dédiée à l'accueil touristique. L'ensemble du bâtiment est concerné par les travaux, les deux activités fonctionnant en synergie.

Le réaménagement du bâtiment permettra la création de sanitaires, d'une cuisine professionnelle indépendante et d'une réserve.

La rénovation du bâtiment concerne exclusivement les intérieurs et la réfection de la toiture. Il n'y aura pas de travaux de façade. Les principales modifications concerneront les dortoirs qui seront entièrement rénovés en chambres aux capacités d'accueil différentes. Des salles d'eau et des sanitaires seront également créés.

CAPACITE D'ACCUEIL

La capacité d'accueil sur l'ensemble du site ne sera pas augmentée. Elle sera de 35 couchages (à l'exclusion du logement destiné aux gardiens et aux aide-bergers). Dans leur fonctionnement, les chambres pourront être modulables, notamment par un système de mouvement des cloisons, faisant ainsi varier les capacités de couchages.

Pour résumer, concernant le nombre de chambres, le programme est le suivant :

Partie refuge :

- 10 chambres ;
- 35 couchages ;
- 6 salles d'eau complètes ;
- 1 bloc sanitaire (3 douches et 2 WC) ;
- 2 toilettes
- Création d'espaces de circulation ;
- Locaux privatifs du gardien avec 4 couchages et salle d'eau complète.

La surface totale concernée par le projet est de 950 m²

L'ACCES AU SITE

Hiver

Lors de la période hivernale, le fonctionnement actuel est inchangé. Le refuge n'est pas gardé et sera seulement accessible en ski de randonnée ou en raquettes, sous la seule responsabilité des pratiquants.

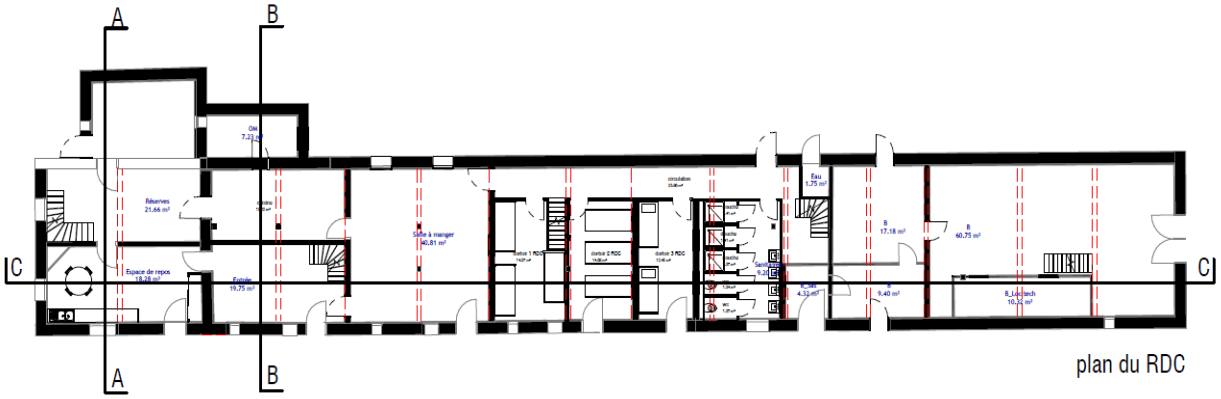
Eté

En été, l'accès actuel sera également inchangé. Le refuge est seulement accessible à pied par le célèbre GR 5 très connu et fréquenté. Deux modes d'accès pédestres sont praticables : par la commune de Roure via le hameau de Rougios ou par la commune de Roubion via le hameau de Vignols. Il faut compter environ 1h30 à 2 heures de marche.

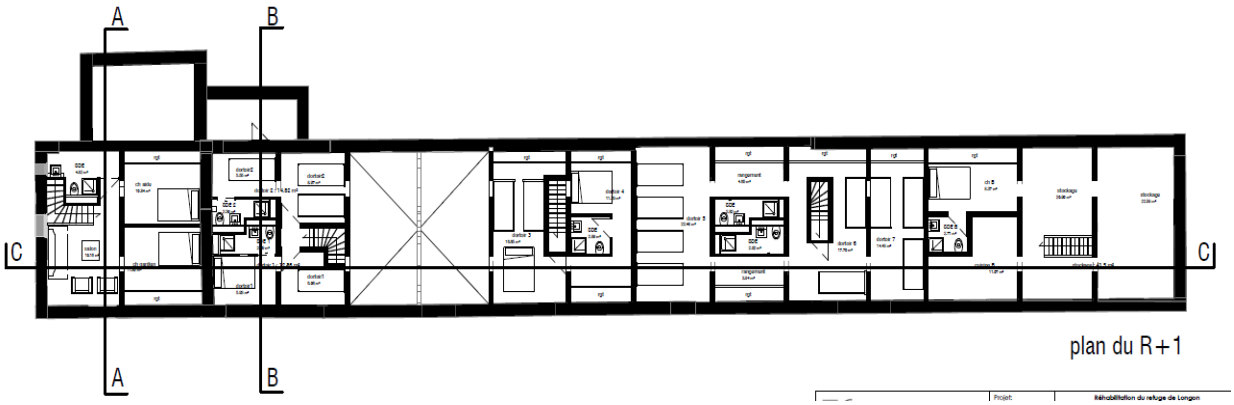
NB : Les détails du projet sont fournis à titre indicatif à partir de la phase APD. Des modifications pourront intervenir en phase PRO.

AMENAGEMENT DU REFUGE

Le plan de niveau ci-dessous, représente le projet d'aménagement pour la rénovation et la réhabilitation du refuge de Longon :



plan du RDC



plan du R+1

Caractéristiques du programme de rénovation du refuge :

Le refuge existant est rénové entièrement et transformé pour répondre à la demande de la clientèle actuelle.

Le refuge sera ainsi composé de 10 chambres (130 m² au total) réparties comme suit :

- Une chambre de 4 couchages (2 lits simples / 2 lits superposés) et d'une superficie de 14 m² ;
- Une chambre de 3 couchages (3 lits simples) et d'une superficie de 14 m² ;
- Une chambre de 2 couchages (2 lits simples) et d'une superficie de 12 m² ;
- Une chambre de 3 couchages (1 lit double / 1 lit simple) et d'une superficie de 12 m² ;
- Une chambre de 3 couchages (3 lits simples) et d'une superficie de 15 m² ;
- Une chambre de 3 couchages (2 lits simples / 1 lit double) et d'une superficie de 17 m² ;
- Une chambre de 2 couchages (1 lit double) et d'une superficie de 11 m²
- Une chambre de 8 couchages (4 lits superposés) et d'une superficie de 22 m² ;
- Une chambre de 4 couchages (2 lits superposés) et d'une superficie de 18 m² ;
- Une chambre de 3 couchages (3 lits simples) et d'une superficie de 14 m²

Outre l'hébergement, le refuge comprendra :

- Un SAS d'entrée ;
- Un local de séchage ;
- Un réfectoire ;
- Un espace de repos ;
- Une réserve ;
- Une cuisine professionnelle ;
- Les appartements du gardien.

Caractéristiques du programme de rénovation de l'exploitation agricole :

- Un laboratoire de 35 m² ;
- Une cave d'affinage ;
- Un local technique ;
- Un local pour l'installation photovoltaïque ;
- Une remise (espace de stockage du matériel) de 100 m² ;
- Une chambre 2 places (aide berger) avec salle d'eau complète ;
- Une cuisine privative.

PRECONISATIONS ARCHITECTURALES

Le projet prévoit la réhabilitation du refuge et sa rénovation. L'aménagement doit constituer un ensemble cohérent, autant du point de vue architectural que fonctionnel. L'aménagement au sein de la zone cœur du Parc national du Mercantour impose une approche discrète et respectueuse. Les façades en murs de pierre ne seront pas modifiées.

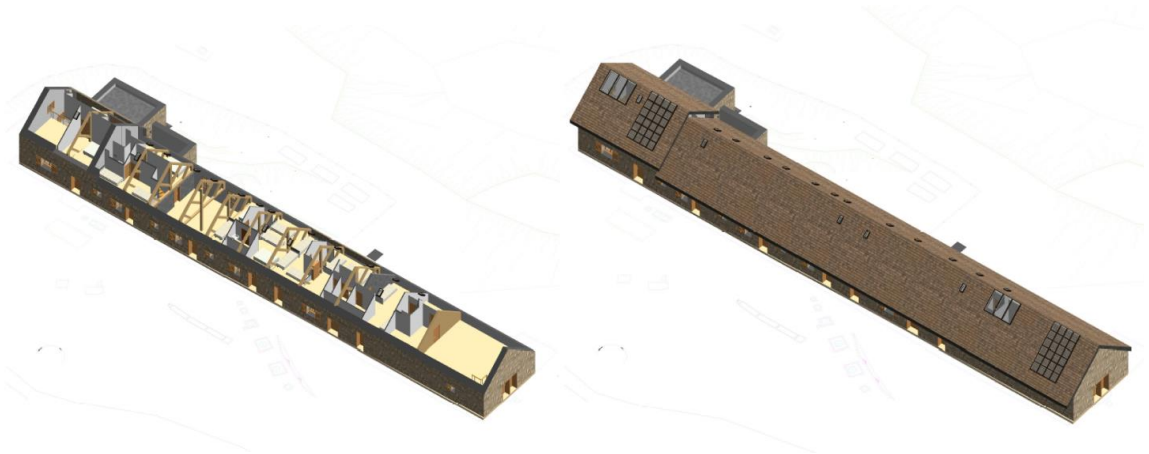
Matériaux

Le projet prévoit le recours privilégié à des matériaux sains, naturels et bruts. Outre le confort et l'ambiance chaleureuse, ces matériaux nécessitent peu d'entretien (bois, pierre de taille…).

Espaces

Le projet intégrera une organisation optimale pour faciliter le fonctionnement :

- Des espaces fonctionnels et ergonomiques pour un usage et un entretien aisé ;
- Des espaces confortables, agréables et lumineux.



Axonométries du projet de refuge de Longon

TOITURE

Après la dépose des différentes installations sur la toiture par les lots concernés, les plaques métalliques ondulées et les tasseaux seront déposés.
Suivant l'arrêté du 22 octobre 2010, si des travaux sont réalisés sur des bâtiments existants, ils ne doivent pas aggraver la vulnérabilité de ces bâtiments au séisme. D'une manière générale, une augmentation de la masse conduit à l'augmentation des efforts sismiques, donc à une aggravation de la vulnérabilité. En particulier, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux (donc n'apportant aucune résistance aux efforts) peut conduire à une majoration des efforts sismiques dans la structure, si le bilan des masses s'alourdit.
De ce fait, nous ne prévoyons pas la modification ni de renforcement de la charpente existante, nous préconisons la couverture en bac acier qui aura le poids identique à l'existant.
Le bardeau de mélèze sera chiffré en option avec la prise en charge des conséquences statiques sur la charpente.
La charpente existante sera conservée. Aucune modification de la structure n'est prévue.
Dans la partie visible de l'ouvrage lors des travaux, la charpente existante sera inspectée et traitée fongicide et insecticide préventif.

ISOLATION

1) Amélioration et renforcement de l'isolation thermique en privilégiant des matières naturelles (laine de bois, chanvre…)
2) Renforcement des menuiseries par des menuiseries bois à haute performance ;
3) Mise en place d'une isolation acoustique, entre les chambres et avec les parties communes.

La toiture actuelle est en partie isolée. Cet isolant sera conservé, les travaux sur toiture se feront par l'extérieur. Une couche de ventilation sera créée entre la couverture et l'isolation. Les murs extérieurs seront doublés par l'intérieur avec des panneaux rigides, posés sur les tasseaux verticaux permettant une aération des murs. L'isolant sera classé M0 (incombustible).

CHAUFFAGE

1) Mise en place d'un insert ou d'un poêle à bois dans la salle à manger et dans l'entrée (chaleureux et agréable) ;
2) Mise en place d'un poêle hydraulique dans la circulation des chambres.

EAU CHAUDE SANITAIRE

1) Diagnostic du système actuel (remise en état ou remplacement) ;
2) Sources d'énergie : panneaux solaires thermiques, poêle à bois hydraulique en complément, gaz (bouteille) en complément.

ASSAINISSEMENT (EAUX USEES, EAUX PLUVIALES, EAUX SANITAIRES)

Le projet prévoit de conserver le système de l'ANC existant pour le traitement des Eaux domestiques issues des équipements sanitaires projetés.
Un nouveau système de traitement des eaux domestiques, et surtout des eaux blanches pour la capacité de 150 têtes d'élevages sera mis en œuvre en complément à celui existant.
Les eaux usées émergeant de la nouvelle cuisine seront acheminées vers le collecteur existant en sortie de bâtiment.
Le séparateur à graisse sera conservé.

Il n'y a pas de réseau d'eau pluviale à ce jour sur le site.
L'exutoire naturel du bassin versant du site est le ruisseau sec, situé en partie aval du terrain du refuge.
Les eaux pluviales des toitures et ruissellements du site seront recueilles par écoulement de surface et acheminées par fossé vers le ruisseau.
Le caniveau de pied de façade sera rejeté dans une noue EP de 1 m à 1,50 m par 0,40 m de profondeur moyenne et à créer entre le point aval du bâtiment, et le point le plus proche dans le ruisseau.
Les résurgences de trop plein des eaux de la fontaine et des abreuvoirs seront rejeté dans un fossé drainé de 1,50 m de section, avec un remplissage en matériaux du site lavé de calibre 80/120 étalé sur un géotextile non tissé.
Ce fossé sera réalisé entre le rejet de trop plein des abreuvoirs et le ruisseau.

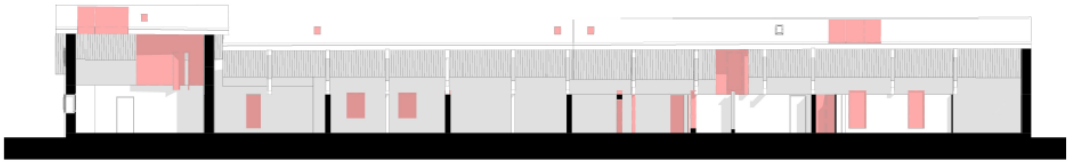
Le point de captage des eaux pluviales sera remonté à une hauteur dynamométrique de +5 m par rapport au seuil du bâtiment existant.
Entre ce nouveau point de captage et le point de raccordement au bâtiment sera réalisée une canalisation PEHD Ø63 minimum posé en tranchée.
A chaque extrémité, sera réalisée une chambre de vanne en béton armé et calorifugée. Le regard à vanne existant sera modifié et calorifugé.
La cuve de réserve d'eau existante sera purgée, nettoyée et les fissurations réparées le cas échéant.
Une décantation sera créée dans la cuve existante afin de limiter les concentrations de particules fines dans l'alimentation d'eau sanitaire au site.

GESTION DU CHANTIER

Situé dans le cœur du Parc national du Mercantour, le chantier doit être exemplaire afin de ne générer aucun impact au-delà de l'emprise stricte du chantier et garantir la non-pollution des sols.
Une attention particulière devra être apportée à la gestion des déchets ainsi que à l'acheminement des matériaux.

L'approvisionnement du chantier, en aérien, peut se faire de trois manières : par Roure via le Parking de la Barre ou à partir de l'aire de la Traverse ainsi que par Roubion via le Col de la Couillole.

En vue des difficultés d'accès l'hiver et des conditions climatiques, il est prévu que le projet se déroule sur une seule saison estivale. Durant la période de travaux, l'accès au site sera fermé à la clientèle et l'exploitation agricole ne pourra pas se faire. Une solution devra être trouvée avec l'exploitant pour lui permettre de poursuivre son activité. Les réflexions sont en cours associant la commune, l'Association française de Pastoralisme, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes et la Métropole Nice Côte d'Azur.



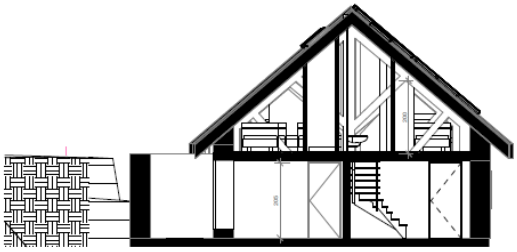
coupe CC état existant



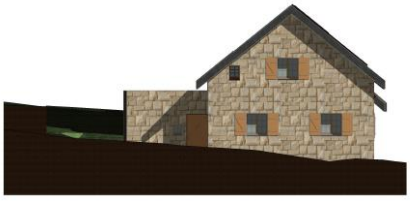
coupe CC état projeté ECH 1/100



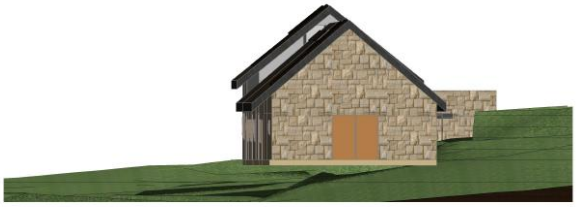
coupe AA ECH 1/50



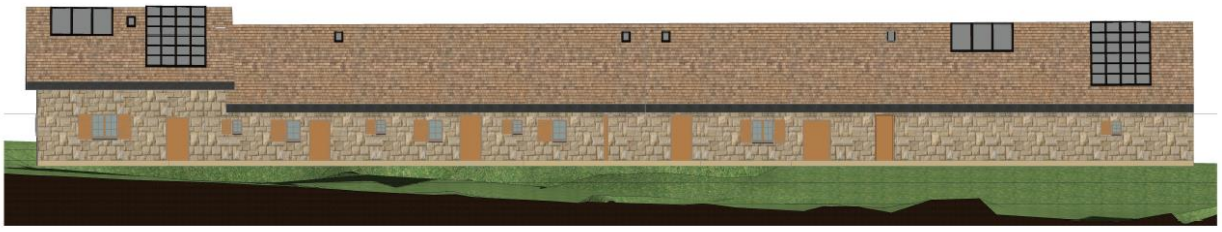
coupe BB ECH 1/50



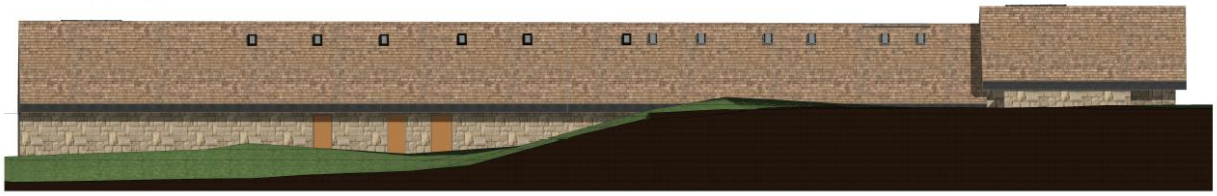
façade ouest



façade est



façade sud



façade nord

FERLA Architecture | Projet: Réhabilitation du refuge de Longon | Réf. cadastrale:

NB : Toutes les insertions ainsi que les plans et schémas présentés dans ce chapitre ne sont pas contractuels.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

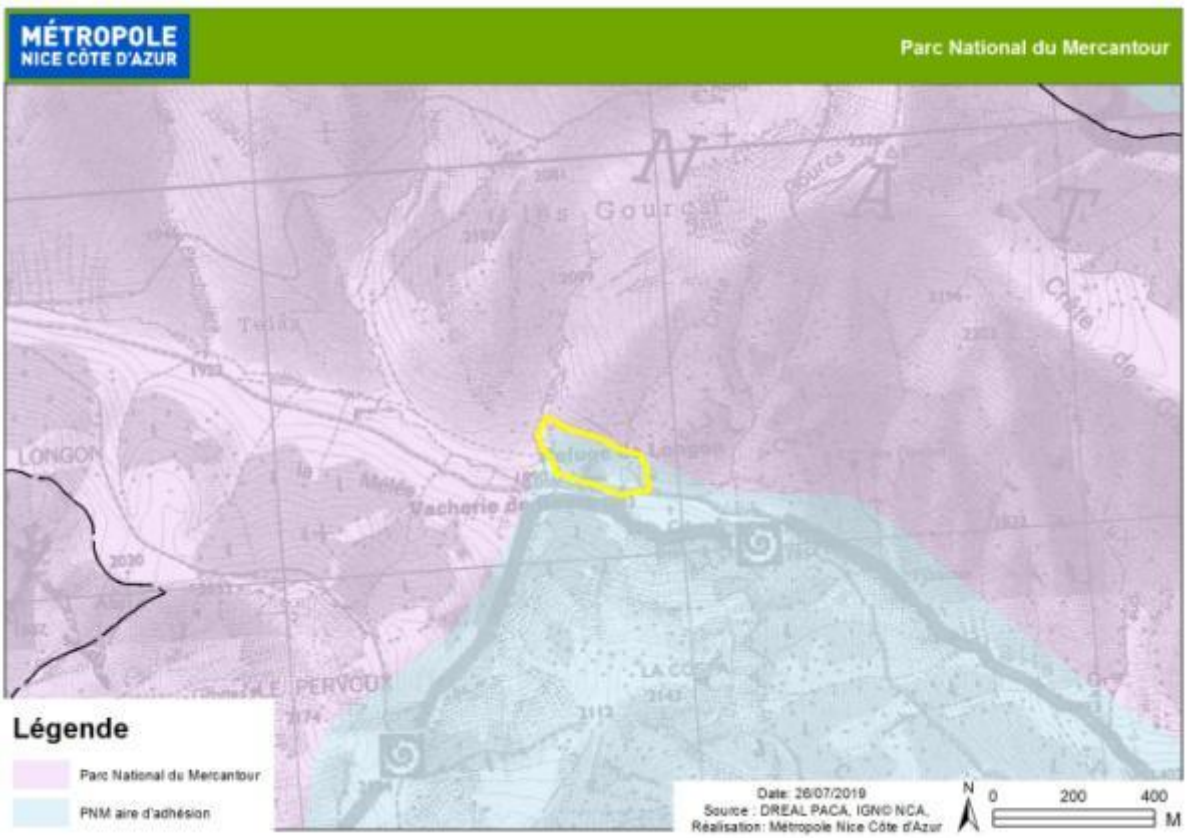
4/ ANALYSE DES CONTEXTES

LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

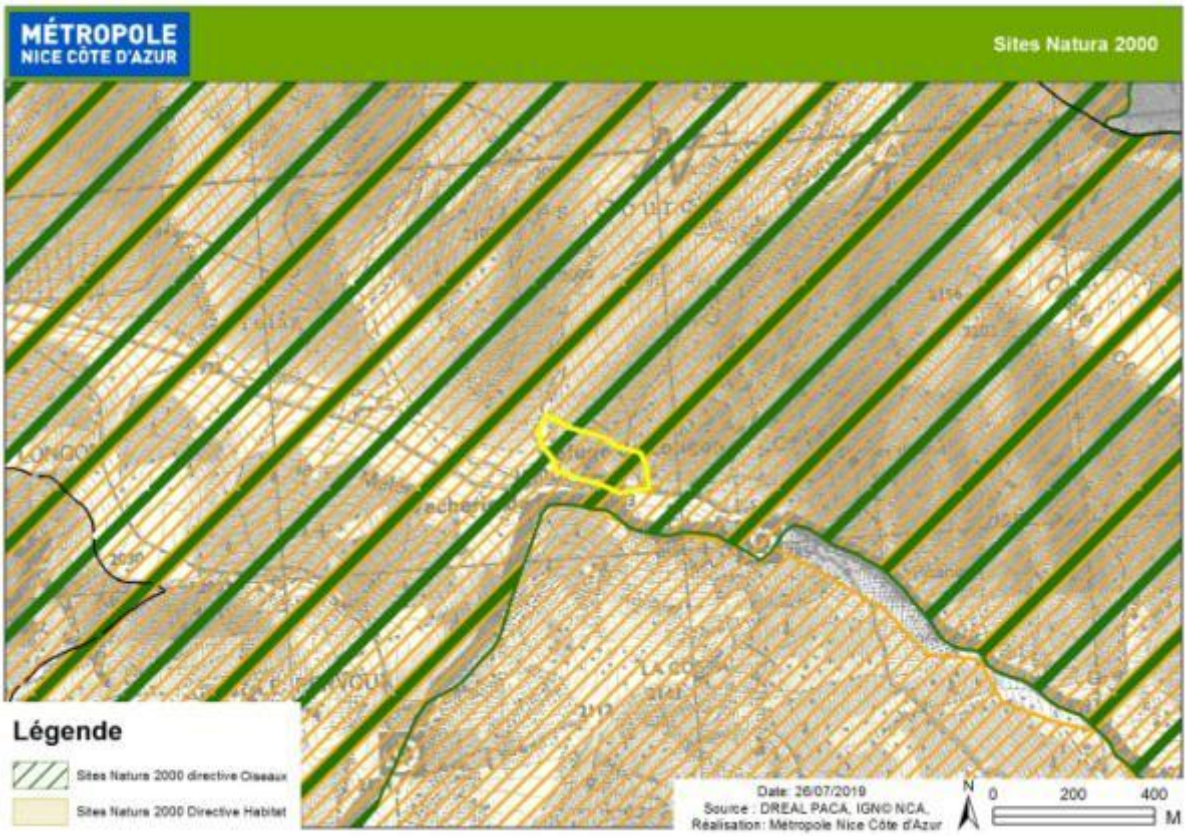
Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

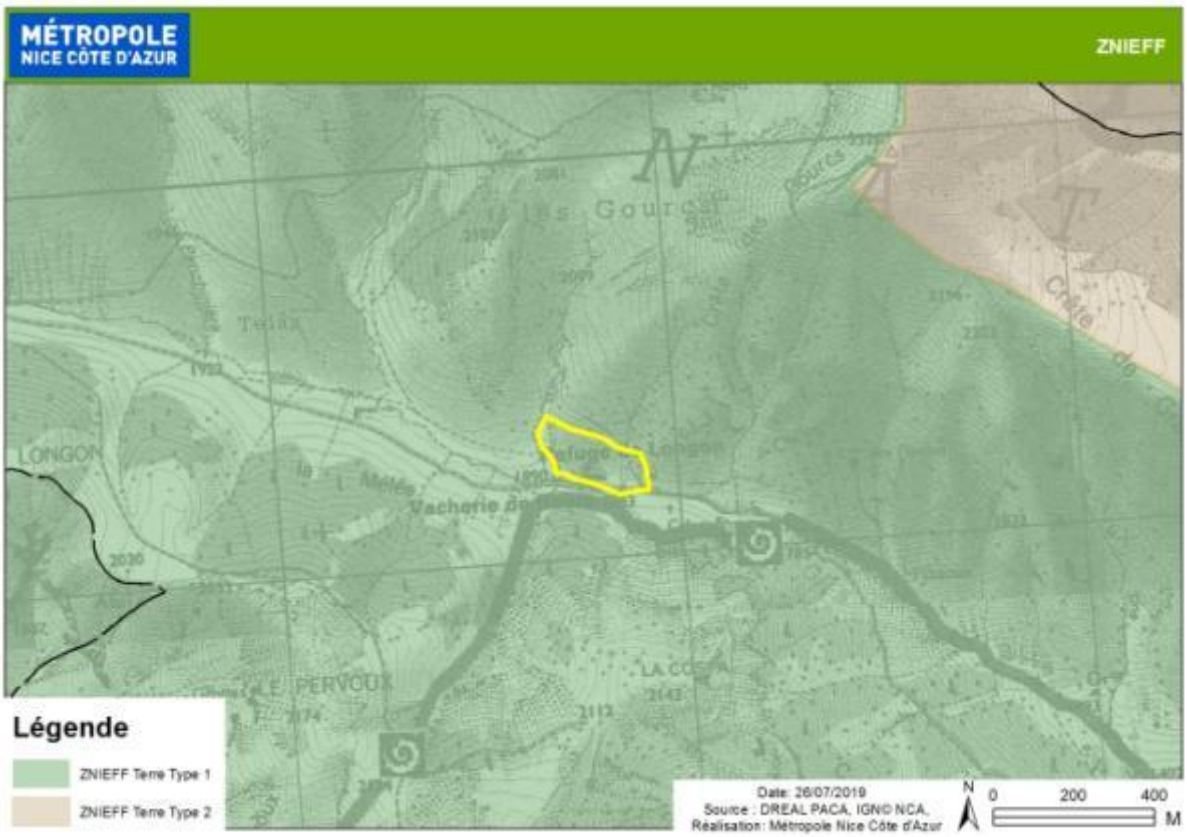
Le site de Longon se situe en limite de la zone cœur du Parc national du Mercantour et est inclus dans son aire d'adhésion (adhésion à la charte ; celle-ci ne vise pas à définir une nouvelle réglementation, elle fixe des orientations de développement durable dans divers domaines et propose des mesures à mettre en œuvre par les différents acteurs, dont les communes adhérentes et le Parc).



Il est concerné par deux sites Natura 2000 « Le Mercantour » (FR9310035 pour la directive « Oiseaux » et FR9301559 pour la directive « Habitats ») et se trouve également à proximité immédiate (environ 70m) de la ZSC (Zone Spéciale de Conservation) FR9301556 « Massif du Lauvet d'Ilonse et des Quatre Cantons – Dôme de Barrot – Gorges du Cian ».
Le refuge se situe également dans une zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO).



Le site est également concerné par la ZNIEFF de Type I « Forêt de la Frache – Montagne de l'Estrop » et se situe à 900 mètres de la ZNIEFF de Type II « Bassin de la Haute-Tinée ».



ESPECES PROTEGEES

La zone d'aménagement étant située dans le cœur du Parc national du Mercantour, la commune s'est rapprochée de l'Etablissement public du Parc pour les solliciter sur les éventuels enjeux environnementaux.

L'Etablissement public du Parc, à partir de ses bases de données, de ses connaissances et de ses observations indique qu'aucun enjeu faunistique et floristique n'a été relevé.

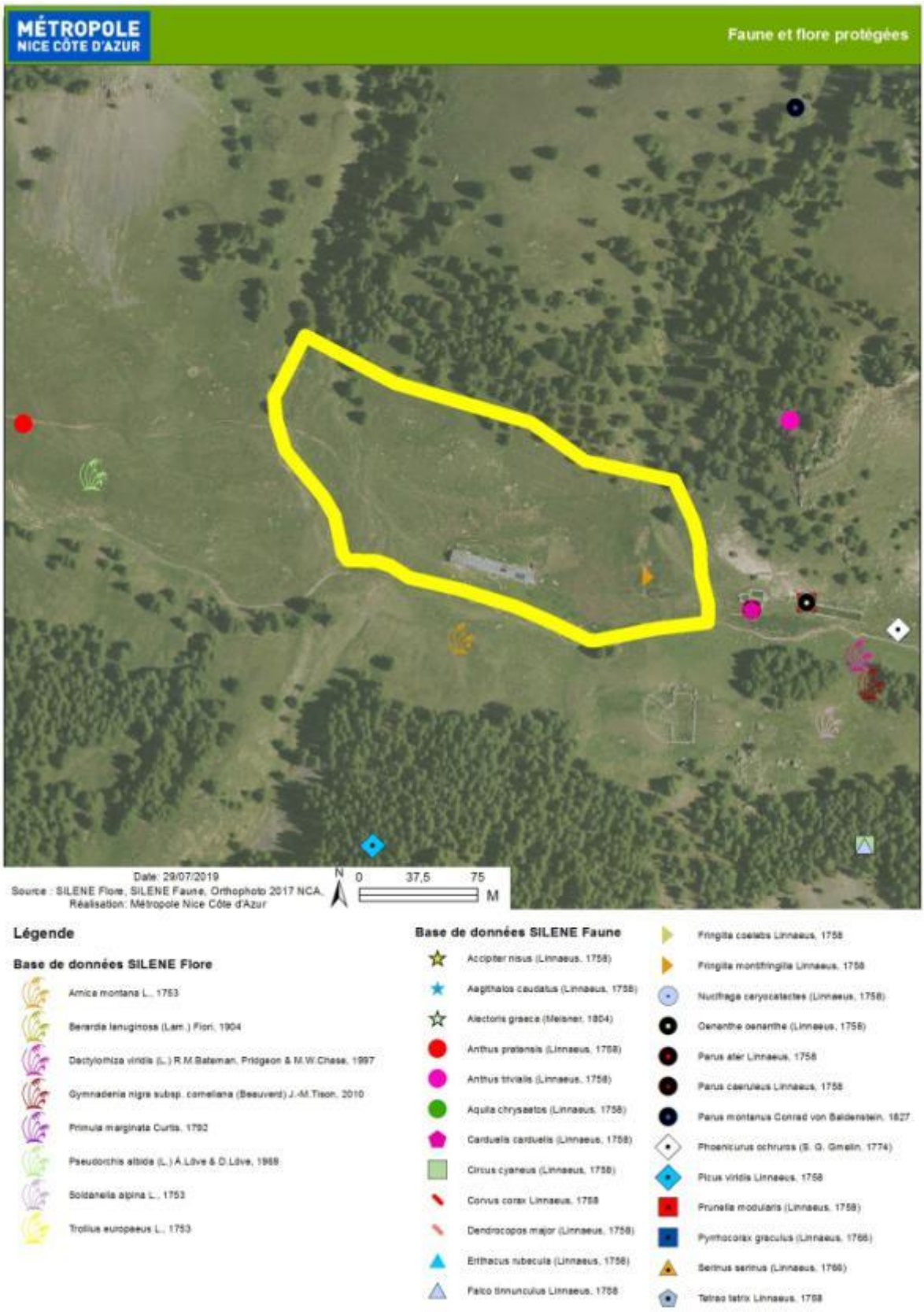
La base de données SILENE Faune révèle la présence d'une espèce protégée, bien qu'elle ne constitue pas un enjeu écologique fort, au sein du périmètre de l'OAP : le Pinson du Nord.

Par ailleurs, les bases de données SILENE Flore et SILENE Faune font mention de plusieurs espèces protégées non loin du périmètre de l'OAP. Parmi elles, on retrouve des espèces patrimoniales comme la Primevère marginée ou la Bérardie laineuse – deux plantes protégées au niveau régional – ou des oiseaux patrimoniaux tels que l'Aigle royal ou le Tétra lyre.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux restent donc susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes.

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver


MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Faune et flore protégées
Date: 29/07/2019
Source : SILENE Flore, SILENE Faune, Orthophoto 2017 NCA,
Réalisation: Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
37,5
75
M
Légende
Base de données SILENE Flore
Arnica montana L., 1753
Berardia lanuginosa (Lam.) Fiori, 1904
Dactylorhiza viridis (L.) R.M.Bateman, Pridgeon & M.W.Chase, 1997
Gymnadenia nigra subsp. corneliana (Beauverd) J.-M.Tison, 2010
Primula marginata Curtis, 1792
Pseudorchis albida (L.) Á.Löve & D.Löve, 1969
Soldanella alpina L., 1753
Trollius europaeus L., 1753
Base de données SILENE Faune
Accipiter nisus (Linnaeus, 1758)
Aegithalos caudatus (Linnaeus, 1758)
Alectoris graeca (Meisner, 1804)
Anthus pratensis (Linnaeus, 1758)
Anthus trivialis (Linnaeus, 1758)
Aquila chrysaetos (Linnaeus, 1758)
Carduelis carduelis (Linnaeus, 1758)
Circus cyaneus (Linnaeus, 1758)
Corvus corax Linnaeus, 1758
Dendrocopos major (Linnaeus, 1758)
Erithacus rubecula (Linnaeus, 1758)
Falco tinnunculus Linnaeus, 1758
Fringilla coelebs Linnaeus, 1758
Fringilla montifringilla Linnaeus, 1758
Nucifraga caryocatactes (Linnaeus, 1758)
Oenanthe oenanthe (Linnaeus, 1758)
Parus ater Linnaeus, 1758
Parus caeruleus Linnaeus, 1758
Parus montanus Conrad von Baldenstein, 1827
Phoenicurus ochruros (S. G. Gmelin, 1774)
Picus viridis Linnaeus, 1758
Prunella modularis (Linnaeus, 1758)
Pyrrhocorax graculus (Linnaeus, 1766)
Serinus serinus (Linnaeus, 1766)
Tetrao tetrix Linnaeus, 1758

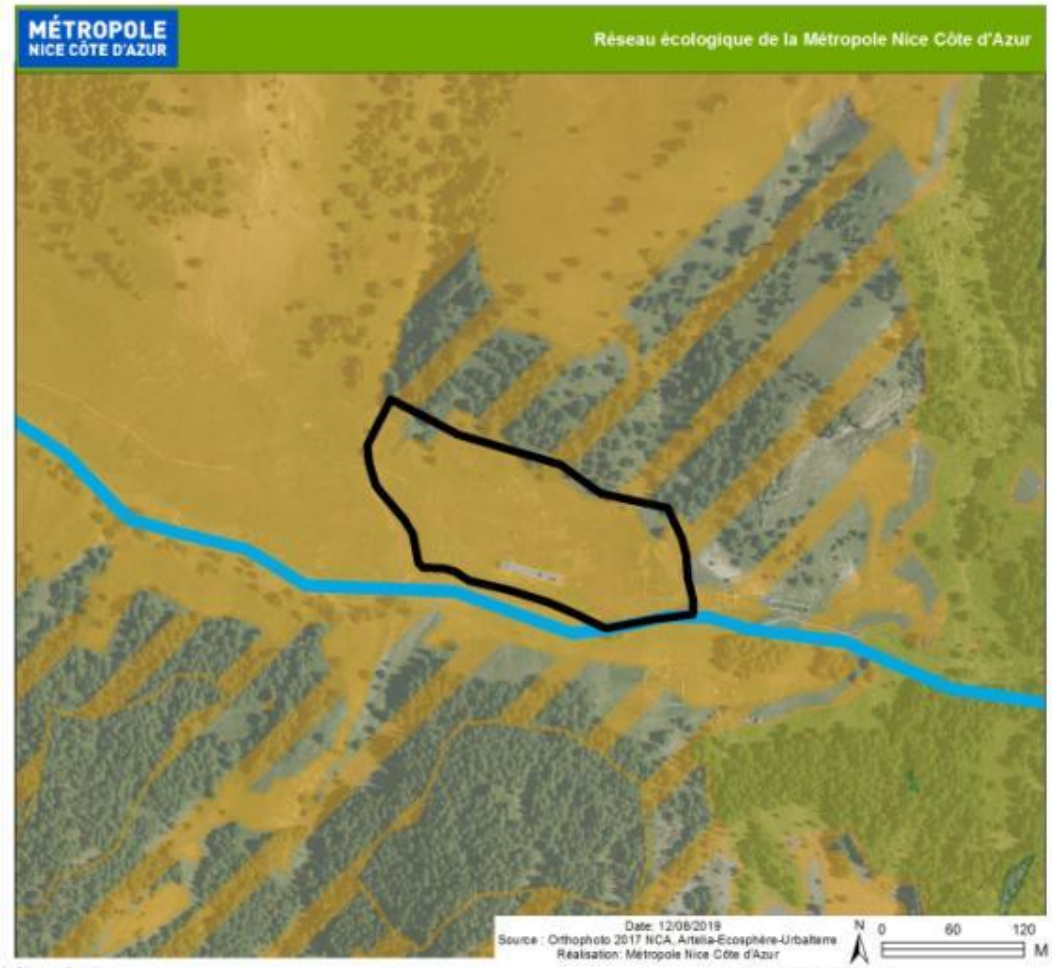
Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE :

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe au sein d'un réservoir de biodiversité ouvert en contexte naturel et est bordé, au Nord, par une zone tampon ouverte en contexte naturel et, au Sud, par le ruisseau de Longon qui assure à la fois le rôle de réservoir de biodiversité et de corridor écologique en contexte naturel. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

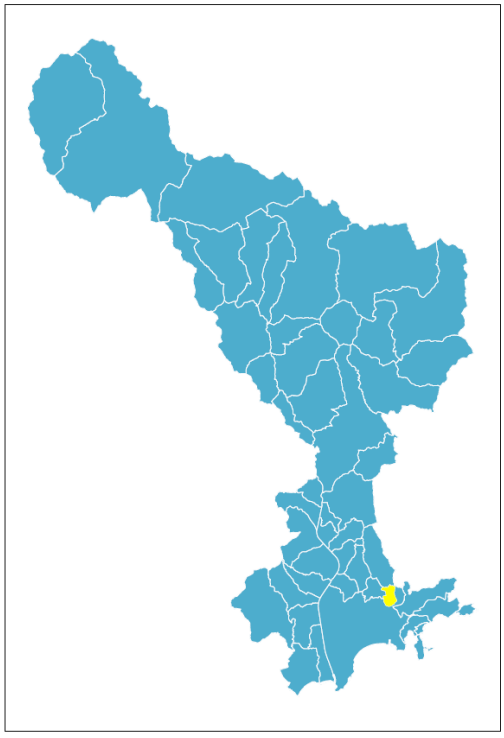
LES RISQUES NATURELS

Outre le risque sismique propre à la région (Zone II, risque moyen), les aménagements prévus dans le cadre du projet de rénovation et de réhabilitation du refuge de Longon **ne s'implantent pas** dans une zone à risque identifiée. La commune de Roure n'est pas dotée d'un Plan de Prévention des Risques. Les observations faites sur le site du projet ne permettent pas l'identification de risques particuliers.

Les aménagements devront donc prendre en compte le risque sismique.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-ANDRE-DE-LA-ROCHE – OAP LA POINTE



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Les orientations du PADD pour ce secteur sont de promouvoir sa reconversion en favorisant la mixité urbaine des nouvelles occupations tout en tenant compte de la position d'entrée de ville.

L'habitat pourra y être présent, éventuellement avec une densité significative :
L'option d'une résidence étudiante ou intergénérationnelle pourrait aussi trouver sa place dans ce tissu.

D'autres types d'occupation pourraient également s'y installer, comme par exemple :

- Un hôtel, équipement qui fait défaut à la commune :
    - Il permettrait d'offrir un service mal représenté dans l'est de l'agglomération niçoise, notamment pour toute une série d'actifs et de professionnels en déplacement, et de touristes,
    - Il pourrait donner lieu par exemple à un édifice plus haut que la moyenne, marquant d'un signal perceptible depuis l'autoroute l'entrée de la commune,
- Des surfaces de vente de taille moyenne
- Du tertiaire : bureaux, enseignement...
- Le relogement, la restructuration ou l'extension des activités existantes sur le site, ou sur la commune, seront admis voire privilégiés.

Du point de vue de la forme urbaine, trois points apparaissent importants :

- Considérer les reculs à prévoir sur l'alignement de la RD19, surtout dans l'hypothèse déjà évoquée d'une troisième voie,
- Déterminer les hauteurs admissibles en tenant compte de la nature des occupations des sols qui s'y installeront,
- Apprécier la part laissée aux surfaces libres pour espaces verts, stationnement… et le paysage d'accompagnement de la route départementale et de la Banquière :
    - Il sera également nécessaire de prendre en compte les nuisances auxquelles est exposé ce secteur et principalement les zones de bruits des infrastructures routières autour de l'autoroute et de la RD19.

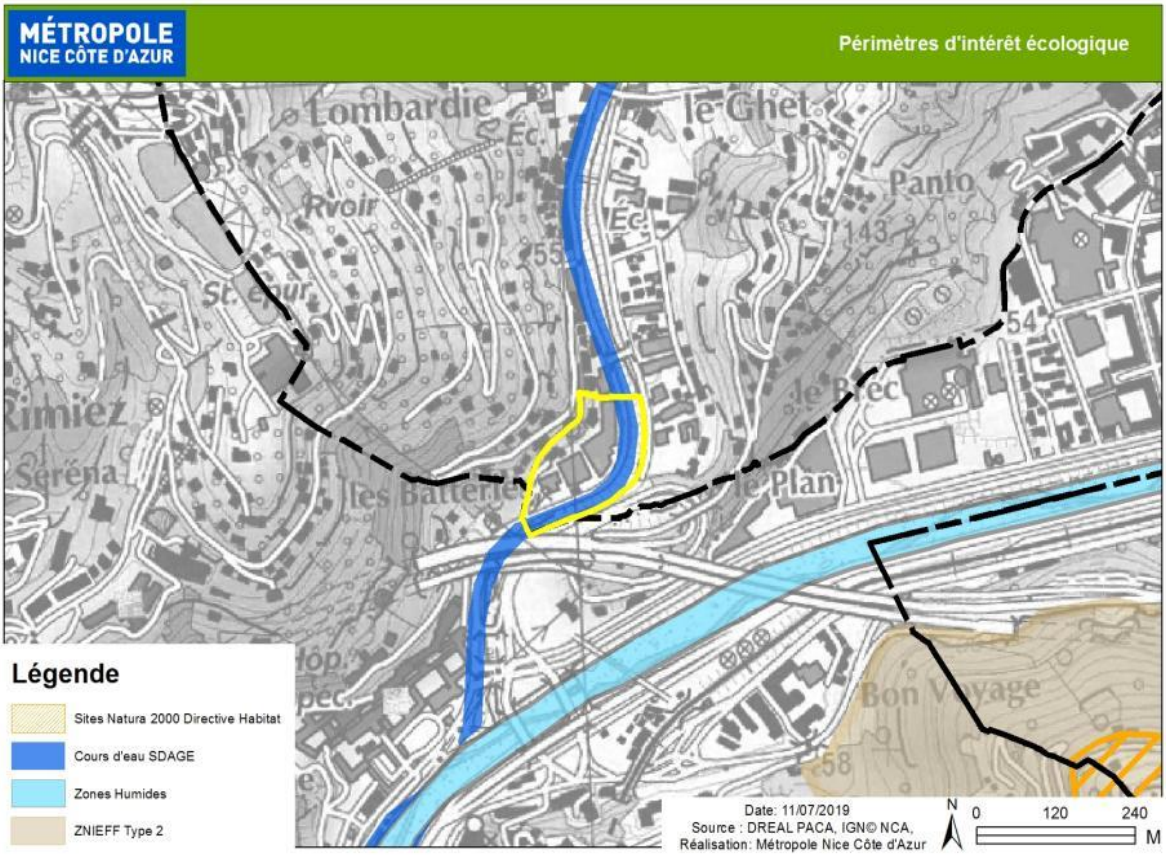
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

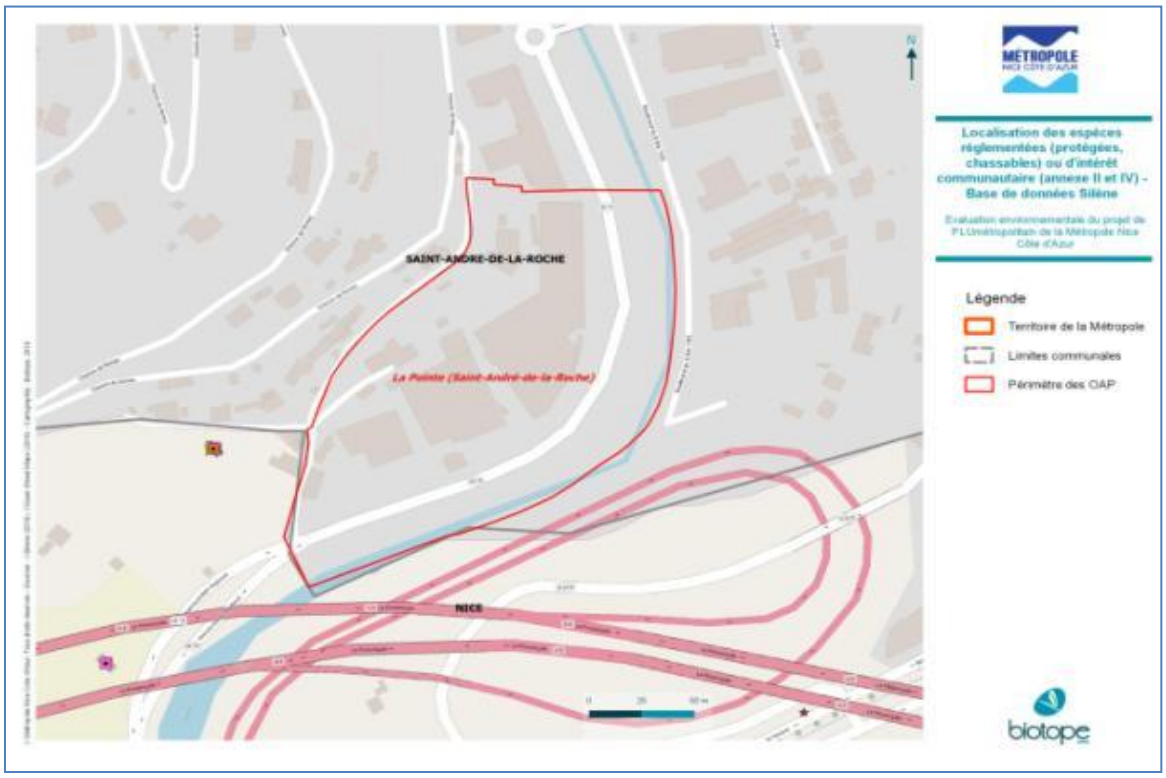
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection mais est traversé par un cours d'eau identifié dans le SDAGE Rhône-Méditerranée. De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à environ 600 m du site Natura 2000 ZSC – FR9301568 « Corniches de la Riviera ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP. Des oiseaux communs ont été néanmoins recensés à proximité du périmètre de l'OAP. De plus, l'hirondelle des rochers est également répertoriée aux alentours.

Plusieurs espèces patrimoniales sont susceptibles d'être rencontrées au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien et/ou la création de milieux nécessaires à leur alimentation (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Corniches de la Riviera », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

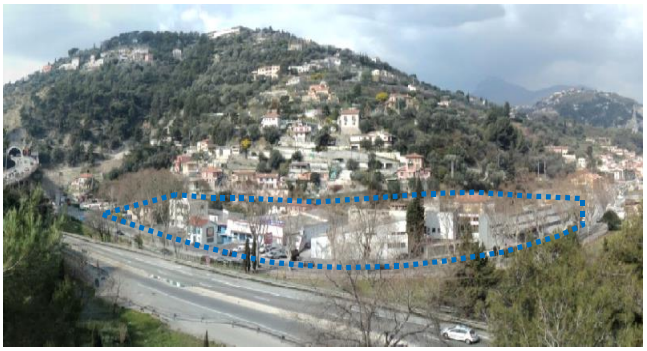
Le périmètre de l'OAP se situe dans un environnement fortement urbanisé présentant une fonctionnalité écologique limitée. Il est néanmoins traversé par un réservoir de biodiversité « eaux courantes » assurant également le rôle de corridor écologique en contexte altéré correspondant au cours d'eau « La Banquière ». Cet élément est à préserver.


MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur
Date: 09/08/2019
Source : Orthophoto 2017 NCA, Artelia-Ecosphère-Urbalterre
Réalisation: Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
50
100
M
Légende :
Continuités écologiques
Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts
Réservoirs boisés en contexte naturel
Réservoirs boisés en contexte altéré
Réservoirs ouverts en contexte naturel
Réservoirs ouverts en contexte altéré
Réservoirs mixtes en contexte naturel
Réservoirs mixtes en contexte altéré
Zones tampon boisées en contexte naturel
Zones tampons boisées en contexte altéré
Zones tampon ouvertes en contexte naturel
Zones tampons ouvertes en contexte altéré
Réservoirs bleus
Réservoirs liés aux zones humides
Réservoir liés aux milieux marins
Réservoirs "eaux courantes"
Réservoirs en contexte naturel
Réservoirs en contexte altéré
Corridors "eaux courantes"
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors boisés
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors en contexte artificiel
Espaces verts urbains
Ruptures de continuité
Infrastructures et zones urbaines
Routes très difficilement franchissables
Routes difficilement franchissables
Routes moyennement franchissables
Voies ferrées
Passages contraints
Obstacles eaux courantes
Ruptures liées au bâti
Obstacles naturels
Cours d'eau
Falaises
Zone littorale
Secteurs altérés
Secteurs naturels

ENJEUX

L'aménagement du secteur de la Pointe à l'extrême sud de la commune répond à une série d'enjeux :

- **Enjeu de lisibilité** de l'entrée de ville et **réorganisation** des bâtiments hétéroclites occupant actuellement le site,
- **Enjeu de continuités urbaines et paysagères** entre les différents quartiers de la ville (centre-ville, coteaux, secteur des Plans…) le long de l'axe viaire majeur irrigant la commune,
- **Enjeu d'émergence** d'une mixité urbaine, fonctionnelle et sociale,
- Enjeux environnementaux

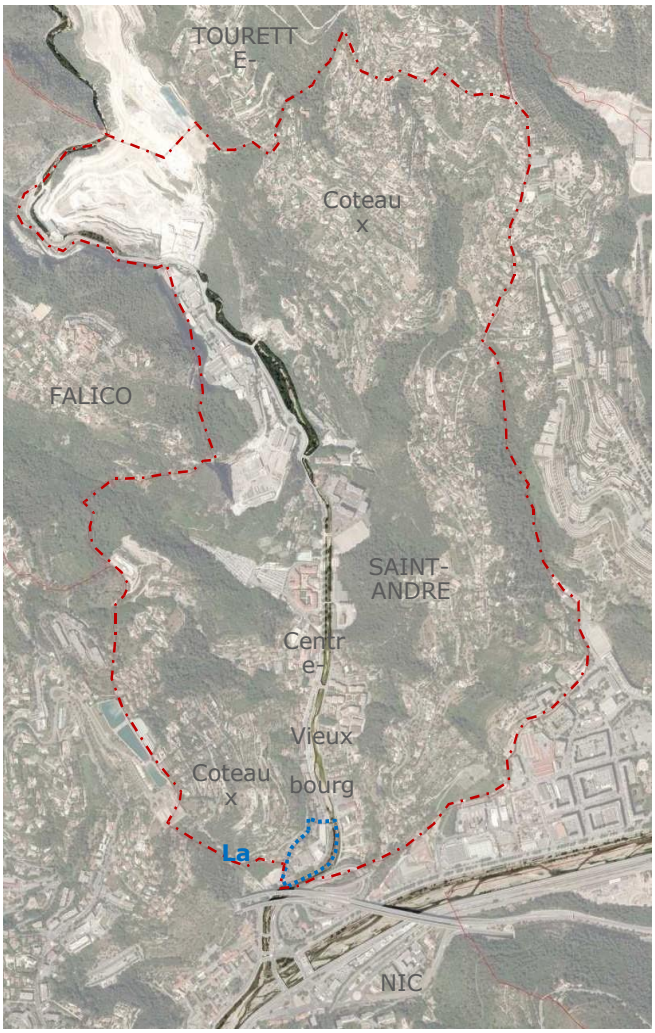




OBJECTIFS

Les objectifs de mise en œuvre de ce projet urbain sont de :

- **Mettre en évidence** la géographie du site (les coteaux, la Banquière…)
- **Donner** une nouvelle lisibilité à cette entrée de ville par la qualité architecturale des bâtis requalifiés ou programmés et le traitement des espaces publics associés
- **Simplifier** l'accès aux nouveaux programmes par une requalification des voies et de leurs abords
- **Traiter** l'interface entre le site, les zones de centre-ville, les coteaux et les quartiers situés en rive gauche de la Banquière
- **Valoriser** les cheminements doux et la trame paysagère nord-sud mais aussi est-ouest (alignements d'arbres…)
- **Proposer pour cette zone** d'entrée de ville une programmation mixte en lien avec le centre-ville
- **Promouvoir** la construction ou la réhabilitation de bâtiments de grande qualité architecturale, économes en eau, énergie, privilégiant la gestion durable, le confort acoustique, la lumière naturelle et la qualité de l'air.



COMPOSITION URBAINE

Les intentions de projet et la composition urbaine respecteront les spécificités du site et du paysage. Elles joueront avec la situation particulière de cette entrée de ville, les coteaux, la présence de la Banquière, la proximité des infrastructures routières en viaduc, la courbe de la route qui masque la ville depuis le sud. L'aménagement proposé sera lu comme la « porte » de la commune.

Le projet privilégiera l'expression d'une **architecture contemporaine et homogène.**

- Le **front bâti, implanté à l'alignement du bâti existant** en limite nord le long du quai de la Banquière, sera scandé en partie sud par des percées permettant la Co visibilité coteaux / rivière grâce à une **implantation « en peigne »** des bâtiments, qui devront être espacés d'au moins la moitié de leur hauteur et en partie nord, cette co-visibilité sera assurée par le gabarit de hauteur limitée des constructions ci-après.

- La **hauteur maximale des bâtiments** atteindra **75m NGF au sud du site**, faisant office de signal depuis l'A8, et **descendra progressivement jusqu'à 65,5m NGF au nord**, au contact des bâtiments existants.

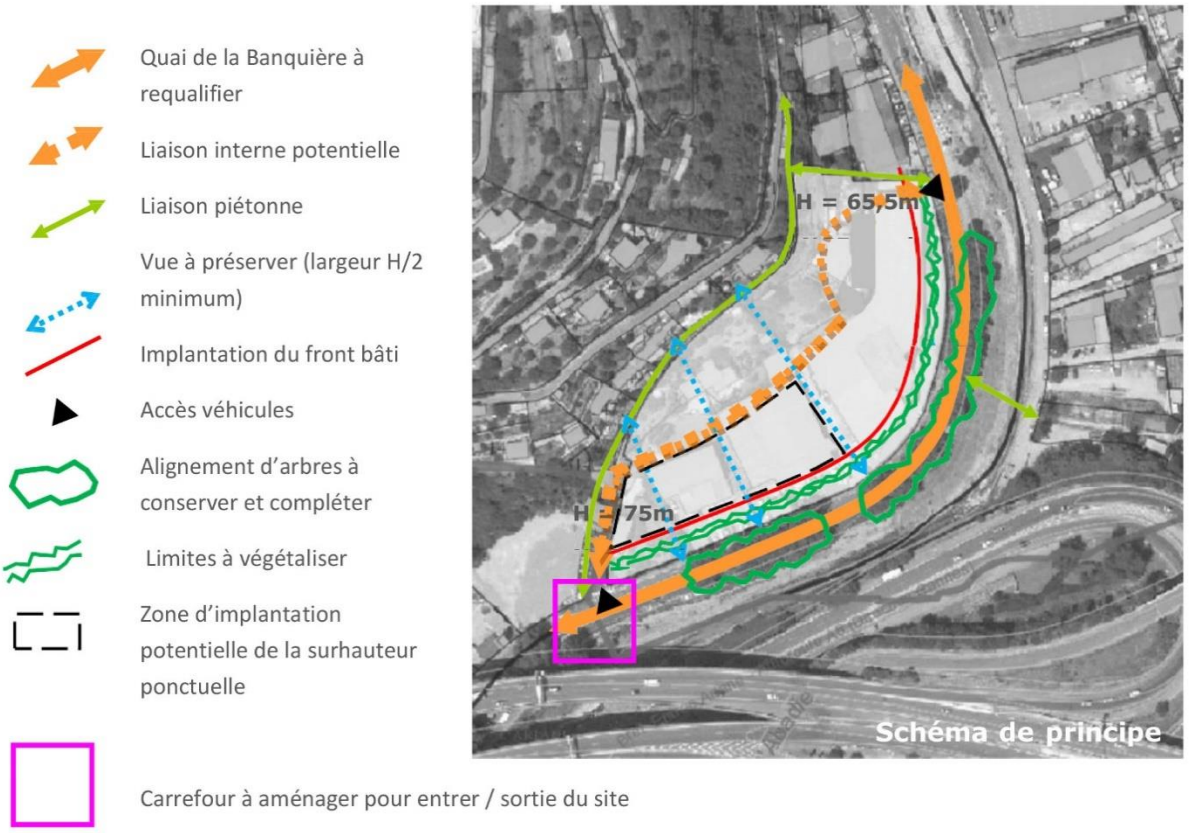
- **Une surhauteur ponctuelle jusqu'à 84 m NGF** pourrait être autorisée en partie sud du site pour le développement d'un **programme hôtelier.**

- **Le parti architectural** imposera un traitement de qualité sur les espaces publics, répondra aux objectifs de durabilité et de qualité environnementale et prendra en compte la situation paysagère du site. Il valorisera les toitures (végétalisation…) qui seront très visibles depuis les coteaux

- Les **limites avec l'espace public seront végétalisées** et comprendront les dessertes (voies, contre-allée, entrées et sorties).

- Le **quai de la Banquière sera aménagé en voie urbaine**, permettant la **mixité des usages** avec les modes doux et **conservant les alignements d'arbres** existants

- Une liaison piétonne sera créée entre la Pointe et le Plan





ORIENTATION PROGRAMMATIQUES

La requalification de cette entrée de ville et son lien avec le centre-ville passera par la mise en place de programmes mixtes.

- Le **relogement, la restructuration ou l'extension des activités existantes** sur le site ou sur la commune seront admis voire privilégiés. Leur requalification et leur évolution s'établiront dans le cadre de projets de qualités urbaines, architecturales et environnementales affirmées,
- Des **services, des commerces et de la restauration**, en lien avec les programmes existants ou projetés, reconnecteront le site avec le centre-ville,
- Une **offre hôtelière** pourra valoriser la proximité immédiate de l'autoroute et faire office de locomotive,
- Des **opérations de logement** pourront être développées en partie sud du site.
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** pourront s'implanter sur le secteur.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

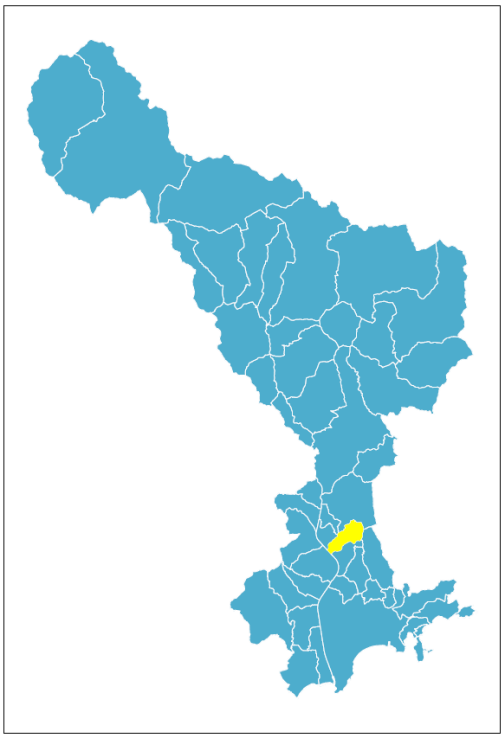
Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

Le périmètre de l'OAP est impacté par la SUP I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation des ouvrages GRT Gaz. Dans les zones d'effets, les ouvrages présentent un risque potentiel. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec la servitude et si possible doivent privilégier des zones non impactées par les ouvrages. Il est nécessaire de consulter les services de GRT Gaz dès l'émergence d'un projet dans la zone.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-BLAISE – OAP LA SAOGA



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

SOMMAIRE

1/ Le contexte écologique

2/ L'éco-vallée sur Saint Blaise : un aménagement d'ensemble cohérent
176

3/ La Saoga : un quartier durable d'habitat collinaire
178

4/ Les principes de composition paysagère et urbaine

- 4.1/ Une intégration dans un écrin naturel, une insertion au plus près du site
- 4.2/ La composition d'un véritable quartier
- 4.3/ Des déplacements organisés
- 4.4/ Un programme diversifié répondant aux besoins
- 4.5/ Gestion des eaux pluviales
- 4.6/ Gestion des eaux usées
- 4.7/ Gestion des déchets
- 4.8/ Raccordement au haut-débit
- 4.9/ Un site préservé des risques naturels

5/ L'écriture architecturale
197

6/ La nature au cœur du quartier
198

7/ Une opération d'aménagement certifiée « HQE™ – Aménagement » et « conforme » au cadre de référence pour la qualité environnementale de l'Eco-vallée

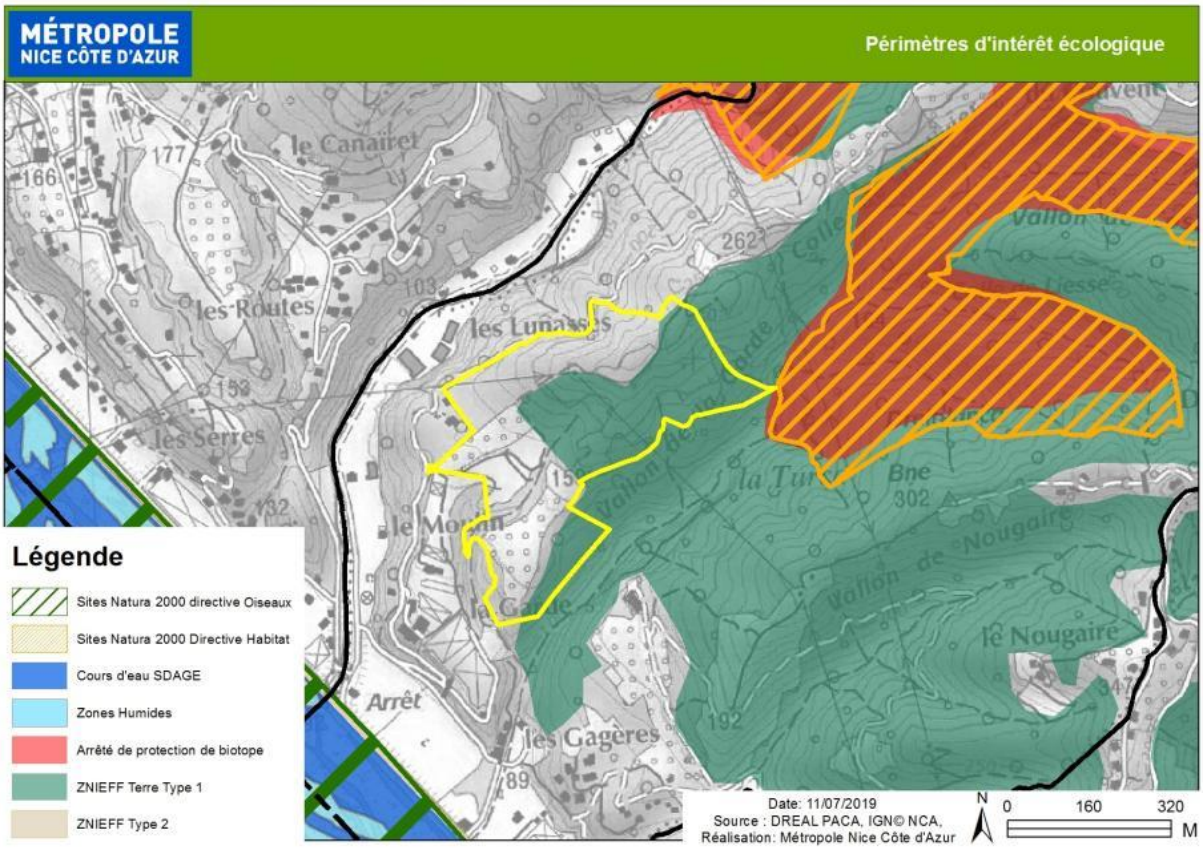
1/ LE CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

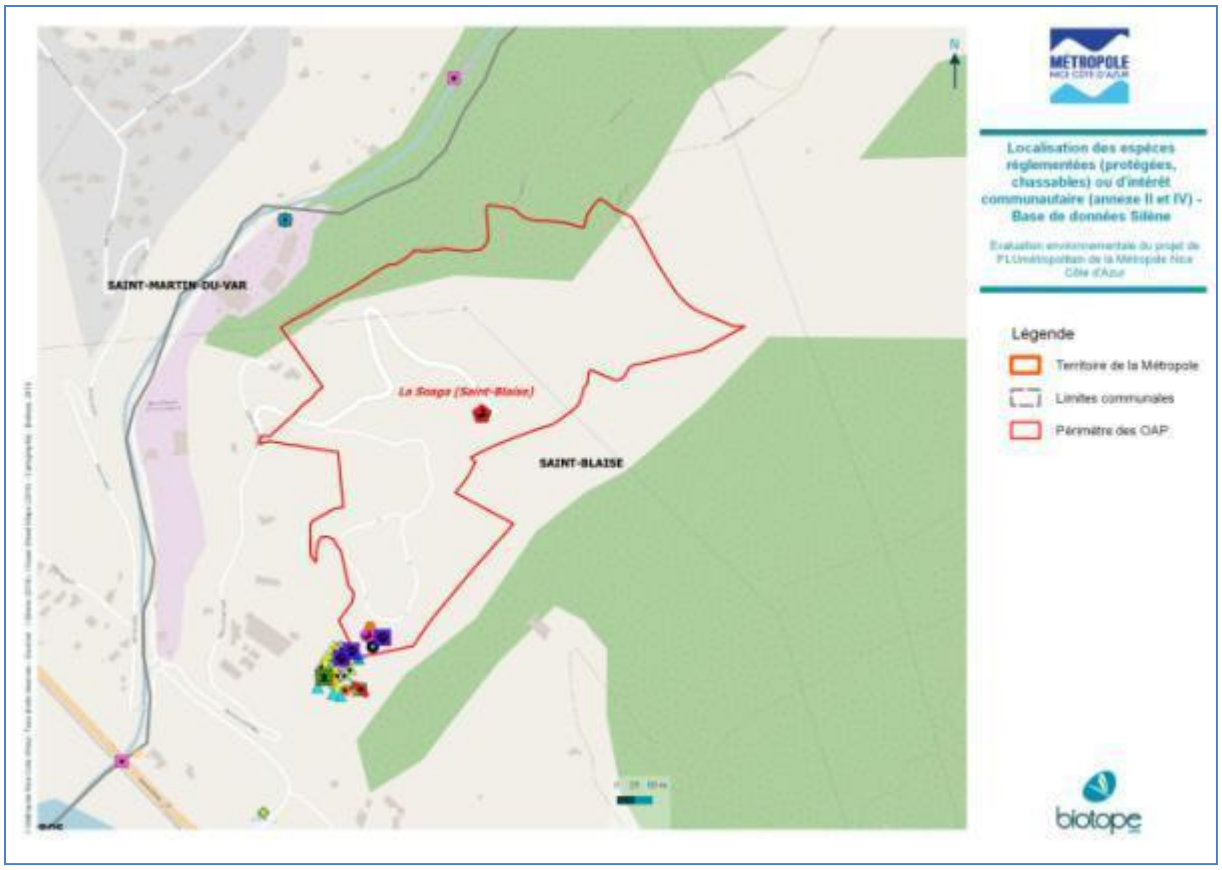
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection règlementaire. Il jouxte toutefois le site Natura 2000 ZSC – FR9301569 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise » ainsi que l'APPB « Vallon obscurs ». De plus, il est inclus dans le périmètre de la ZNIEFF terrestre de type 1 « Vallons de la Garde, de Costa Rasta et de Nougaïré ».

En outre, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection dont le site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var » dont il est distant d'environ 300 m.



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune révèle la présence de plusieurs espèces protégées au sein du périmètre de l'OAP et à proximité immédiate. Les espèces recensées correspondent à des cortèges d'oiseaux communs (Mésange noire, Fauvette mélanocéphale, etc.) mais on retrouve aussi la Rainette méridionale, le Muscardin ou la Tortue d'Hermann.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux. De même, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation et reproduction (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors des sites Natura 2000 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise » et « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

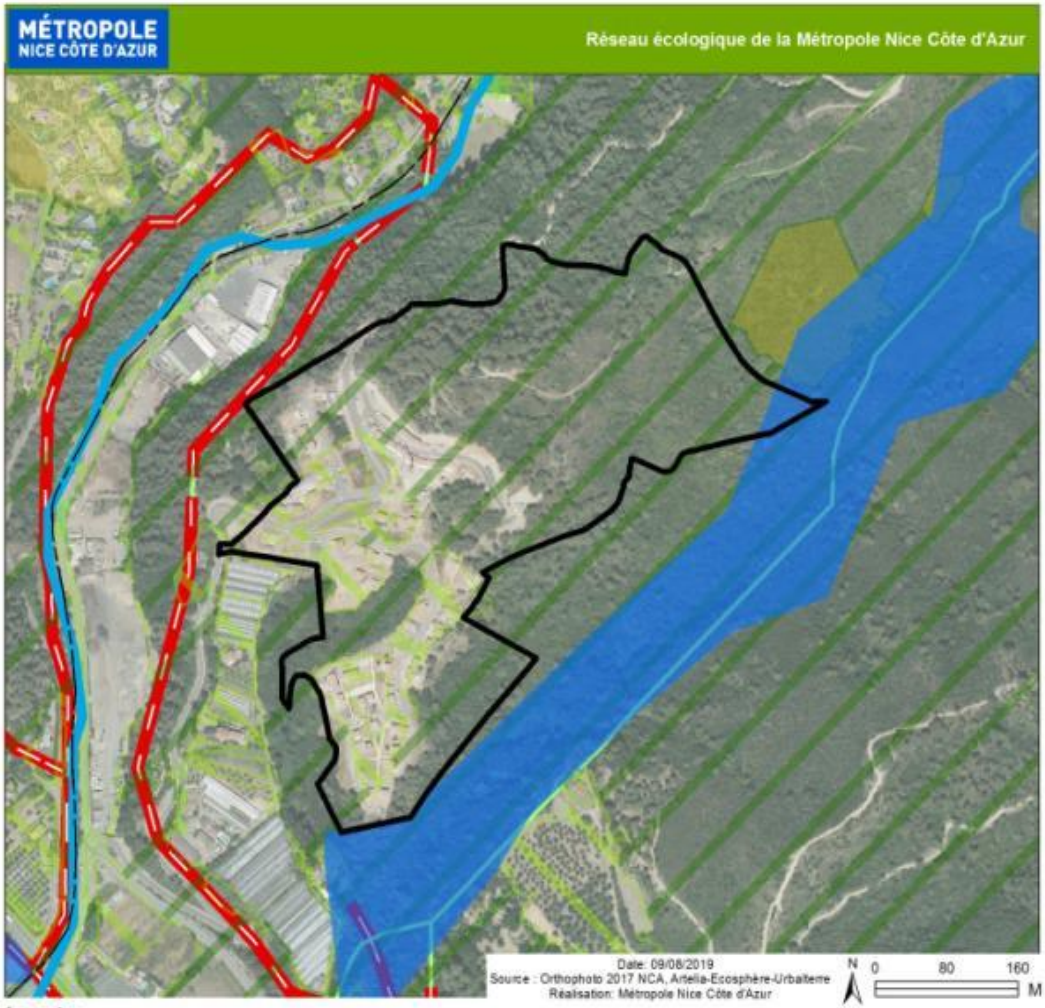
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe majoritairement au sein de zones tampons boisées en contexte naturel et altéré. Il est également bordé d'un réservoir de biodiversité lié aux zones humides. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

2/ L'ECO-VALLEE SUR SAINT BLAISE : UN AMENAGEMENT D'ENSEMBLE COHERENT

Par la configuration de son territoire, la commune de Saint Blaise appartient à un double système géographique qui crée sa singularité.

L'étirement de la commune dans son orientation étagée Ouest - Est regroupe à la fois :

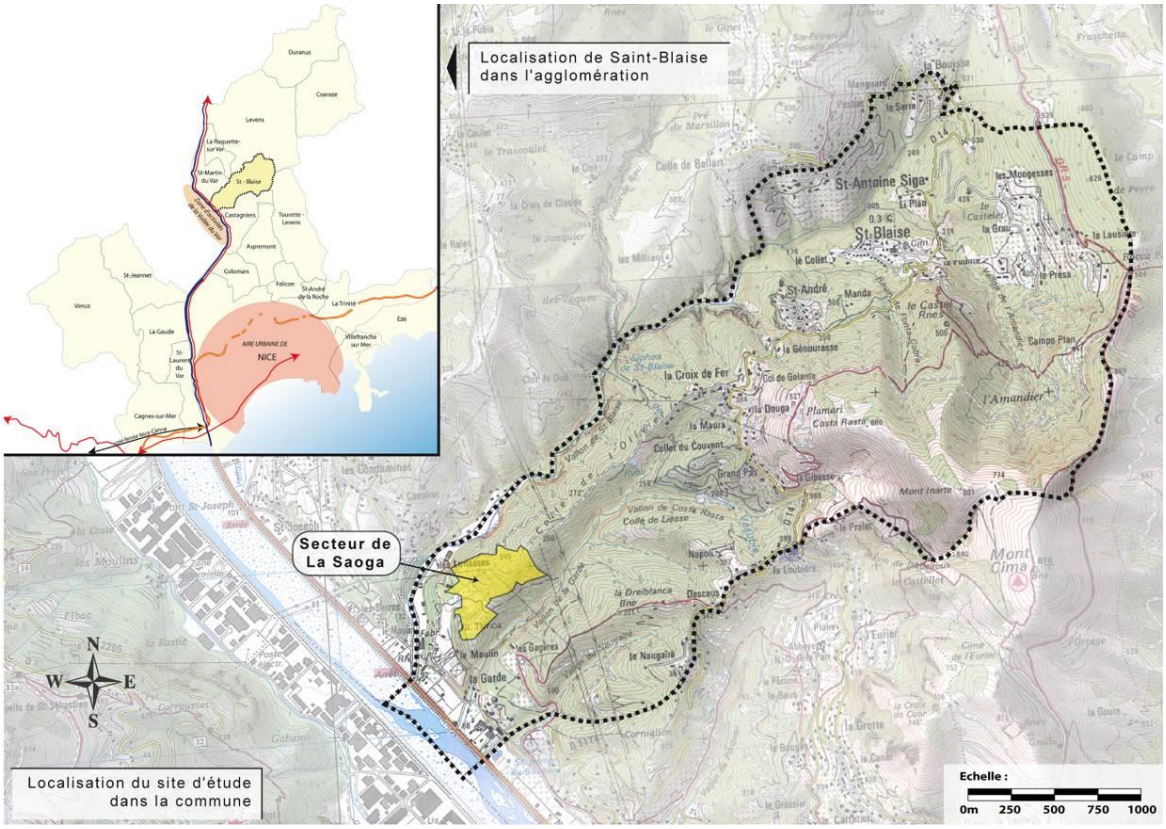
- **Une partie haute, dite de montagne**, structurée tant par le noyau villageois initial (altitude 600 mètres) que la route des villages perchés (la RM 14),

Et

- **Une partie basse dite secteur de la plaine du Var** qui s'inscrit dans la problématique de l'extension urbaine de la grande agglomération niçoise.

Alors que dans le secteur de montagne, l'aménagement communal est confronté à une forte limitation des capacités spatiales de développement (enclavement routier, omniprésence des risques naturels liée à une topographie complexe -mouvements de terrain-, identification de nombreux sites de forte sensibilité écologique -les vallons niçois), **dans la partie plaine, ont été repérées de longue date par les documents de planification régionale plusieurs terrasses géomorphologiques**. Celles-ci étaient déjà inscrites en zone d'urbanisation future au Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de l'agglomération niçoise. Issues de l'encaissement progressif du Var, ces terrasses dominent le fleuve, et s'inscrivent, par leur proximité avec le couloir d'échanges que constitue la plaine du Var, dans la problématique de développement de l'agglomération niçoise.

C'est sur cette seconde unité topographique que prend assise un projet d'aménagement d'ensemble, en complément et en renforcement des fonctions urbaines existantes.



Localisation du secteur de la Saoga

LA SAOGA, UN QUARTIER D'HABITAT S'INTEGRANT DANS UN PROJET D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE POUR LA PARTIE BASSE DE LA COMMUNE

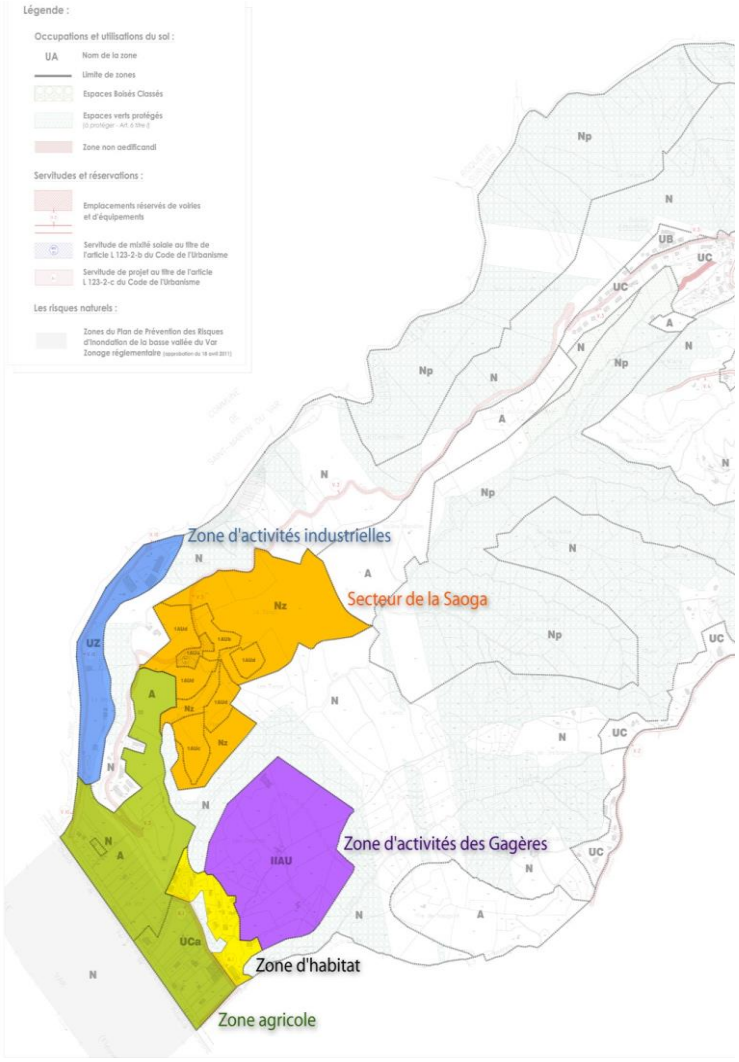
Le projet d'aménagement de l'Eco-Vallée sur Saint Blaise (partie basse de la commune) constitue un enjeu essentiel : la mise en cohérence globale de l'urbanisation.

La partie basse de la commune est caractérisée par quatre pôles principaux, de fonctions complémentaires constituant un aménagement global cohérent :

- **2 pôles d'activités existants**

  - **Une zone d'activités industrielles**, située dans le vallon de Saint-Blaise, au nord du secteur de la Saoga. Avec près de 300 emplois répartis sur 11 établissements ce pôle d'activités dynamique est essentiel pour l'économie de commune. Aujourd'hui, la majeure partie des actifs travaillant dans cette zone d'activités restent en attente d'une possibilité de logement sur la commune.
  - **Une zone agricole de 12 hectares**, notamment composée d'une ferme biologique et de deux autres exploitations, dont une friche de 4 ha le long de la RM 6202, contrainte par la zone rouge du PPRi, qui pourrait retrouver une vocation agricole.

- **2 projets de pôles d'urbanisation de fonctions complémentaires, prévus dans le PLU**



- **A court terme, un projet résidentiel, le quartier durable de la Saoga**, constituant dans cet aménagement d'ensemble un quartier résidentiel pouvant répondre aux besoins en logements des pôles d'activités voisins.
- **A plus long terme** (et notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal), **un projet de zone d'activités à dominante tertiaires, la zone des Gagères.** Cette zone classée en 2AU – AU stricte - est la seule opportunité foncière restante sur la commune, pouvant accueillir de l'activité. Elle présente une superficie de 15 hectares, dont 2 appartiennent à la commune.

Ainsi, **le projet de quartier d'habitat durable de la Saoga constitue une amorce du développement urbain et de la structuration de l'Eco Vallée sur Saint Blaise** ; et à ce titre, participe directement à la cohérence de son aménagement global en termes de mixité fonctionnelle à l'échelle de la partie basse de la Commune.

3/ LA SAOGA : UN QUARTIER DURABLE D'HABITAT COLLINAIRE

DES OBJECTIFS MULTIPLES

Si l'opportunité de réalisation d'une nouvelle voie de desserte entre la plaine et la montagne est une des bases de la réflexion d'aménagement de la Saoga, l'opération permet la réalisation d'autres objectifs :

- **Résoudre le déséquilibre de l'offre de logements sur un territoire aux marges de capacité foncière très réduites** en raison des périmètres de risques naturels et de sensibilité environnementale très nombreux
- **Participer à la cohérence du développement urbain de la partie basse de la commune**
- **Rapprocher les habitants de la partie montagne des infrastructures de déplacement et des services situés dans la vallée** (train, bus, commerces, services sanitaires et publics …) en utilisant cette nouvelle voie de liaison, devant s'avérer plus sure et plus pratique que la desserte actuelle
- **Assurer au village une meilleure accessibilité au secours** - poursuivre son désenclavement
- **Partager**, dans le cadre d'un partenariat public-privé organisé au sein d'une Convention d'aménagement, la réalisation de cette infrastructure avec un aménageur qui prendrait à sa charge la part de financement des viabilités qui lui incombe

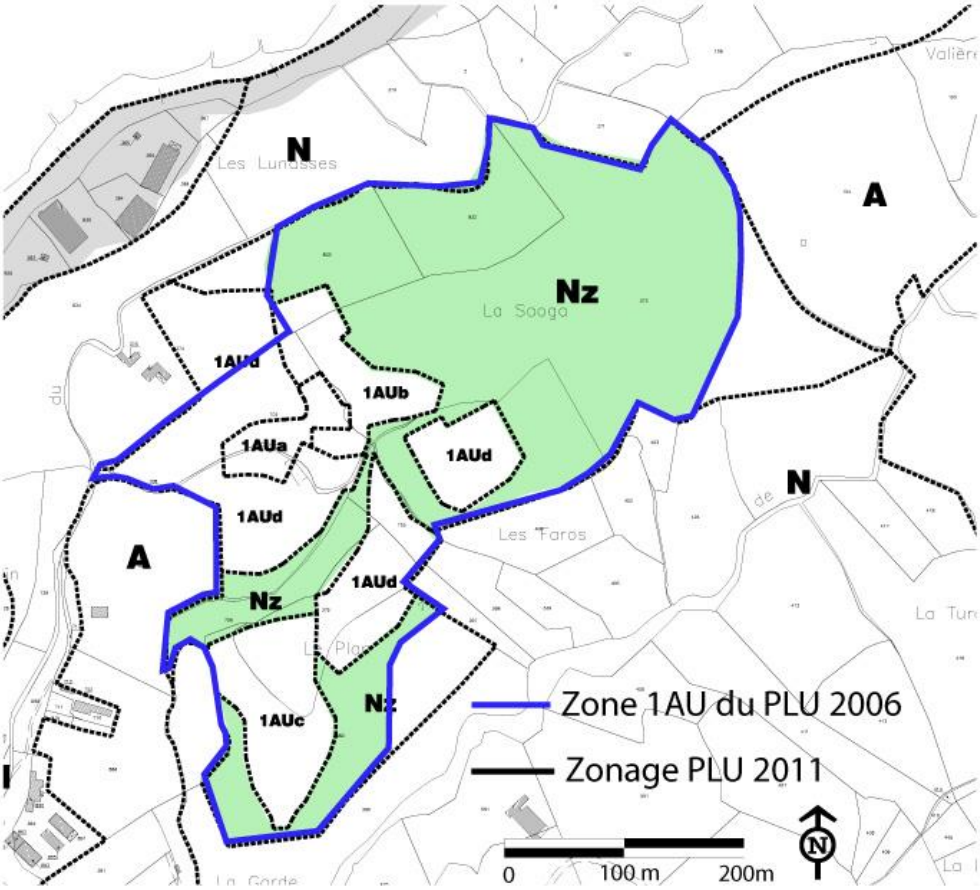


Vue aérienne du site et périmètre de la ZAC

UN PROJET DE QUARTIER D'HABITAT INSCRIT AU PLU DE 2006

L'urbanisation du secteur de la SAOGA était déjà prévue aux précédents documents d'urbanisme, le site étant inscrit en :

- AU au PLU de 2006,
- NA au POS.



UN PERIMETRE ET UN PROJET AFFINES EN FONCTION DES CONCLUSIONS DE L'ETUDE DE DISCONTINUITE AU TITRE DE L'ARTICLE L.145-3 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet et le parti d'aménagement retenus, traduits dans l'Orientation d'Aménagement, prennent en compte non seulement les besoins en foncier pour le développement de la commune mais aussi les contraintes et sensibilités du territoire communal, notamment au regard de la loi Montagne.

En effet, les **principes d'aménagements retenus ont fait l'objet d'une étude de discontinuité**, en intégrant les dispositions de qualité d'intégration et d'insertion paysagère.

Les sensibilités et contraintes (naturelles, règlementaires…) existantes sur le territoire communal limitent fortement les possibilités d'urbanisation. De ce fait, les zones d'urbanisation potentielles de la commune sont concentrées dans les deux zones d'urbanisation future (zones AU du PLU en vigueur) : le secteur de la Saoga (potentiel à court terme) et le secteur des Gagères (potentiel à long terme).

Identifié comme secteur stratégique de développement au sein de l'OIN Plaine du Var et de la DTA, la zone à urbaniser de la Saoga constitue le potentiel foncier majeur de la commune pouvant accueillir une opération structurante capable de répondre aux demandes d'habitat.

UN PARTI D'AMENAGEMENT ADAPTE AU SITE

Le parti d'aménagement s'est attaché à intégrer les caractéristiques du site et à développer les objectifs définis par la commune.

Par conséquent, la conception du parti d'aménagement répond à :

- **Des critères d'accessibilité** en développant une voie de transit créant un lien direct entre la plaine et le village.

- **Des exigences de qualité d'insertion** en concevant le projet de manière à limiter les terrassements et à conserver les écoulements naturels des eaux de ruissellement (voies suivant les courbes de niveau, des constructions regroupées à l'image de "hameaux" sur les plateaux, et un tissu plus aéré sur les pentes …).

- **Des critères de qualité environnementale, architecturale et paysagère** en respectant la qualité (respect des perceptions, exposition favorable, écriture architecturale reprenant le vocabulaire du moyen pays-niçois…) et les contraintes du site (éloignement de la ligne HT, mobilisation des secteurs les moins pentus, les plus accessibles …), et en portant des exigences en termes de développement durable conformément au cadre de référence pour la qualité environnementale de l'OIN, notamment sur les aspects énergétiques (bâtiments BBC) ou les communications numériques (raccordement au réseau Haut-Débit, développement de la fibre optique).

- **Une nécessaire préservation des composantes végétales structurantes**. La conservation du couvert végétal dense, véritable écrin naturel du projet, permettra d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants et de protéger les perceptions externes. Dans ce cadre, la préservation du vallon de la Saoga localisé sur le site constitue l'une des orientations premières.

- **Des critères de qualité urbaine et fonctionnelle** en structurant le développement urbain autour d'un cœur de quartier compact (animé par des espaces publics et quelques activités en rez-de-chaussée) et d'un maillage de voies de desserte et de liaisons douces permettant de relier les différents groupes d'habitation.

- **Des critères de mixité sociale et fonctionnelle** en intégrant non seulement des statuts d'occupation des logements diversifiés mais aussi des activités, commerces, services et/ou équipements publics.

4/ LES PRINCIPES DE COMPOSITION PAYSAGERE ET URBAINE

4.1/ UNE INTEGRATION DANS UN ECRIN NATUREL, UNE INSERTION AU PLUS PRES DU SITE

Le projet de quartier s'inscrit au sein d'espaces ouverts (plateaux et espaces collinaires) dans un écrin délimité naturellement par des boisements existants (cf. carte des caractéristiques du site).

Des franges boisées séparent les espaces urbanisés ou aménagés des espaces naturels.

Ces **franges** plantées de végétaux de taille plus réduite que les boisements naturels (pins essentiellement) permettent :

- **D'assurer une transition paysagère** entre espaces naturels et espaces urbanisés.
- **D'améliorer l'ensoleillement/l'exposition** des constructions pour une plus grande performance environnementale des constructions (réduction des ombres portées par l'éloignement des boisements de Pins).

Le site de la Saoga est essentiellement visible depuis le versant supérieur de la rive droite du Var ainsi que depuis le vieux village de Carros. La qualité architecturale et urbaine ainsi que le maintien d'une dominante végétale du quartier permettront de limiter l'impact paysager de l'urbanisation de la Saoga dans le grand paysage. La conservation et le renforcement de l'écrin en limite de l'urbanisation participeront également à cet objectif d'intégration.

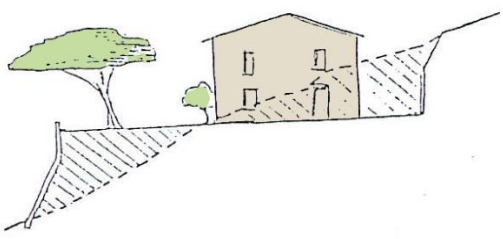
Par ailleurs, la prise en compte de la topographie dans la conception du quartier permet une insertion du bâti au plus près du site limitant ainsi les impacts dans le paysage. Le travail sur les hauteurs et les formes urbaines améliore également l'insertion des constructions.

4.2/ LA COMPOSITION D'UN VERITABLE QUARTIER

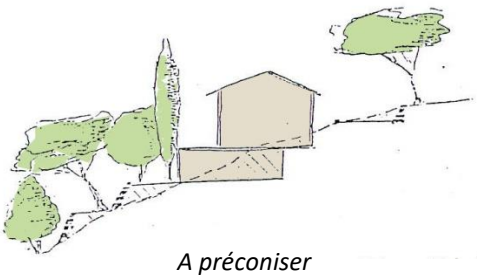
La composition urbaine du quartier est caractérisée par :

- La préservation d'une grande partie du périmètre de ZAC de toute urbanisation (au nord du la ZAC, zone caractérisée par de fortes pentes)
- **La création d'une voie structurante** reliant le quartier de la Saoga au village
- **La mobilisation des espaces les plus accessibles pour la réalisation d'un véritable cœur de quartier compact** animé par des espaces publics de qualité, des formes urbaines denses
- **Le développement de plusieurs groupements d'habitations** proposant des formes urbaines variées, plus aérées sur les espaces en pente.
- **L'aménagement d'espaces publics et de continuités piétonnes,** participant directement à l'animation du quartier
- **La composition de cœur d'îlots habités apaisés** en limitant au maximum la place de l'automobile, favorisant ainsi les espaces de convivialité.

Schémas d'insertion dans la pente préconisant la limitation des déblais/remblais :



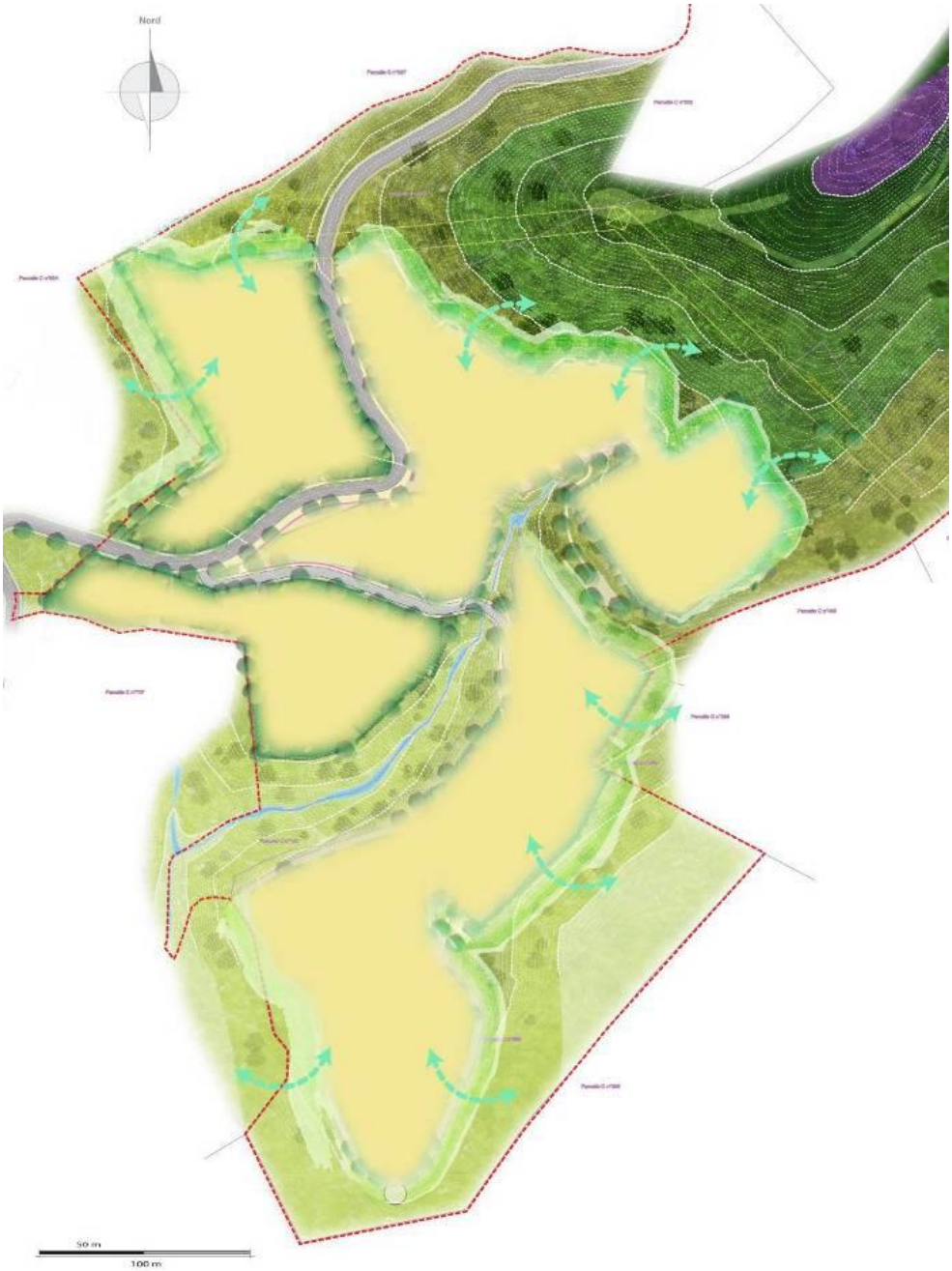
A éviter



A préconiser



Plan de composition urbaine



Principes de composition paysagère

Espace naturel
Frange boisée
Parc habité
Maisons de village
Frange boisée
Parc habité
Habitat collectif et maisons de village
Parc habité
Habitat individuel
Vallon
Frange boisée
Parc habité
Habitat individuel dense
Liaison douce
Rue
PONCTUATION DE L'ESPACE PUBLIC
Liaison douce
Coeur de quartier
PONCTUATION DE L'ESPACE PUBLIC
Desserte interne
OMBRAGE ET AGREMENT DES JARDINS PRIVATIFS
ALIGNEMENT SUR VOIE
Liaison douce
OMBRAGE ET AGREMENT DES JARDINS PRIVATIFS INTIMITE
ESPACE VERT COMMUN EN COEUR D'ILOT

4.3/ DES DEPLACEMENTS ORGANISES

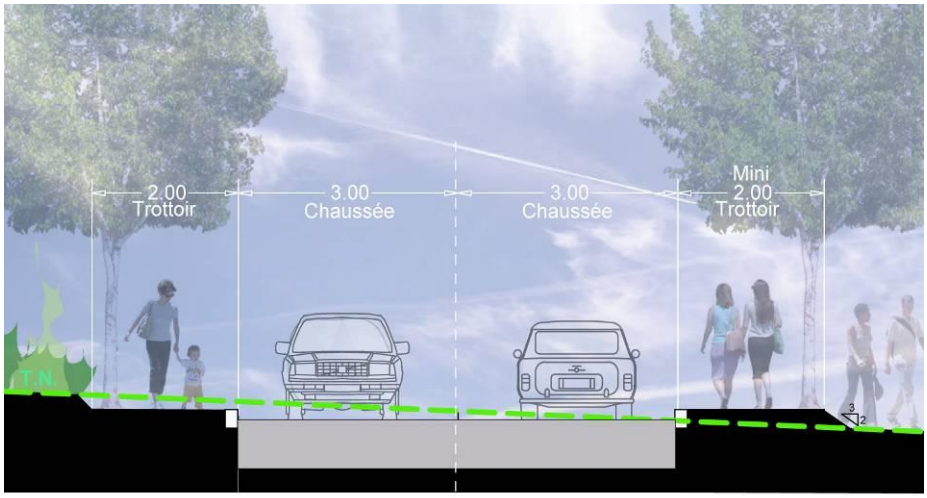
UNE DESSERTE STRUCTURANT ET STRUCTUREE

La trame viaire est composée de :

- **Une voie principale** (route du Col de l'Olivier) répondant à une double vocation : axe de transit reliant la Plaine du Var (RM 6202) et le village de Saint-Blaise, et unique voie de desserte du quartier,

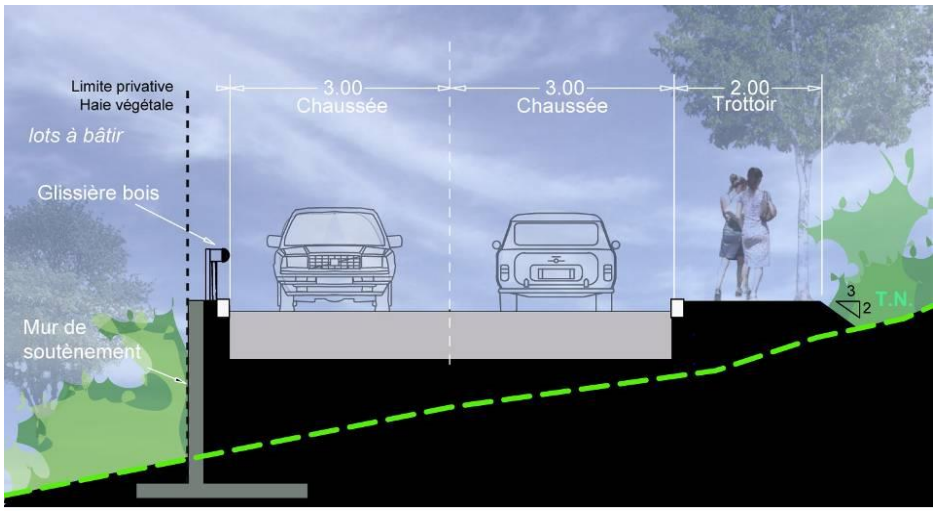
- **Des voies secondaires**, dont la majorité offre un usage mixte voiture/piéton, permettant ainsi d'apaiser les circulations et développer les déplacements doux,

- **Des liaisons douces en site propre**, constituant une réelle qualité de déplacement pour les piétons



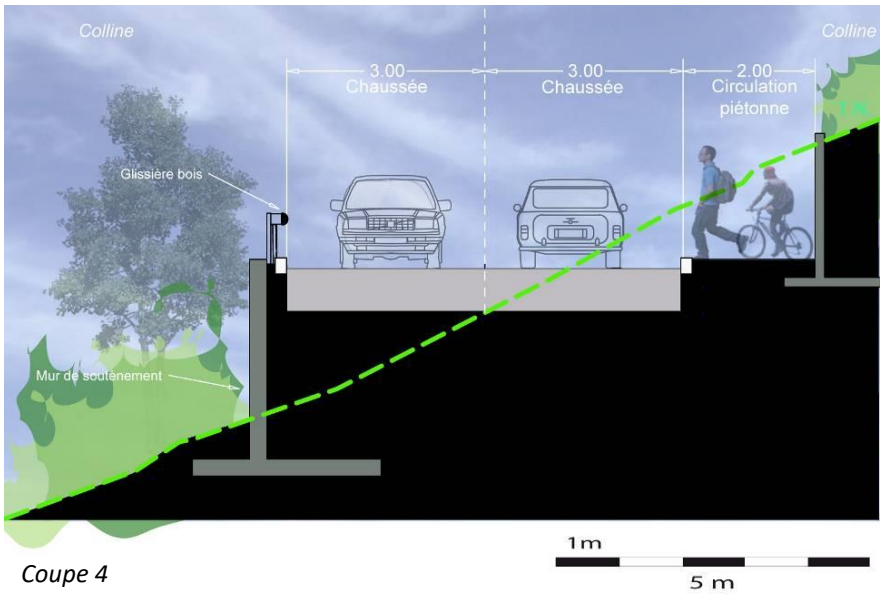
Coupe 2

1m
5 m

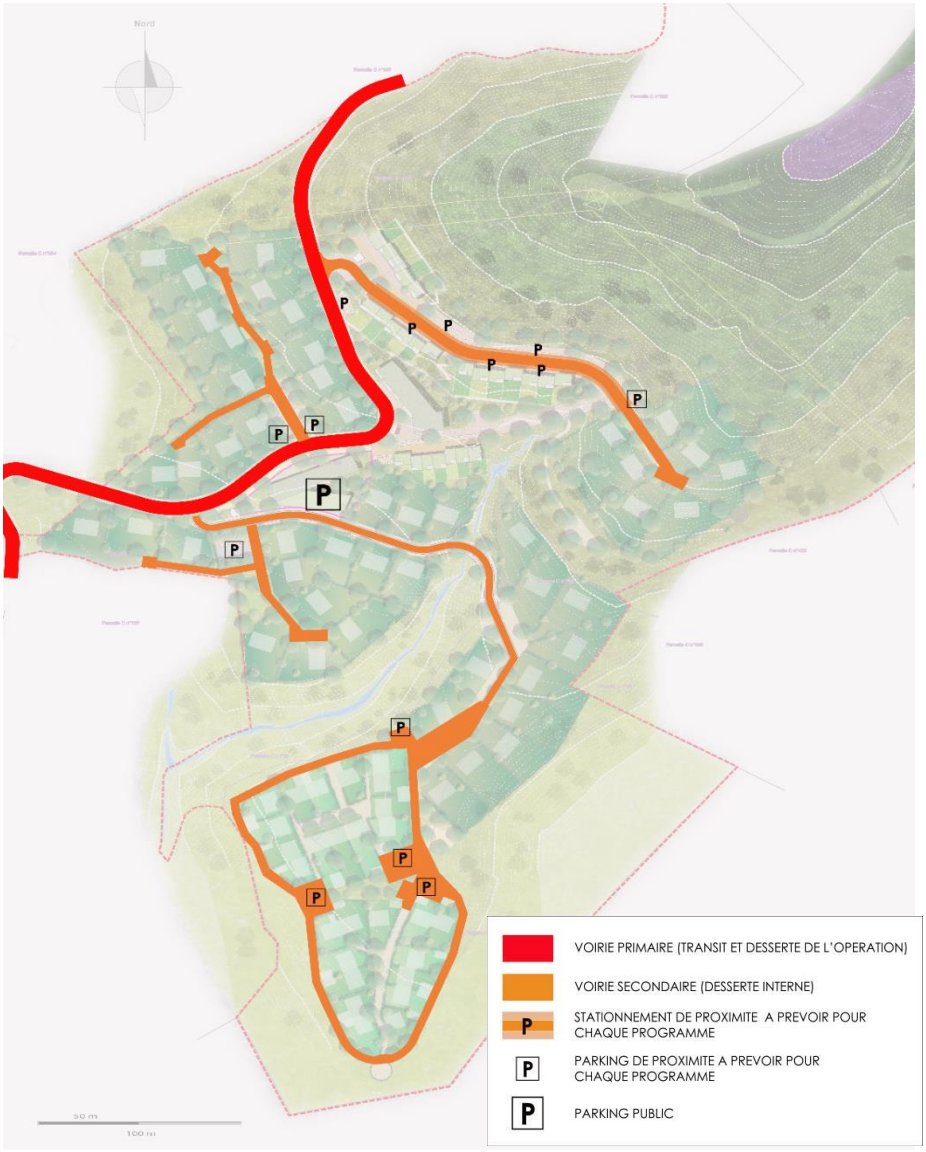


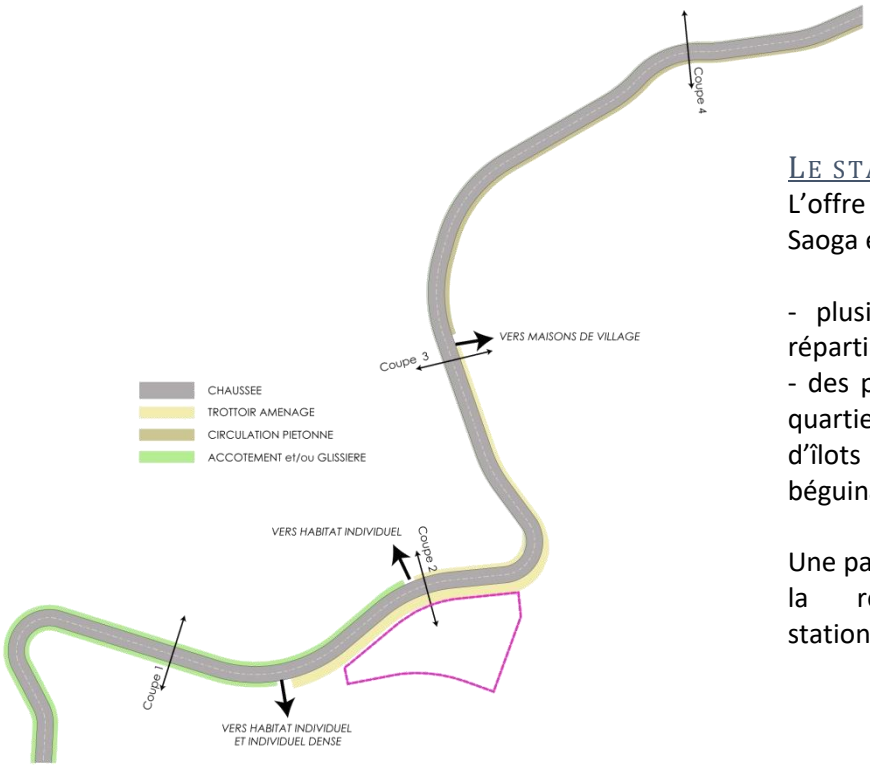
Coupe 3

1m
5 m


Colline
Colline
3.00
Chaussée
3.00
Chaussée
2.00
Circulation
piétonne
T.N.
Glissière bois
Mur de soutènement
1m
5 m

Coupe 4


VOIRIE PRIMAIRE (TRANSIT ET DESSERTE DE L'OPERATION)
VOIRIE SECONDAIRE (DESSERTE INTERNE)
STATIONNEMENT DE PROXIMITE A PREVOIR POUR CHAQUE PROGRAMME
PARKING DE PROXIMITE A PREVOIR POUR CHAQUE PROGRAMME
PARKING PUBLIC

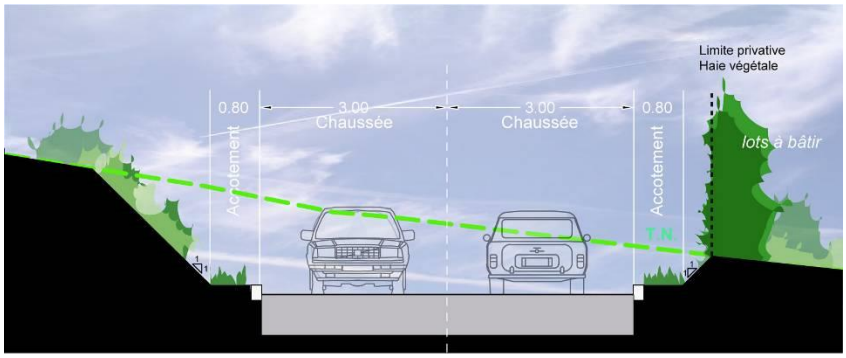


LE STATIONNEMENT

L'offre de stationnement sur le site de la Saoga est constituée par :

- plusieurs poches de stationnement réparties sur les différents ilots
- des parkings mutualisés en entrée de quartiers pour conserver des cœurs d'îlots apaisés (notamment sur le béguinage)

Une partie des places sera réservée pour la recharge électrique et le stationnement des deux roues.



Coupe 1

UNE PLACE REDUITE POUR L'AUTOMOBILE

La trame viaire du quartier de la Saoga laisse une très large place aux déplacements doux : des voies mixtes auto/piétonne, pouvant être assimilées à des zones de rencontre, ainsi que des liaisons douces en site propre, uniquement dédiées aux modes doux. Les îlots habités se veulent apaisés limitant au maximum la circulation automobile.

Seule la voie principale (la route du Col de l'Olivier) et une des voies de desserte interne sont dédiées à la circulation automobile. Néanmoins, ces espaces de circulation disposent de trottoirs pour des déplacements piétons sécurisés.

Le quartier profite par ailleurs d'une desserte en transport en commun : le passage d'une ligne de bus est prévu, reliant le village de Saint-Blaise à la RM6202, et comprendra un arrêt sur le quartier (dans chaque sens).

La liaison avec la RM6202 offrira des possibilités de relais avec le réseau de transport en commun vers Nice.

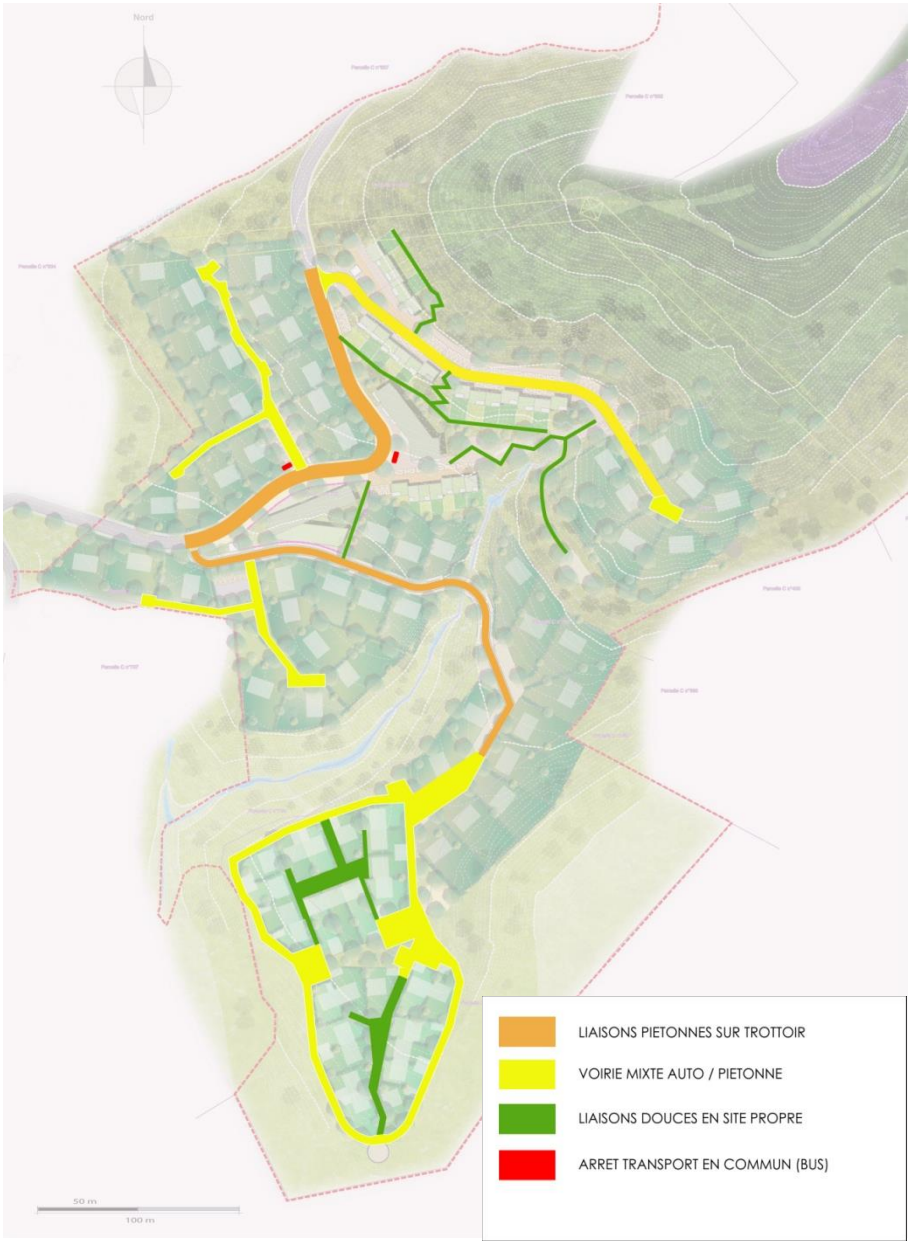




Photo-référence de voie mixte auto/piétonne ou zone de rencontre



4.4/ UN PROGRAMME DIVERSIFIEE REPONDANT AUX BESOINS

Présentant une diversité de fonctions et de typologies d'habitat, le programme de constructions de 15 800 m² de Surface de plancher est constitué de :

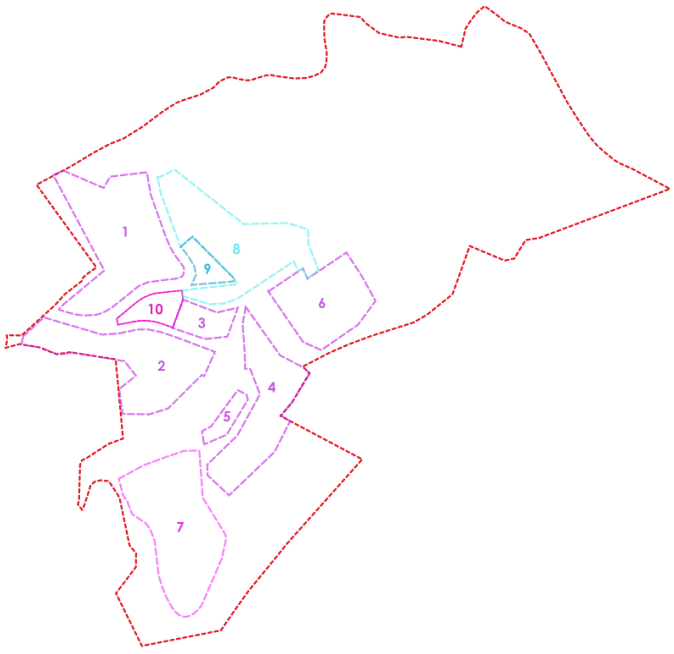
- Une majorité de logements (125 environ au total),
- Des commerces, services, activités tertiaires et équipements publics.

L'habitat développé sur 4,4 ha est caractérisé par une densité moyenne de 26 logements par hectare, densité assez importante compte tenu de la configuration topographique de la commune.

Réparties par secteur, les typologies d'habitat programmées sur la ZAC de la Saoga sont diverses, offrant ainsi des densités, des statuts d'occupation et des formes urbaines variées.

Pour répondre aux besoins de la commune, le programme prévoit une part de logement social (un minimum de 20 logements pour répondre aux objectifs du PLH), une part d'accession sociale et une part de locatif libre permettant une véritable mixité au sein du nouveau quartier.

	N° lot	Typologie	Surface cessible en m²	Surface de plancher en m²	Nb potentiel de logements	Typologie logements
1AUd	1/2/3/4/5/6	H individuel	32 298	8 160	48	Accession secteur libre
1AUc	7	H individuel dense	7 800	2 970	27	Accession sociale à la propriété et locatif secteur libre T4/T5
1AUb	8	Maisons de village	3 437	2 220	25	Accession sociale à la propriété et locatif secteur libre T3/T4
1AUa	9	H collectif + services/commerces	480	1 500	17/20	- 17/20 logements sociaux - commerces/services
	10	Equipement Activités tertiaires	1 500	950	3/5	- logement social - équipement/activités
		TOTAL	**45 515**	**15 800**	**125**	



1 AUa – MIXITE DE FONCTIONS URBAINES, DONT HABITAT COLLECTIF

Des logements collectifs seront construits au sein du quartier de la Saoga, répartis sur 2 immeubles.

Occupant une place centrale dans le nouveau quartier, ces bâtiments pourront accueillir des commerces, des activités, des équipements ou des services en rez-de-chaussée, qui participeront à l'animation des espaces publics.

Caractéristiques du programme :
Surface de plancher : 1 500 m²
Typologie des logements : T2 et T3
Statut des logements : 20 à 25 logements sociaux

Forme urbaine :
L'habitat collectif constitue la forme urbaine la plus dense. Les immeubles d'habitat collectif seront implantés à l'alignement des emprises publiques, avec certaines parties en retrait. Les retraits seront aménagés sous forme d'un parvis.

Pour des raisons d'aménagement d'accessibilité et/ou de réduction de terrassements, les bâtiments pourront être implantés en retrait.



1AUB - MAISONS DE VILLAGE

Des maisons de village sont programmées sur le secteur de la Saoga. Elles sont implantées sur des parcelles de petite taille, dont la surface moyenne est de 137 m².

Caractéristiques du programme :
Surface de plancher : 2 220 m²
Densité : 73 logements/ha
Typologie des logements : T3 et T4
Statut des logements : Accession à la propriété sociale ou à coûts maîtrisés et locatif en secteur libre

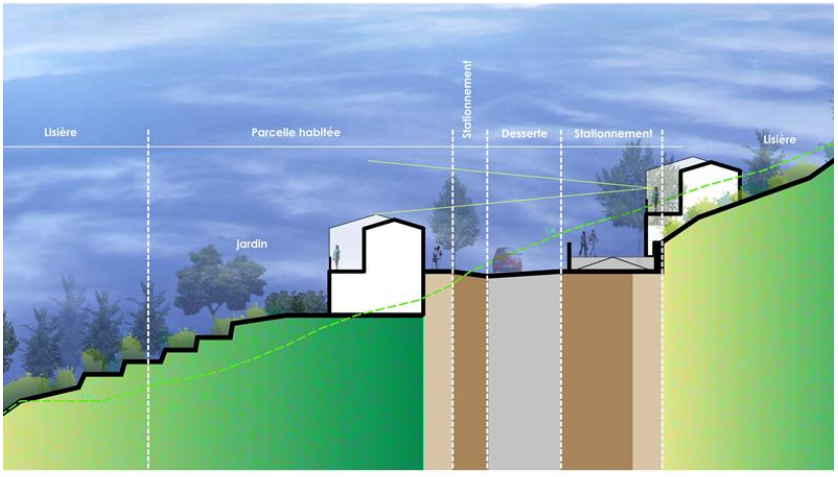
Forme urbaine :
Les maisons de village offrent une certaine densité, tout en conservant le caractère individuel de l'habitat. Elles seront implantées à l'alignement, en ordre continu, sur un parcellaire étroit, découpé en lanière. Cette forme urbaine permet de retranscrire l'ambiance villageoise typique.

Pour des raisons d'aménagement d'accessibilité et/ou de réduction de terrassements, les bâtiments pourront être implantés en retrait.





Photo-référence de maisons de village



Principe d'insertion dans le site

1AUc - HABITAT INDIVIDUEL DENSE

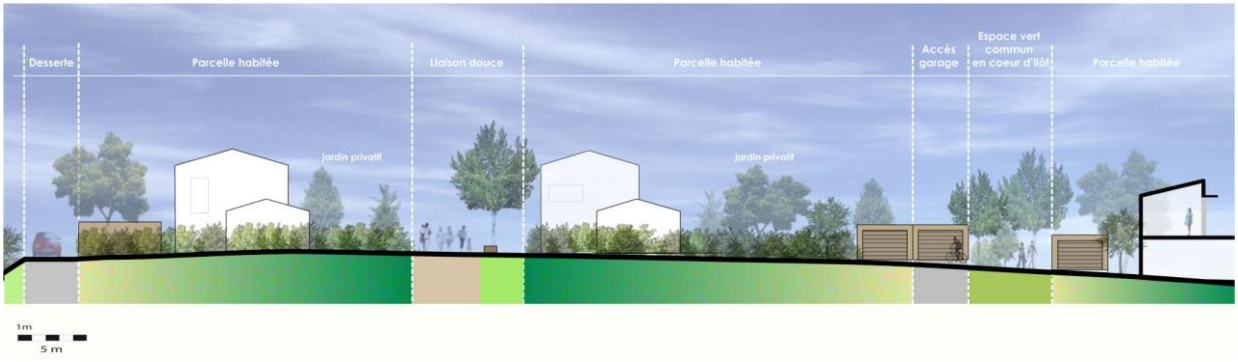
Des logements individuels denses seront construits au sud du secteur de la Saoga. L'organisation du bâti sous forme de « béguinage » offre des cœurs d'îlot apaisés par rapport à la circulation automobile (aires de stationnement implantées en périphérie) favorisant la cohésion sociale, les espaces de rencontre. Cette typologie d'habitat individuel permet de proposer une densité moyenne, tout en offrant un caractère intimiste à l'habitat.

Caractéristiques du programme :
Surface de plancher : 2 970 m²
Densité : 35 logements/ha
Typologie des logements : T4 et T5
Statut des logements : Accession à la propriété sociale ou à coûts maîtrisés et locatif en secteur libre.

Forme urbaine :
Les bâtiments d'habitation seront implantés en retrait, et pourront être contigus deux à deux, sur des parcelles de petite superficie (surface moyenne de 290 m² environ). Les garages seront implantés à l'alignement.

Toutefois, les règles d'implantation des bâtiments pourront être adaptées pour prendre en compte la topographie de chaque parcelle (contrainte d'accessibilité, réduction des terrassements, qualité d'intégration paysagère).





Principe d'insertion dans le site

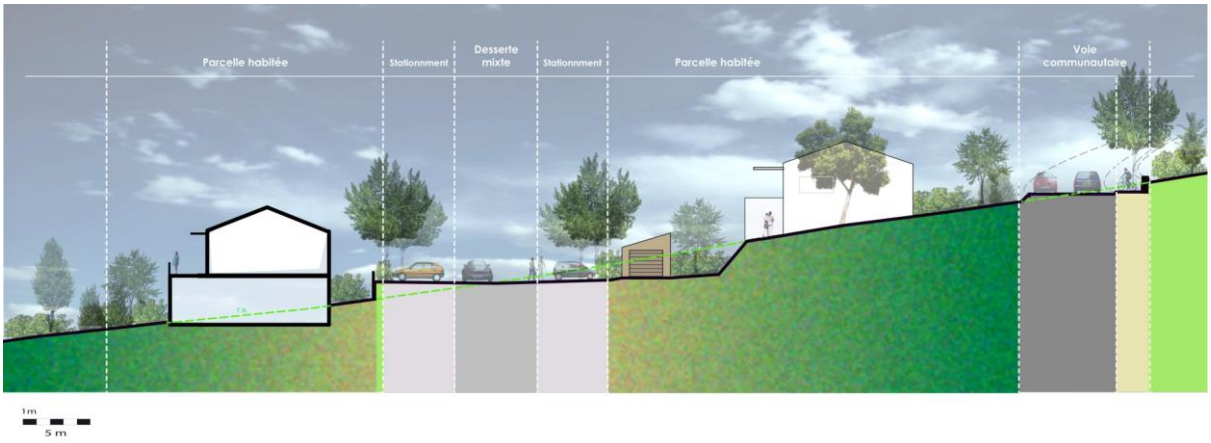
1AUD - HABITAT INDIVIDUEL

Des logements individuels sont prévus dans le programme de la ZAC de la Saoga, répartis sur 6 secteurs, avec des parcelles de taille moyenne à grande (460 à 1 100 m²).

Caractéristiques du programme :
Surface de plancher : 8 160 m²
Densité : 15 logements/ha
Typologie des logements : T4 et T5
Statut des logements : Accession libre

Forme urbaine :
Les bâtiments seront implantés en retrait, en respectant une certaine distance des limites séparatives.

Toutefois, les règles d'implantation des bâtiments pourront être adaptées pour prendre en compte la topographie de chaque parcelle (contrainte d'accessibilité, réduction des terrassements, qualité d'intégration paysagère).



4.5/ GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales se veut quantitative et qualitative à travers :

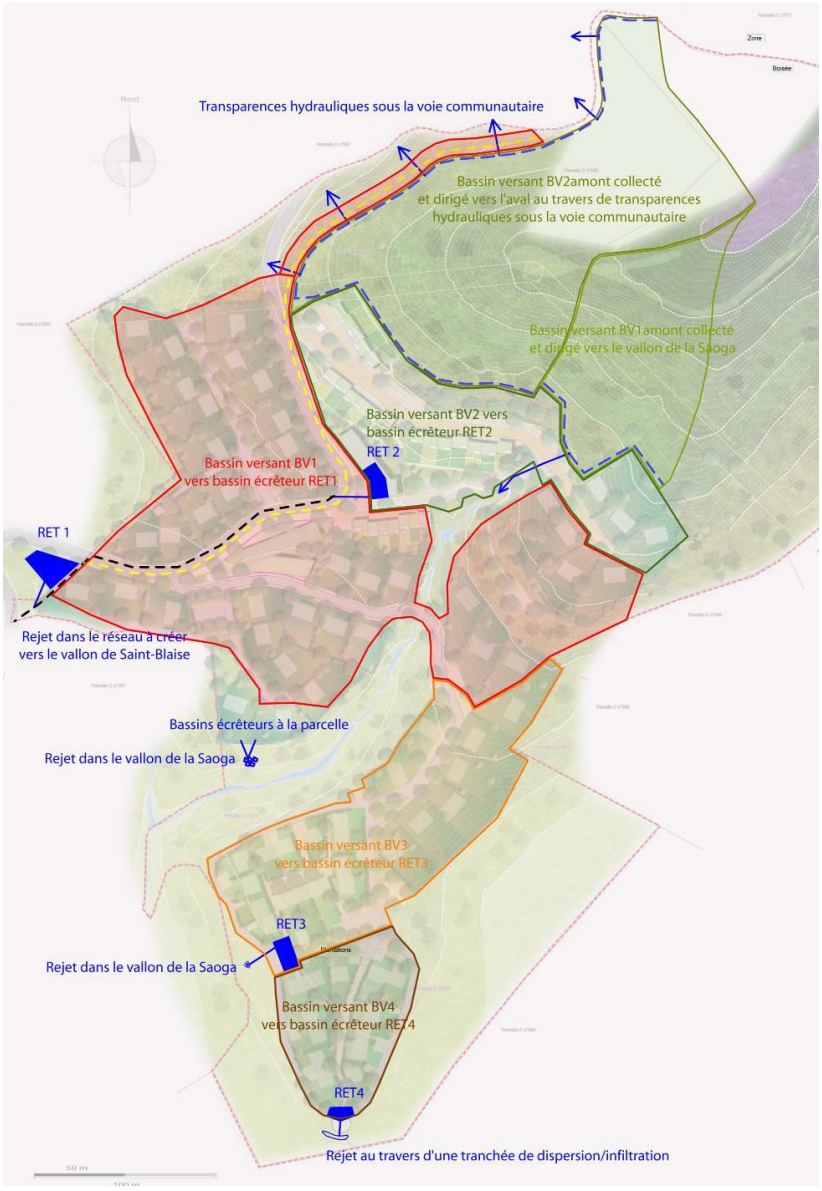
UNE REGULATION DES EAUX PLUVIALES A L'ETAT PROJETE :

Les imperméabilisations projetées par les aménagements de la ZAC vont générer des débits supplémentaires vers les terrains et les vallons à l'aval.

Afin de limiter les débits pluviaux à l'état projeté, plusieurs bassins écrêteurs seront créés aux points bas des futurs aménagements.

Ces ouvrages seront dimensionnés afin de ramener une pluie de période de retour T = 25 ans en sortie des bassins versants collectés à une pluie de période de retour T = 5 ans issue des mêmes bassins versants à l'état naturel (principe de régulation retenu en concertation avec la DDTM).

Quatre bassins écrêteurs collectifs et deux bassins écrêteurs à la parcelle sont projetés.



Canalisation principale de transit de la voie communautaire collectant les débits en sortie des bassins écrêteurs RET 1 et RET 2

Canalisation interne collectant la voie communautaire située dans le périmètre de la ZAC et raccordée au bassin écrêteur RET 1

Fossés de collectes de ruisellements des bassins versants amont :
- rejet dans le vallon d la Saoga
- transparences hydrauliques sous la voie communautaires pour BV2 amont

UN TRAITEMENT QUALITATIF DES EAUX PLUVIALES A L'ETAT PROJETE

Les terrains de la ZAC de la Saoga se situent à l'intérieur du périmètre du SAGE Nappe et Basse Vallée du Var et à l'amont du périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable du Bastion.

Cette situation implique la mise en œuvre de dispositions permettant le traitement des pollutions chroniques et accidentelles (préconisations du SAGE et règlement de la DUP du captage du Bastion).

Pollution chronique

La circulation et le stationnement des véhicules vont engendrer une pollution chronique des eaux pluviales qui n'existe pas aujourd'hui à la surface des terrains du projet (gommes, métaux lourds, résidus de combustion, hydrocarbures et huiles).
Les ouvrages de régulation seront aménagés afin de permettre la décantation des eaux collectées.

Pollution accidentelle

Afin de prévenir toute pollution accidentelle à l'intérieur de la ZAC, des vannes de confinement seront positionnées en sortie des bassins écrêteurs.

LE MAINTIEN DES ECOULEMENTS PROVENANT DE L'AMONT

Les ruissellements issus des terrains naturels en amont des aménagements projetés seront collectés et renvoyés vers l'aval afin qu'ils ne transitent pas par les bassins écrêteurs. La majorité de ces ruissellements concernent le vallon de la Saoga. Les aménagements prévus sur la partie haute du tracé du vallon de la Saoga seront réalisés de façon à permettre le libre écoulement des eaux sur ce linéaire.

L'EVACUATION DES EAUX PLUVIALES EN AVAL DE LA ZAC

Les bassins écrêteurs collectant et régulant la plus grande partie de la ZAC rejetteront leurs eaux dans le vallon de Saint Blaise via une canalisation à créer sous la voie de desserte de la ZAC projetée. Cette solution de rejet est préférable à celle envisagée auparavant qui consistait à créer une canalisation le long du tracé de la servitude d'AEP au profit de la commune. En effet, ce tracé recoupe le versant surplombant le vallon de Saint-Blaise présentant une pente supérieure à 30 %. Les travaux dans ce contexte topographique difficile sont onéreux.

Les bassins versants les plus au sud seront régulés et leurs eaux rejetées pour une partie dans le vallon de la Saoga et l'autre partie vers une tranchée de dispersion/infiltration en contre-haut du versant surplombant la confluence entre le vallon de la Saoga et le vallon de La Garde.

Enfin pour des raisons topographiques, une petite partie de la ZAC sera régulée au travers de bassins écrêteurs à la parcelle dont les rejets se feront dans le vallon de la Saoga.

4.6/ GESTION DES EAUX USEES

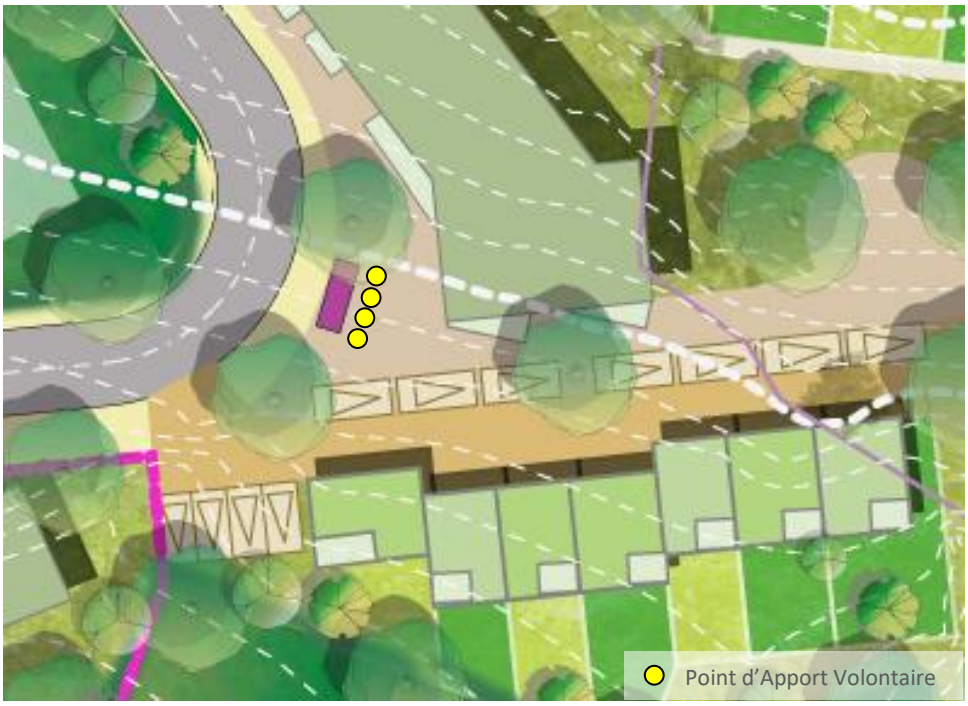
La gestion des eaux usées du quartier de la Saoga se fera grâce au raccordement du réseau d'assainissement à l'unité de traitement « Haliotis ». La station Haliotis a été créée en 1988 et a une capacité de 650 000 E.H. (Equivalents Habitants). Le milieu récepteur des effluents traités est la mer Méditerranée. Cette station remplit les objectifs de réduction des flux de substances polluantes.

Elle fait l'objet d'un projet de création de flottateurs, destinés à traiter les boues secondaires, afin de compenser les épaississeurs (traitant les boues primaires et secondaires), qui fonctionnement actuellement presque au maximum de leur capacité et qui nécessitent une rénovation.

4.7/ GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers sur la commune de Saint-Blaise est prise en charge par la direction de la collecte et de la gestion des déchets de NCA et assurée en régie communautaire pour les flux ordures ménagères, emballages ménagers et encombrants.

Pour compléter ce dispositif, des points d'apport volontaire (PAV) enterrés dédiés aux ordures ménagères et au tri sélectif (verre, papier et plastique) seront installés, notamment sur l'espace central du quartier de La Saoga.



4.8/ RACCORDEMENT AU HAUT-DEBIT

L'ensemble des constructions du site sera raccordé au réseau Haut-Débit, offrant une grande qualité de connexion.

4.9/ UN SITE PRESERVE DES RISQUES NATURELS

Le quartier de la Saoga sera préservé des risques grâce à divers aménagements :

- Le renfort de la piste DFCI,
- La création de voies périmétrales pour la défense,
- Un maillage viaire conforme aux besoins du SDIS (pente modérée, gabarit adapté, …),
- L'installation d'un réseau d'hydrants conformément aux demandes du SDIS.
- Le débroussaillage des espaces de franges autour des habitations conformément à la règlementation en vigueur

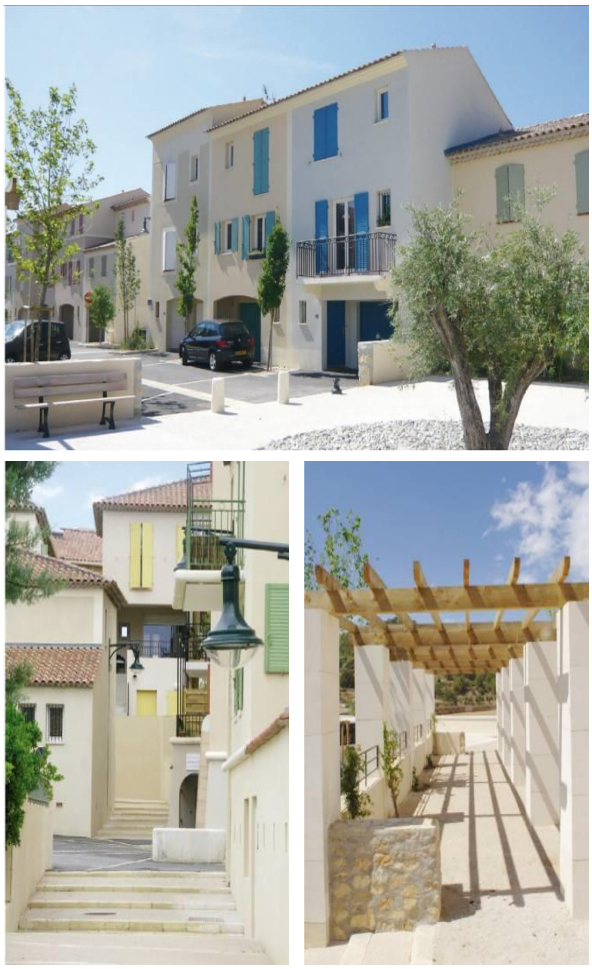
5/ L'ECRITURE ARCHITECTURALE

Les choix architecturaux sont basés sur une écriture traditionnelle de type provençale, justifiée par la volonté de s'inscrire dans l'identité locale.

Pour retranscrire l'ambiance du patrimoine bâti de la commune, un travail est réalisé sur la typologie et la morphologie : les modénatures et les tonalités des façades, les matériaux et leurs mises en œuvre, la diversité des ambiances, la variété de détails (décroché, redent, décalage, …) contribuent à la richesse et à la cohérence urbaine.

LE BEGUINAGE ET L'HABITAT INDIVIDUEL

Sur le béguinage et l'habitat individuel, une écriture architecturale différente pourra être envisagée, afin de répondre à des objectifs de performance environnementale



Exemple d'écriture architecturale

6/ LA NATURE AU CŒUR DU QUARTIER

DES SENSIBILITES ECOLOGIQUES PRESERVEES

Une partie du périmètre de ZAC est inclus dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (cf. périmètre vert).
Des études écologiques complémentaires ont permis d'identifier les secteurs sensibles.

Contrairement à ce que répertorie le périmètre de ZNIEFF, les études écologiques **ont démontré une absence de sensibilité sur l'ensemble du périmètre à l'exception du vallon de la Saoga.**

Le projet ne prévoit aucun aménagement sur le vallon de la Saoga. Celui-ci est intégré dans la composition générale comme un élément naturel structurant, élément composant la trame verte du quartier. La continuité écologique constituée par le vallon de la Saoga est non seulement maintenue mais aussi prolongée par l'aménagement d'espaces verts pour une large diffusion de la nature au sein des îlots habités.

UN QUARTIER « NATURE »

La place de la nature au cœur du quartier est largement valorisée et participe directement à l'identité « nature » de l'aménagement :

- **Par la création de continuités « vertes »** composées d'espaces verts de qualité, en complément de la trame verte existante
- **Par le maintien de surfaces végétalisées de pleine terre** importantes autour des habitations
- **Par un traitement paysager de l'ensemble des emprises publiques** (la voirie, les espaces de stationnement, les liaisons piétonnes …)

Le végétal doit rester le premier élément perceptible dans le quartier (forte visibilité depuis l'espace public, prolongements dans les espaces privatifs …) afin que le nouveau quartier puisse « dialoguer » avec les espaces naturels alentours. Les clôtures en limite avec l'espace naturel seront accompagnées de plantations.

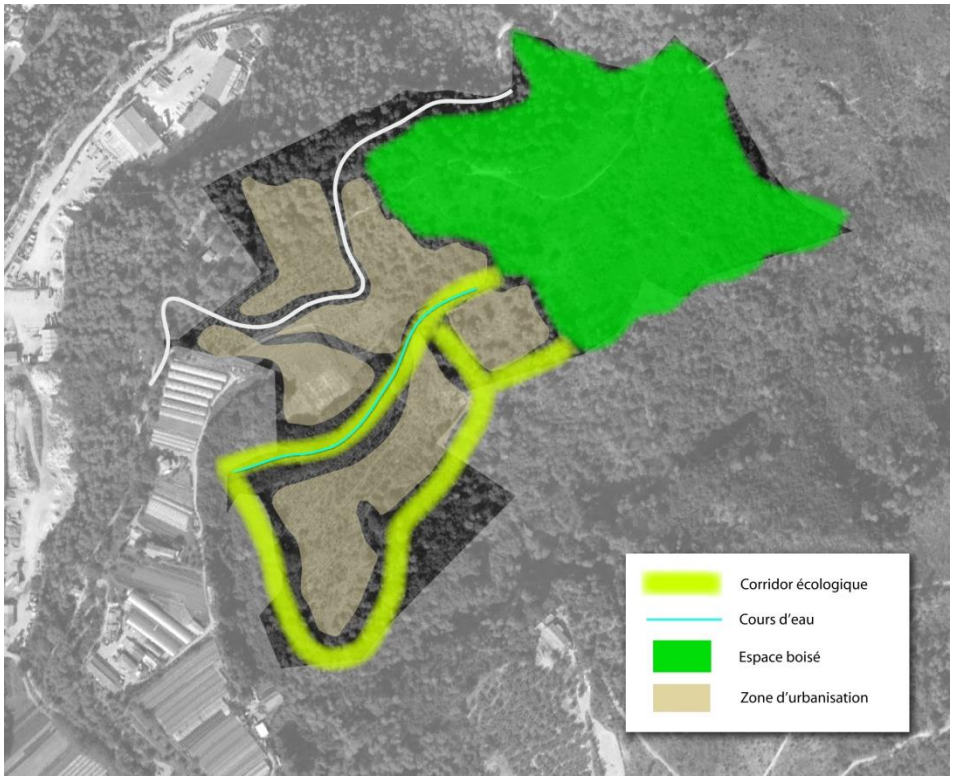
Une attention particulière est portée sur le choix de la palette végétale afin de :

- **Limiter les espèces invasives, allergènes** (mimosas, cyprès…) **ou pyrophiles** (pin sylvestre, la bruyère…)
- **Assurer une véritable transition paysagère** entre les espaces naturels alentours et les jardins privatifs. Le traitement des lisières boisées par la plantation de végétaux adaptés doit permettre de garantir l'intégration du développement urbain.
- **Privilégier les espèces locales** adaptées afin de réduire l'usage des phytosanitaires et de promouvoir la faune locale adaptée aux conditions pédoclimatiques (oliviers, frênes, chênes, arbousiers…)
- **Favoriser la biodiversité dans les différents espaces** à travers une palette diversifiée
- **Adapter la végétation aux besoins** (ombre, barrière physique, régulation thermique, structuration végétale, clôture …).

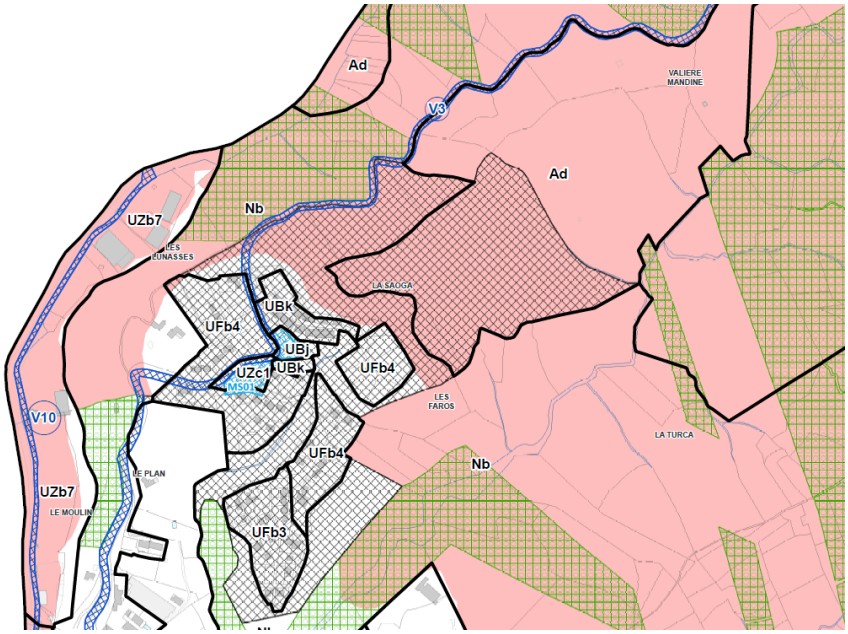
LA ZONE AD – ZONE A DOMINANTE NATURELLE ET AGRICOLE DE LA SAOGA

Ces différents espaces à caractère naturel sont classés au sein d'une zone spécifique à la ZAC de la Saoga, inscrite en zone Ad au projet de PLUm. Il s'agit d'une zone à dominante naturelle et agricole qui peut être aménagée, notamment, pour la découverte de la nature et accueillir quelques aménagements légers destinés aux modes doux, aire de pique-niques… ainsi que les infrastructures et ouvrages techniques divers liés à l'opération (bassin de rétention, voiries, murs de soutènement…).

PRESERVATION DU CORRIDOR ECOLOGIQUE A L'ECHELLE DU SECTEUR DE LA SAOGA



UNE ZONE AD QUI COUVRE LES ESPACES BOISES ET CORRIDORS ECOLOGIQUES



7/ UNE OPERATION D'AMENAGEMENT CERTIFIEE « HQE™ – AMENAGEMENT » ET « CONFORME » AU CADRE DE REFERENCE POUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DE L'ECO-VALLEE

L'élaboration du projet de ZAC de la SAOGA s'inscrit pleinement dans une démarche en faveur de la performance environnementale et se veut exemplaire au regard des objectifs de l'Eco-Vallée, à travers :

- La certification « HQE™ – Aménagement » de l'opération
- La conformité avec le cadre de référence pour la qualité environnementale, élaboré par l'EPA

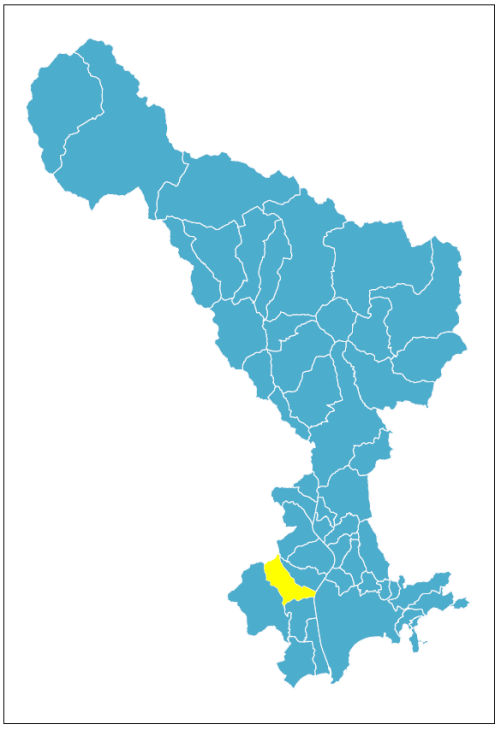
DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-JEANNET – OAP CABERGUE INFERIEURE



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de plan local d'urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et les règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.
Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

****

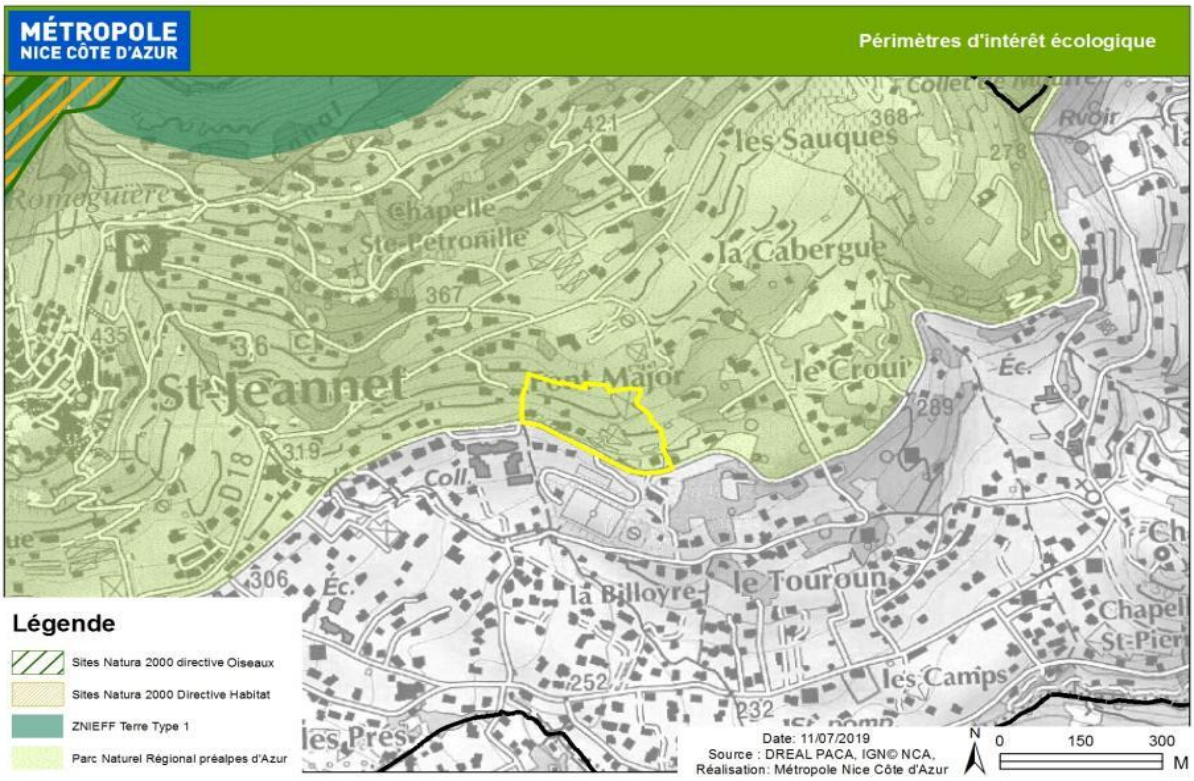
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

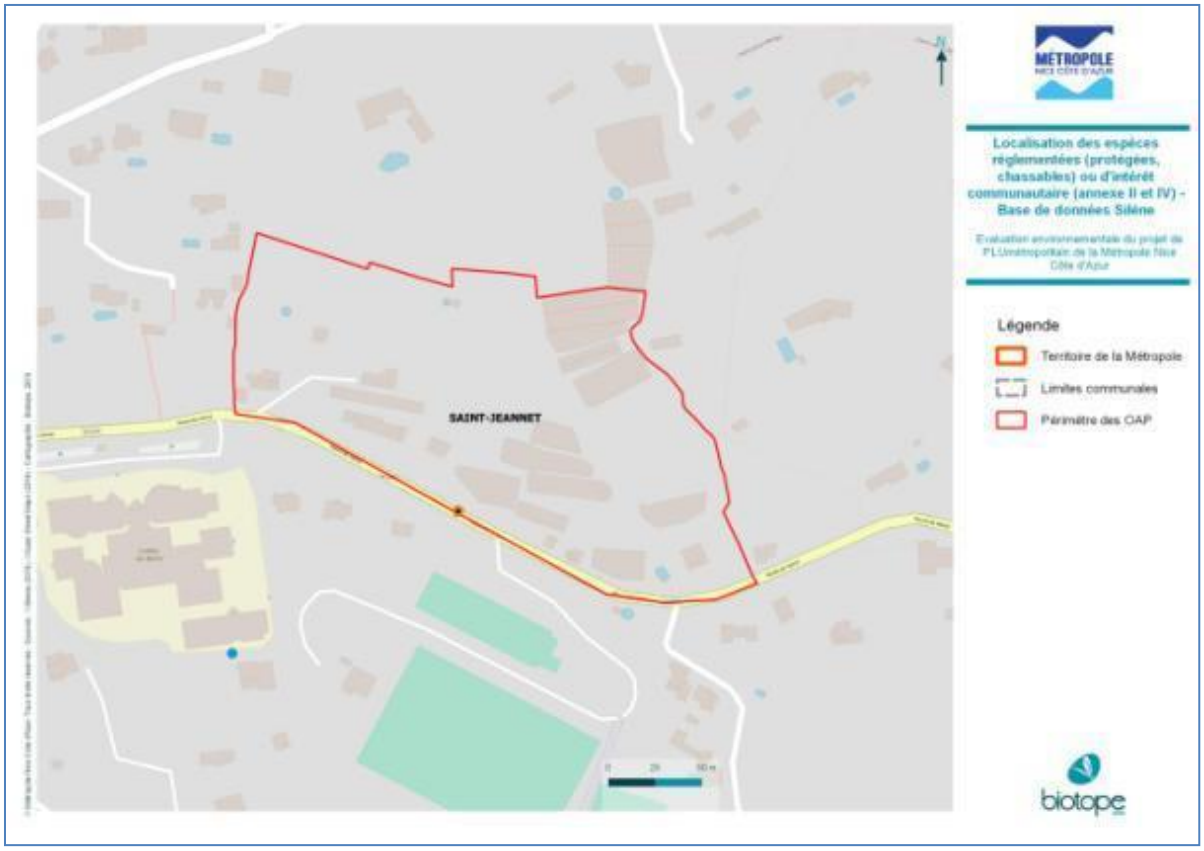
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection règlementaire. Il est toutefois inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur, doté d'une charte signée par les différentes collectivités situées au sein du PNR. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles à la charte du PNR.

De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection. Il est notamment situé à environ 1 km des sites Natura 2000 ZPS – FR9312002 et ZSC – FR9301570 « Préalpes de Grasse ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune mentionne la présence d'une espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP : la Fauvette à tête noire.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors des sites Natura 2000 « Préalpes de Grasse », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

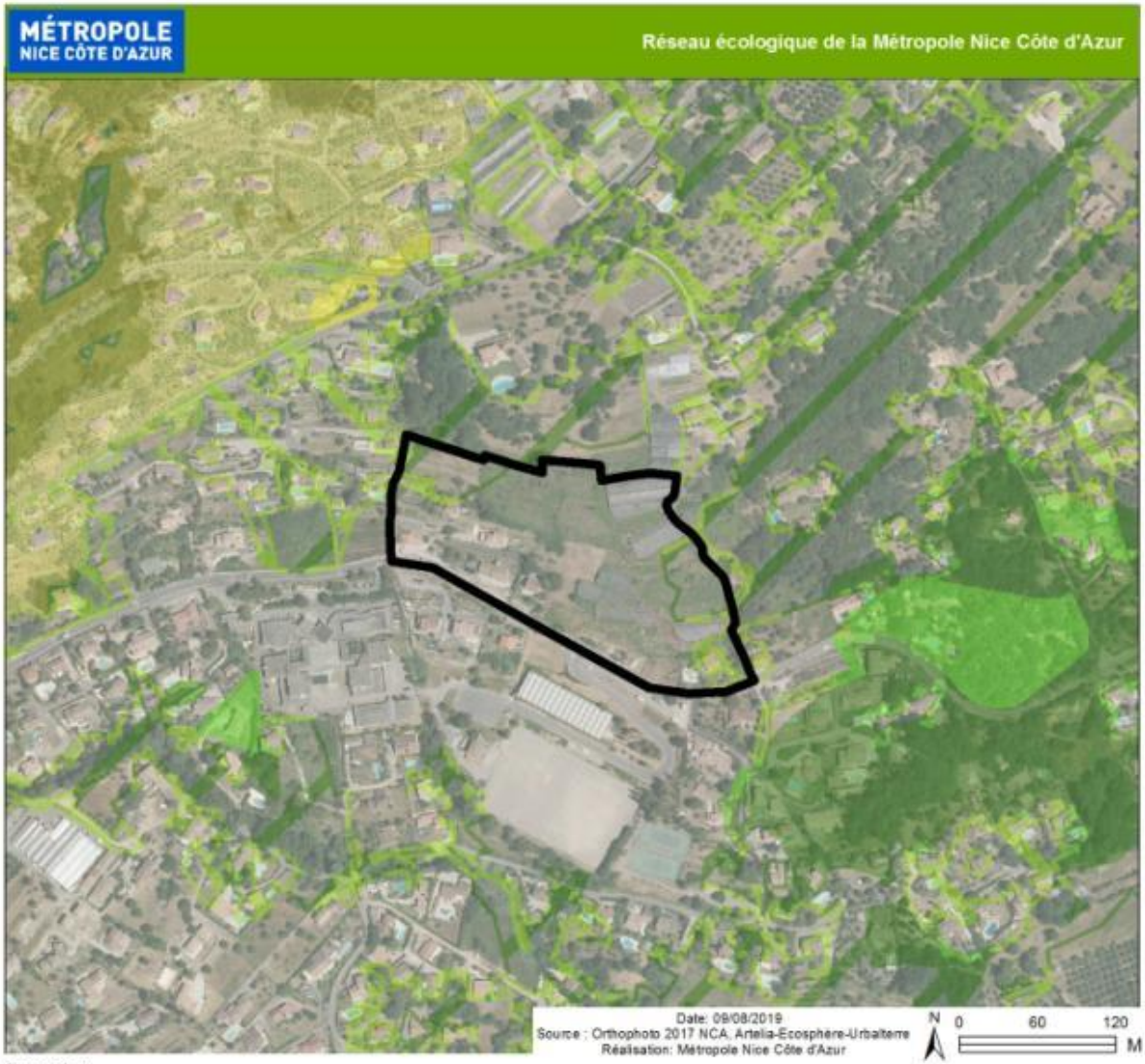
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP inclut en partie des zones tampons boisées en contexte naturel et altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

L'objectif est d'aménager ce quartier par un projet d'ensemble répondant aux besoins en matière de logements sociaux, en créant les conditions de desserte adaptées. Il s'inscrit parfaitement dans l'orientation n° 2 du PADD qui est de rééquilibrer l'offre de logement en direction des actifs.

L'aménagement envisagé ne nécessite pas l'adaptation du règlement en vigueur. Les règles actuelles sont les suivantes :

- Coefficient d'emprise au sol : 10%
- Hauteur absolue : 7 mètres, hauteur frontale 9 mètres
- Coefficient d'imperméabilisation : 50 % maximum

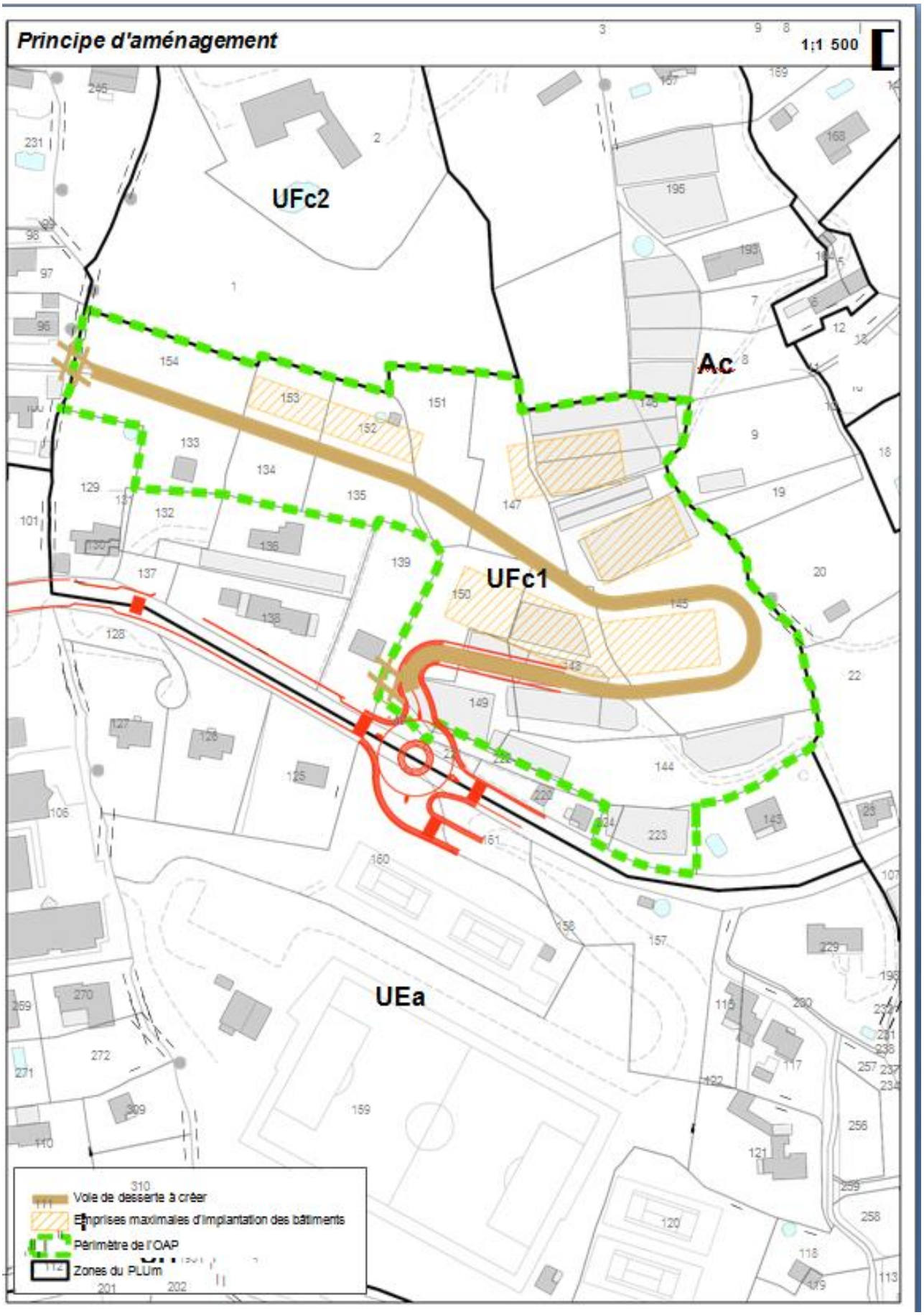
La desserte publique du programme sera assurée par un carrefour giratoire qui sera inscrit en emplacement réservé.
Le périmètre de l'OAP n'englobe pas les parcelles déjà bâties. Il correspond à celui de l'emplacement pour mixité sociale n° 9.

Le principe d'aménagement est exposé dans le schéma suivant. Il indique le positionnement des futurs bâtiments autour d'une voie de desserte interne à créer ainsi que le raccordement de cette voie à un carrefour à créer sur la route métropolitaine n° 2210.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

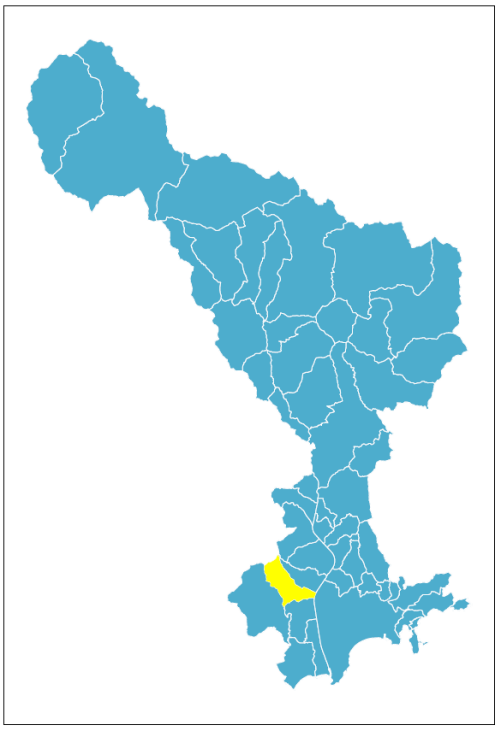
Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.


Principe d'aménagement
1:1 500
UFc2
Ac
UFc1
UEa
Voie de desserte à créer
Emprises maximales d'implantation des bâtiments
Périmètre de l'OAP
Zones du PLUm

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-JEANNET – OAP LE PEYRON ET LES QUATRE CHEMINS



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de plan local d'urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et les règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.
Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD
EXTRAIT

Le pôle d'échange multimodal
C'est un équipement de portée intercommunale, positionné à l'épicentre du système viaire de la commune.
Le secteur du Peyron, choisi pour implanter le pôle multimodal se situe au croisement des routes départementales qui font le lien entre les pôles d'habitat des communes du moyen pays, les espaces d'activités existants et en devenir de la vallée du Var et les grands espaces de nature des Baous.
Il permettra à partir du Peyron et une fois les véhicules personnels stationnés, de choisir le mode de transport le plus adapté en fonction de la destination : à pied ou à vélo pour se déplacer vers le village et dans le quartier du Peyron, en bus pour rejoindre la vallée du Var.

Saint-Jeannet Porte des Baous
A l'instar de la ville de Nice qui se positionne comme « ville verte de la méditerranée », Saint-Jeannet affirme à travers cette étiquette « Porte des Baous », son positionnement stratégique à l'articulation de la bande côtière au caractère urbain dominant et des grands espaces naturels des Préalpes.
La qualité de ces grands espaces naturels leur confère un intérêt majeur pour tous les habitants de l'agglomération niçoise, soit en tant que paysage, soit comme un espace récréatif et de loisirs (escalade, randonnées nature).
La réalisation d'un équipement d'intérêt communautaire (et même régional dans le périmètre du futur PNR Préalpes d'Azur), une « Maison Porte des Baous », pourrait venir consacrer l'intérêt que la collectivité publique porte à ces espaces remarquables.
Dans sa conception, la « Maison Porte des Baous » serait implantée au village.
Cette polarité majeure aurait comme corolaire la réalisation d'une enseigne secondaire au carrefour des Quatre-Chemins, une vitrine ayant une fonction secondaire de signalétique destinée à inciter le visiteur de passage à se diriger vers le grand équipement et le village perché.
Un faisceau de fonctions réparties autour du village contribuent à la complémentarité des enjeux en renforçant les coopérations.
Les fonctions dédiées à l'accueil et à la communication situées au Peyron offriraient la devanture la plus perceptible et la plus aisément accessible.
Celles directement associées à l'attrait des randonnées rattachées au centre ancien contribueraient à renforcer son attractivité.

Conforter le site du Peyron dans son rôle stratégique
La RD 2210 matérialise l'axe de référence et de transition entre le secteur stratégique de la basse vallée et les grands espaces naturels du haut -pays. Cet étage médian entre baous, promontoire villageois et urbanisation du plateau, occupe une situation charnière très favorable au sein de l'agglomération.
Le carrefour des Quatre-Chemins au Peyron se positionne comme pivot dans ce dispositif.
Central dans le territoire communal où il assure l'inter connexion du centre historique et des quartiers du plateau, et à terme vers les coteaux du Var Central dans le moyen-pays vençois où il distribue les échanges entre Saint-Jeannet et les communes voisines de Vence, Gattières et La Gaude.

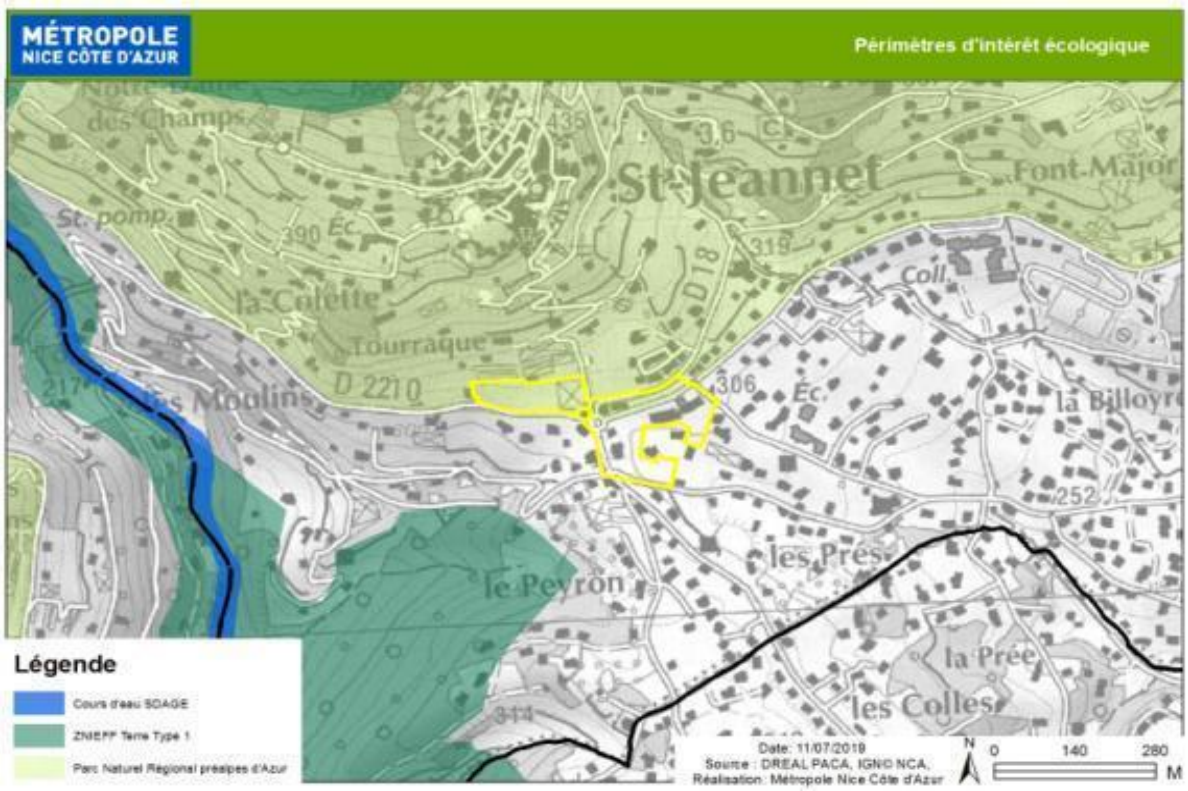
Carrefour des Quatre-Chemins
Son réaménagement est un enjeu du Département transcrit dans le PDU communautaire. La problématique routière intègre explicitement la valorisation de ses abords et des emprises publiques. L'inscription de ce carrefour comme pôle d'échange multimodal dans le Schéma Directeur des pôles multimodaux lui confère une importance accrue (relativement aux options du PDU) que le PLU consacrera.

AU NIVEAU DU QUARTIER
CONTEXTE ECOLOGIQUE

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection règlementaire. Il est toutefois partiellement inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur, doté d'une charte signée par les différentes collectivités situées au sein du PNR. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles à la charte du PNR.

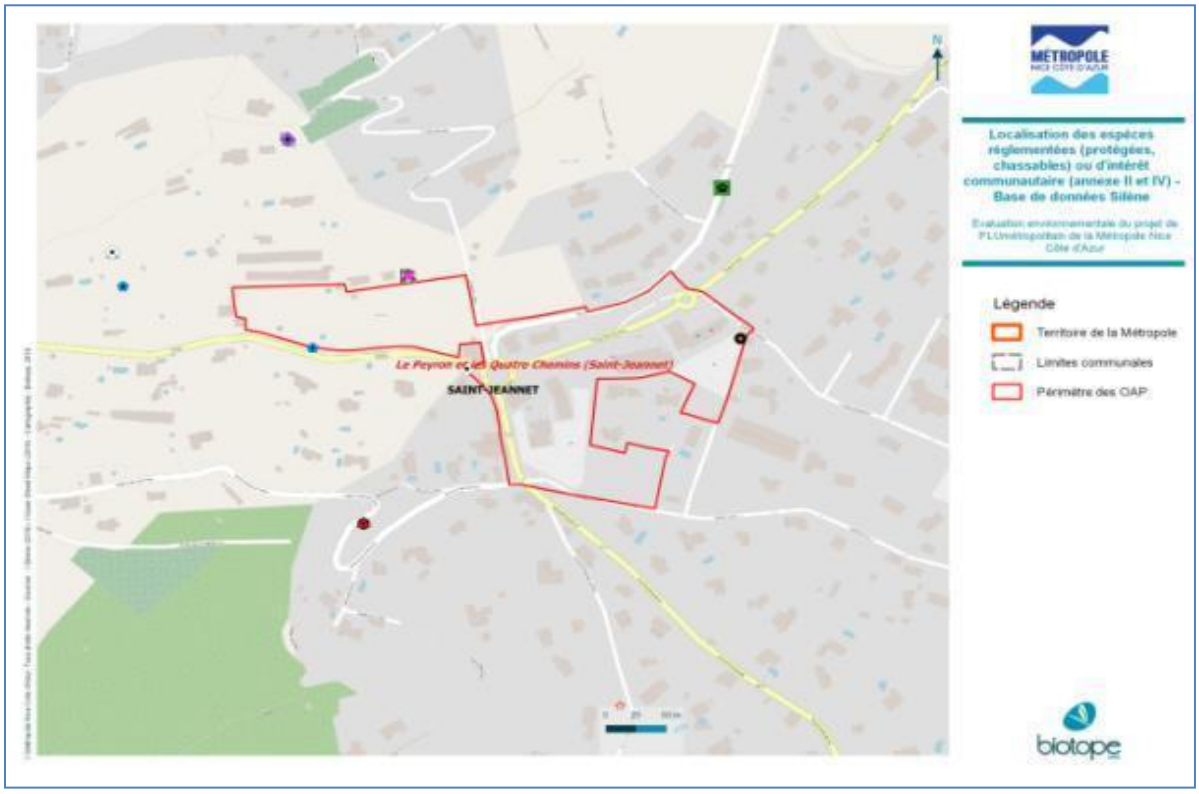
De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à environ 650 m des sites Natura 2000 ZPS – FR9312002 et ZSC – FR9301570 « Préalpes de Grasse ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune mentionne la présence de plusieurs espèces protégées au sein et en périphérie immédiate du périmètre de l'OAP. Les espèces recensées correspondent essentiellement à des cortèges d'oiseaux communs (Rougequeue noir, Fauvettes mélanocéphale et à tête noire, Bergeronnette grise, Merle noir, Chardonneret élégant, etc.). Mais on retrouve également des espèces plus patrimoniales telles que le Petit-duc scops, la Chevêche d'Athéna ou le Vautour fauve. De plus, d'autres espèces protégées sont également mentionnées à proximité du périmètre de l'OAP. Là encore, il s'agit majoritairement d'oiseaux communs mais on retrouve également le Hérisson d'Europe.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation et leur reproduction (zones enherbées, corridors boisés, etc.). Une attention particulière sera portée aux espèces nocturnes (pollution lumineuse).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors des sites Natura 2000 « Préalpes de Grasse », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

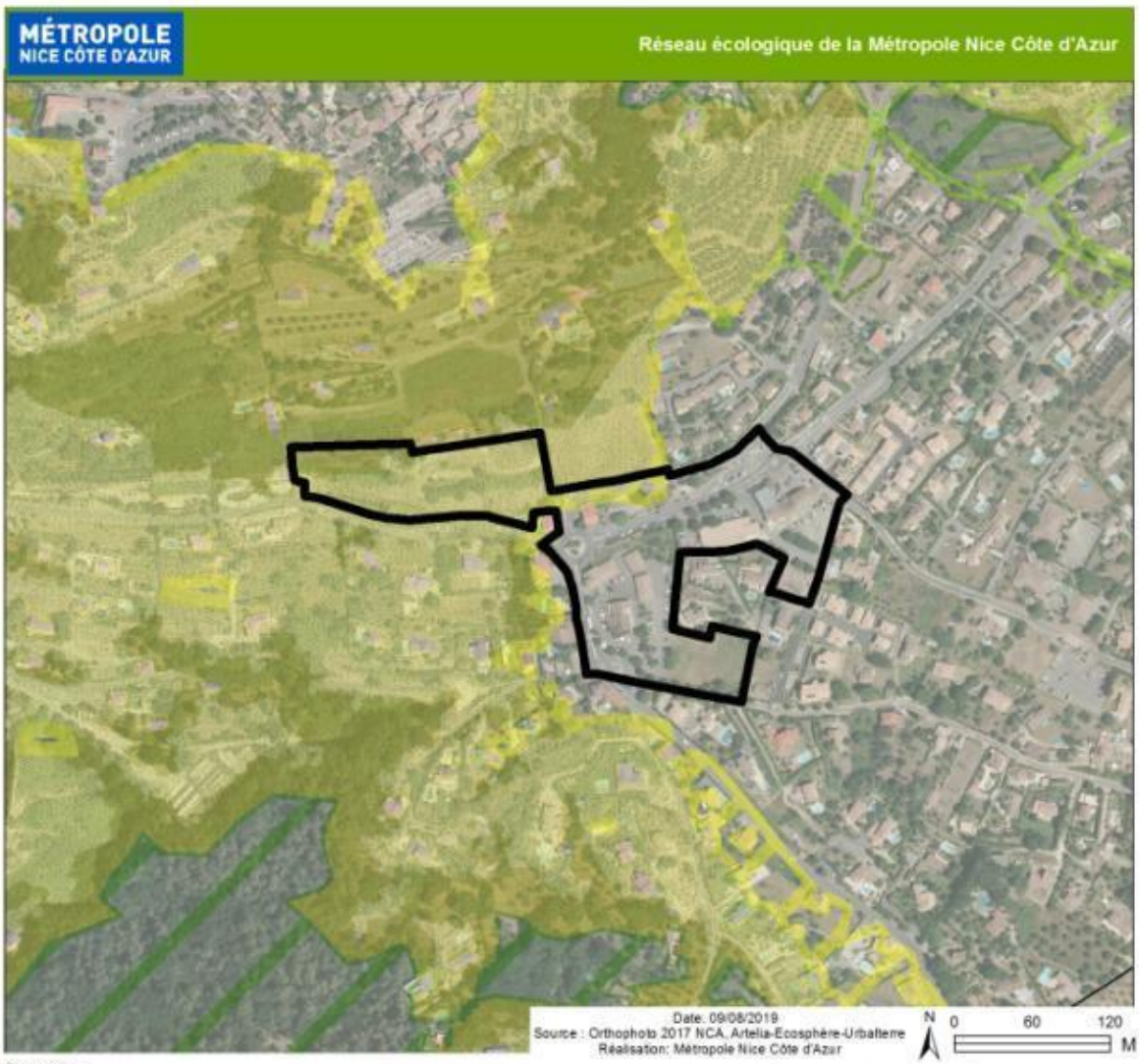
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP inclut des réservoirs de biodiversité mixtes en contexte altéré et des zones tampons ouvertes en contexte altéré. Il borde également des réservoirs mixtes en contexte naturel. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

ENJEUX

L'aménagement du quartier du Peyron / les 4 chemins doivent permettre l'amélioration de la lisibilité accrue des programmes présents sur le secteur et un confortement de la vocation de pôle urbain de ce quartier par :

➔ **Des continuités urbaines et de flux** pour les différents modes de déplacements, Le Peyron étant à la confluence de différents quartiers.

➔ **L'émergence et la lisibilité d'un** pôle actif, commercial et économique en lien avec le tissu existant

➔ **L'enjeu de préservation du grand paysage** caractéristique des Baous, les coteaux cultivés, de la mise en scène du village par un socle vert à préserver

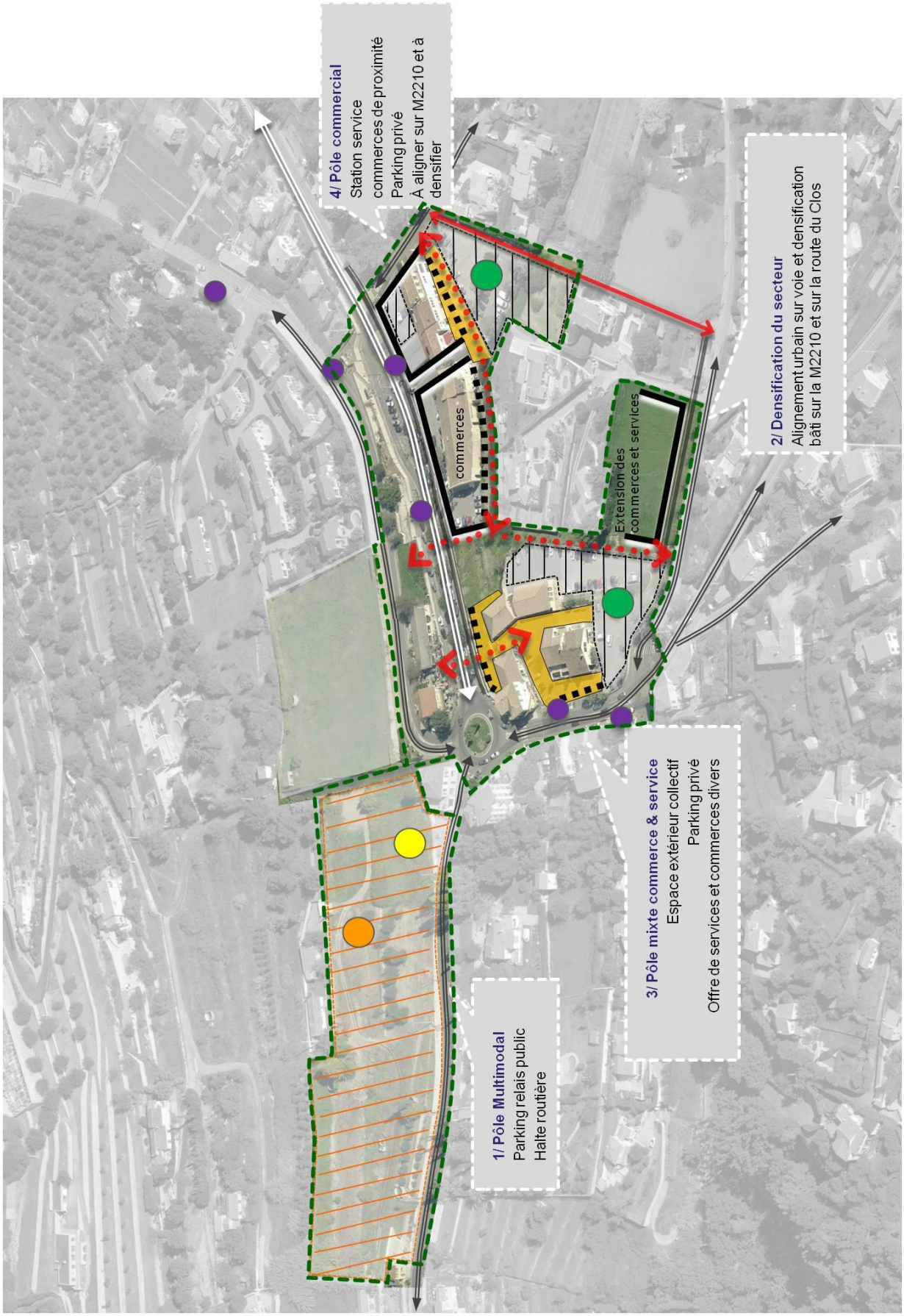
➔ **L'organisation de l'espace collectif** au centre et autour des bâtiments existants, par une densification du bâti occupant actuellement le site

OBJECTIFS

➔ **Equilibrer les flux** depuis le Peyron, carrefour stratégique, par une offre diversifiée de modes de déplacement (bus, navette, vélo, piéton, autos)

➔ **Proposer une meilleure orientation de parcours** aux usagers (touristes, grimpeurs, habitants, collégiens...)

➔**Mettre en valeur** ce pôle commercial et de services par un renforcement de l'offre et une densification lisible bâtie


4/ Pôle commercial
Station service
commerces de proximité
Parking privé
À aligner sur M2210 et à densifier
2/ Densification du secteur
Alignement urbain sur voie et densification bâti sur la M2210 et sur la route du Clos
commerces
Extension des commerces et services
3/ Pôle mixte commerce & service
Espace extérieur collectif
Parking privé
Offre de services et commerces divers
1/ Pôle Multimodal
Parking relais public
Halte routière

Secteur de projet



Périmètre de l'OAP

Secteur de l'OAP pressenti pour le pôle d'échange

Secteur de l'OAP dévolu à du parking privé existant

Traitement des espaces publics ou collectifs



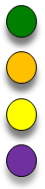
Voie à requalifier à terme

Espace collectif majeur à requalifier

Principe de liaison : cheminement piéton / mode doux

ER voirie existant conservé

Equipements particuliers existants / à créer



Parking existant privé

Parking public à créer

Equipement d'intérêt général (halte-bus)

Station de bus (lignes régulières)

Traitement du front



Front urbain dense bâti

Linéaire à tenir (terrasses, alignement végétal)

> Connecter les pièces urbaines entre elles par des liaisons, qu'elles soient physiques ou visuelles
> Créer un parking-relais public en lien avec les usages du pôle urbain densifié et organiser les parkings privés et les relier entre eux
> Répondre à la demande de restructuration des haltes de bus

1 / Pôle multimodal

- ➔ Composé autour du programme de **halte routière** sur un foncier privé, en socle de village le long de la Route M2210 vers Vence.
- ➔ Le dénivelé permet l'implantation d'un bâtiment d'information / billetterie servant **de franchissement** entre le parking-relais public et le pôle d'accueil de transports
- ➔ Les liaisons douces avec le pôle commercial se feront par l'espace collectif affecté le long des voies
- ➔ Le parking-relais public d'environ une centaine de places à créer permet une offre immédiate de stationnement sur le pôle du Peyron mais organise aussi une redistribution stratégique de l'offre à l'échelle de la commune

2 / Densification du secteur

- ➔ Le tissu urbain plutôt lâche de ce carrefour appelle une densification du bâti, un dessin de front urbain linéaire et tenu, nécessaire pour la nouvelle ambition du secteur. La zone sud du secteur, déjà fortement occupée par du pavillonnaire peut accueillir sur des parcelles privées sans usage une extension de la zone commerciale et de service.

3 / Pôle mixte : commerces et services

- ➔ L'intention est de rendre attractifs et simples d'accès les commerces et services par une meilleure lisibilité des espaces extérieurs qui les relient (usage collectif de l'espace central ; parking d'appoint en arrière-front et en contrebas, liaisons piétonnes à créer en réseau avec les autres programmes existants sur Le Peyron)

4 / Pôle commercial

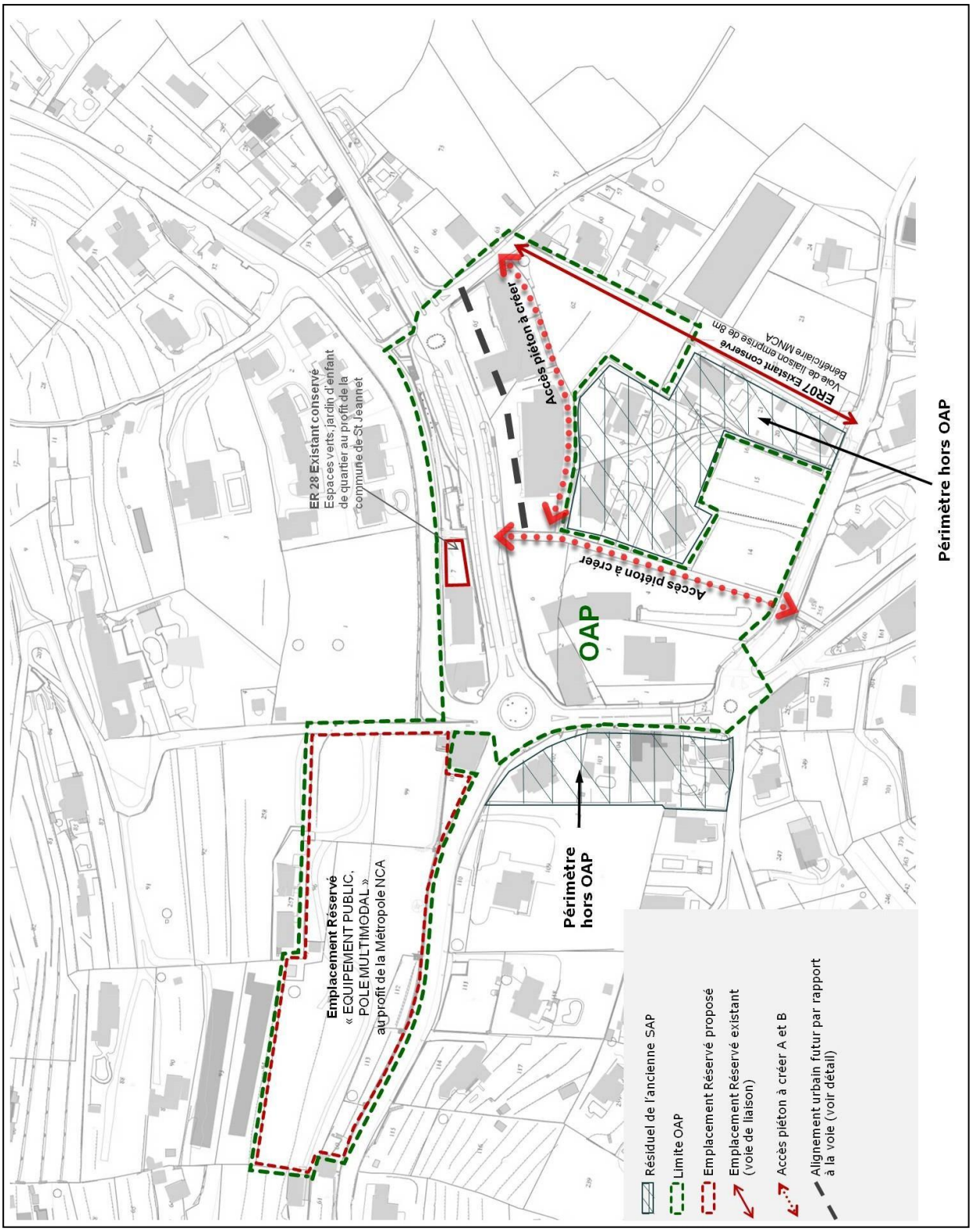
Actuellement composé autour d'entités commerciales vieillissantes, peu attractives et non reliés entre elles.

- ➔ Rendre lisible les accès par des éléments significatifs (accès piéton / accès véhicules) en les identifiant par fonction
- ➔ Valoriser l'offre par une densification des commerces

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

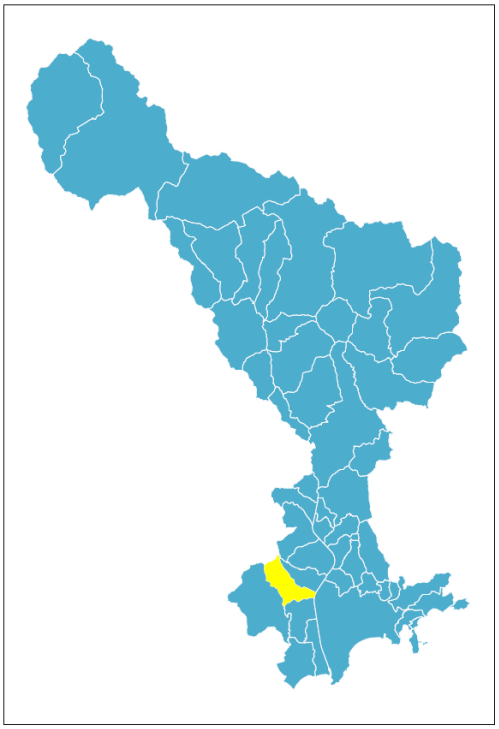
Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.


ER 28 Existant conservé
Espaces verts, jardin d'enfant
de quartier au profit de la
commune de St Jeannet
Accès piéton à créer
ER07 Existant conservé
Voie de liaison emprise de 8m
Bénéficiaire MNCA
Périmètre hors OAP
Accès piéton à créer
OAP
Périmètre
hors OAP
Emplacement Réservé
« EQUIPEMENT PUBLIC,
POLE MULTIMODAL »
au profit de la Métropole NCA
Résiduel de l'ancienne SAP
Limite OAP
Emplacement Réservé proposé
Emplacement Réservé existant
(voie de liaison)
Accès piéton à créer A et B
Alignement urbain futur par rapport
à la voie (voir détail)


7 m
7.45 m
6 m
3.75 m
3.20 m
3.20 m
3.20 m
5.15 m
Departemental
Chemin
Position de l'alignement
Distance minimale à respecter de l'alignement par rapport à la limite de la voie

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-JEANNET – OAP ENTRÉE DU VILLAGE ET RUE DU VALLON



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces du dossier de plan local d'urbanisme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.
Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être établies dans le respect des orientations générales définies au PADD. C'est un document qui peut être écrit ou graphique, voire les deux, et qui peut prendre la forme de schémas d'aménagement. Il peut également comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et voiries sur le ou les secteurs considérés.

Les orientations édictées se superposent avec le règlement. Les orientations d'aménagement et de programmation et les règles peuvent ainsi être utilisées de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.
Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD
EXTRAIT

➔ L'enjeu est d'assurer la mise en qualité de la rue du vallon, donner à cet accès au village son adresse d'entrée principale et sa lisibilité de porte du Parc Naturel Régional.

Organiser les conditions de développement d'un logement intermédiaire
L'accent est mis sur le rééquilibrage au profit de logements abordables par les différentes catégories d'actifs. Les priorités vont au logement social et locatif, ainsi qu'à l'habitat intermédiaire qui répond à des besoins complémentaires.
Le logement intermédiaire fournit un niveau d'offres accessible à des revenus moyens. Il s'intercale entre le social et la grande villa.

…..

[L'orientation est de renforcer les attributs de centralité du village pour accroitre les motifs de sa fréquentation]
Cet enjeu nécessite une polarité ranimant son attractivité et des fonctions novatrices sont à développer.
La volonté est de créer un pôle d'équipement majeur qui attire davantage la population saint-jeannoise comme les visiteurs.


1
Linéaire de rue « paysagé »
2
Linéaire de rue « urbain »
3
Morphologie resserrée « de village »
Vallon
Tourraque
Rue
Place
Sainte
Barbe
Verger
Place
de
La Croix
Place
des Victoires

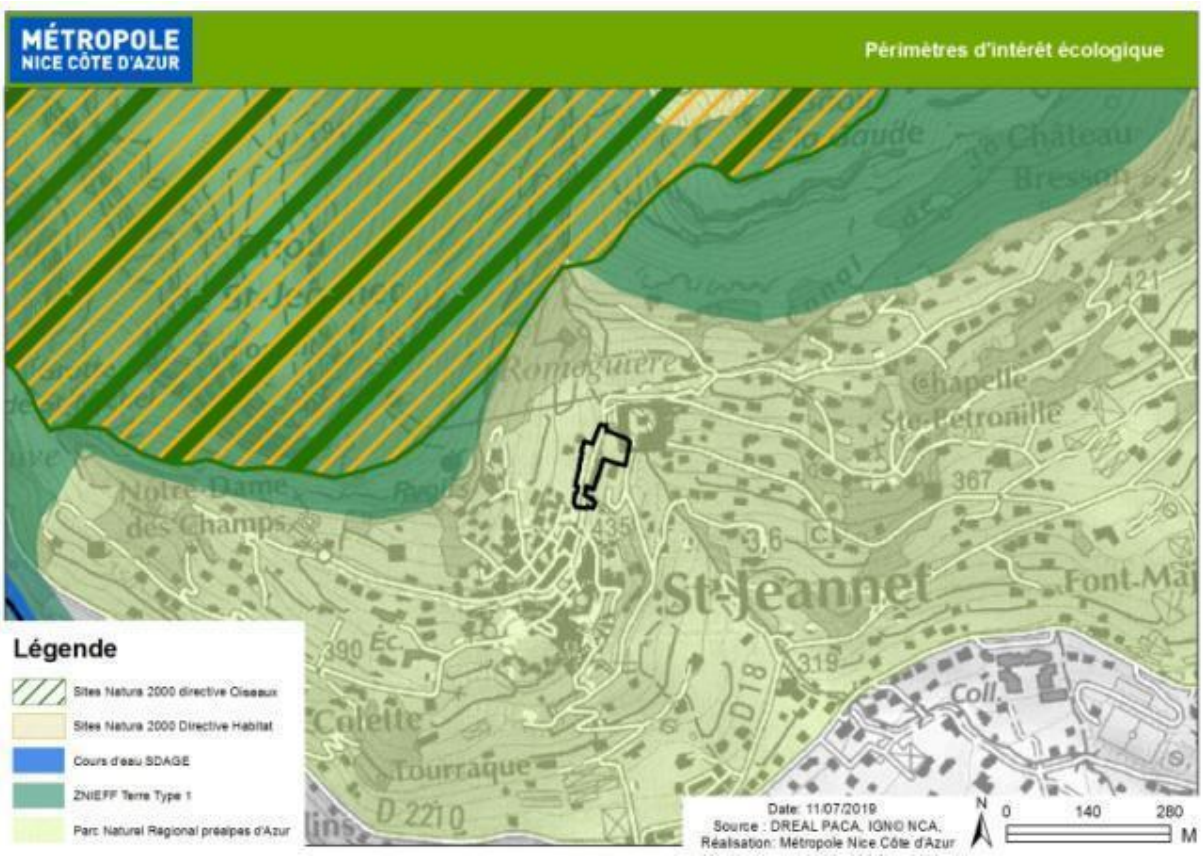
Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection règlementaire. Il est toutefois inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional (PNR) des Préalpes d'Azur, doté d'une charte signée par les différentes collectivités situées au sein du PNR. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles à la charte du PNR.

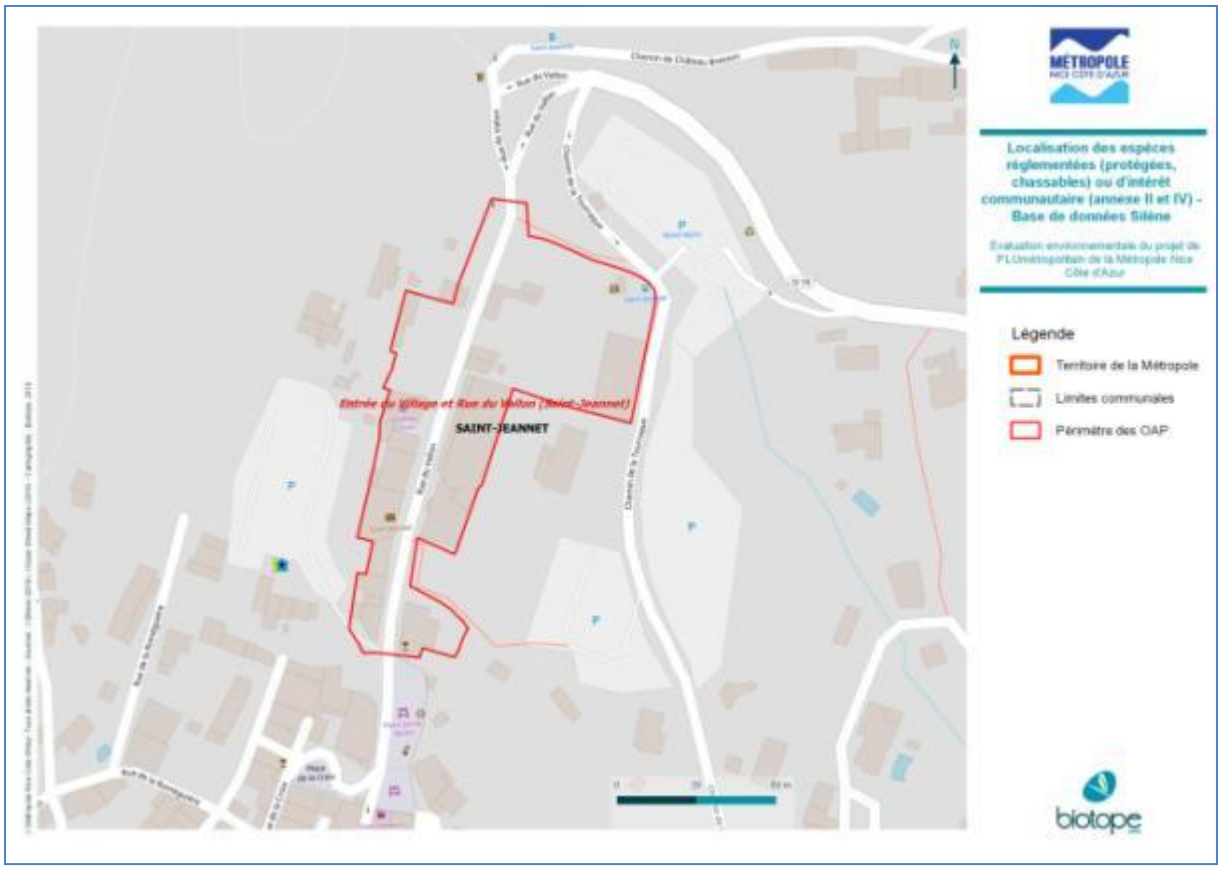
De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à environ 650 m des sites Natura 2000 ZPS – FR9312002 et ZSC – FR9301570 « Préalpes de Grasse ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP. Néanmoins, la présence de plusieurs espèces protégées est connue à proximité du périmètre de l'OAP. Il s'agit notamment d'oiseaux communs tels que le Pinson des arbres et la Fauvette mélanocéphale.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors des sites Natura 2000 « Préalpes de Grasse », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

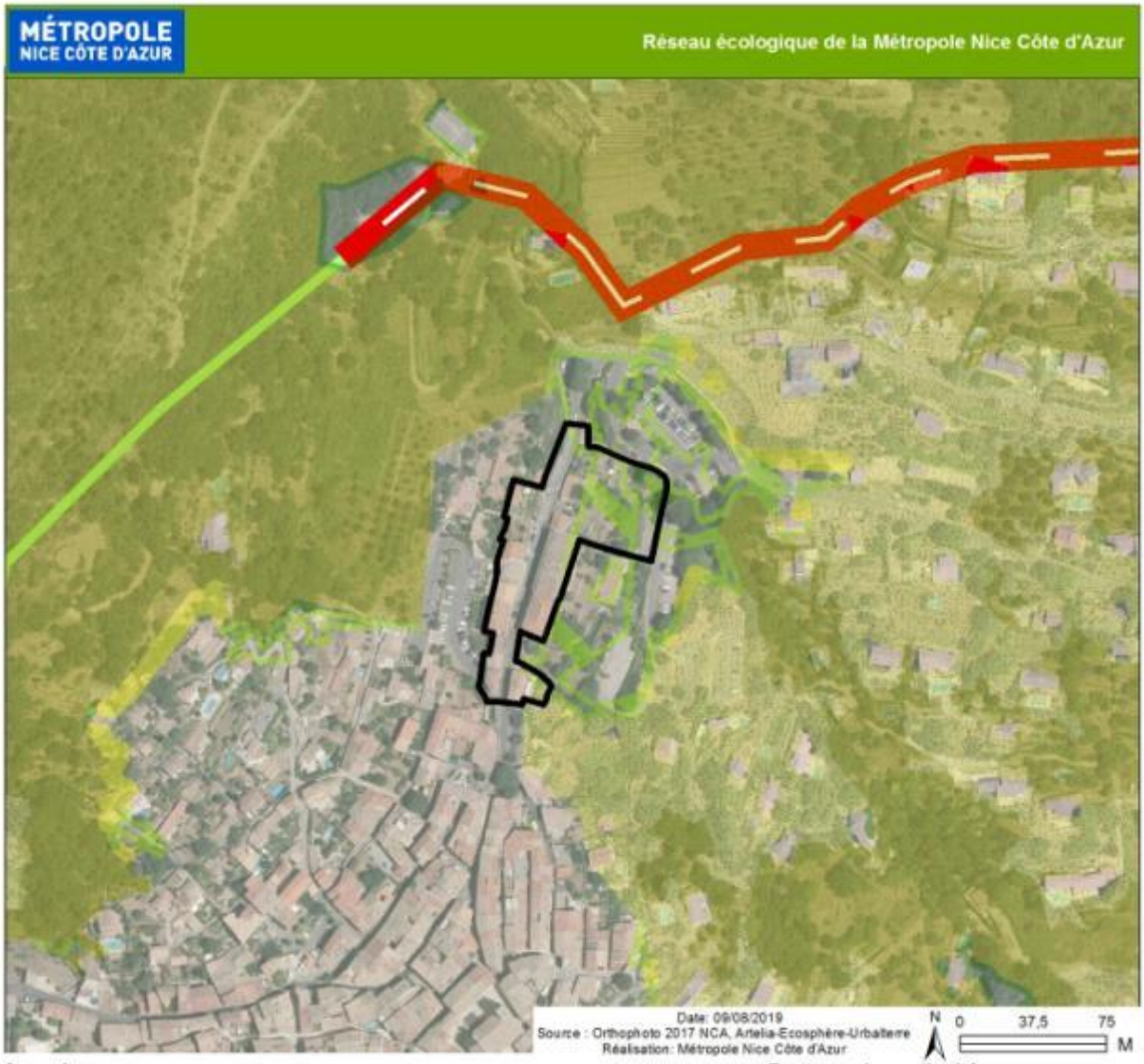
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

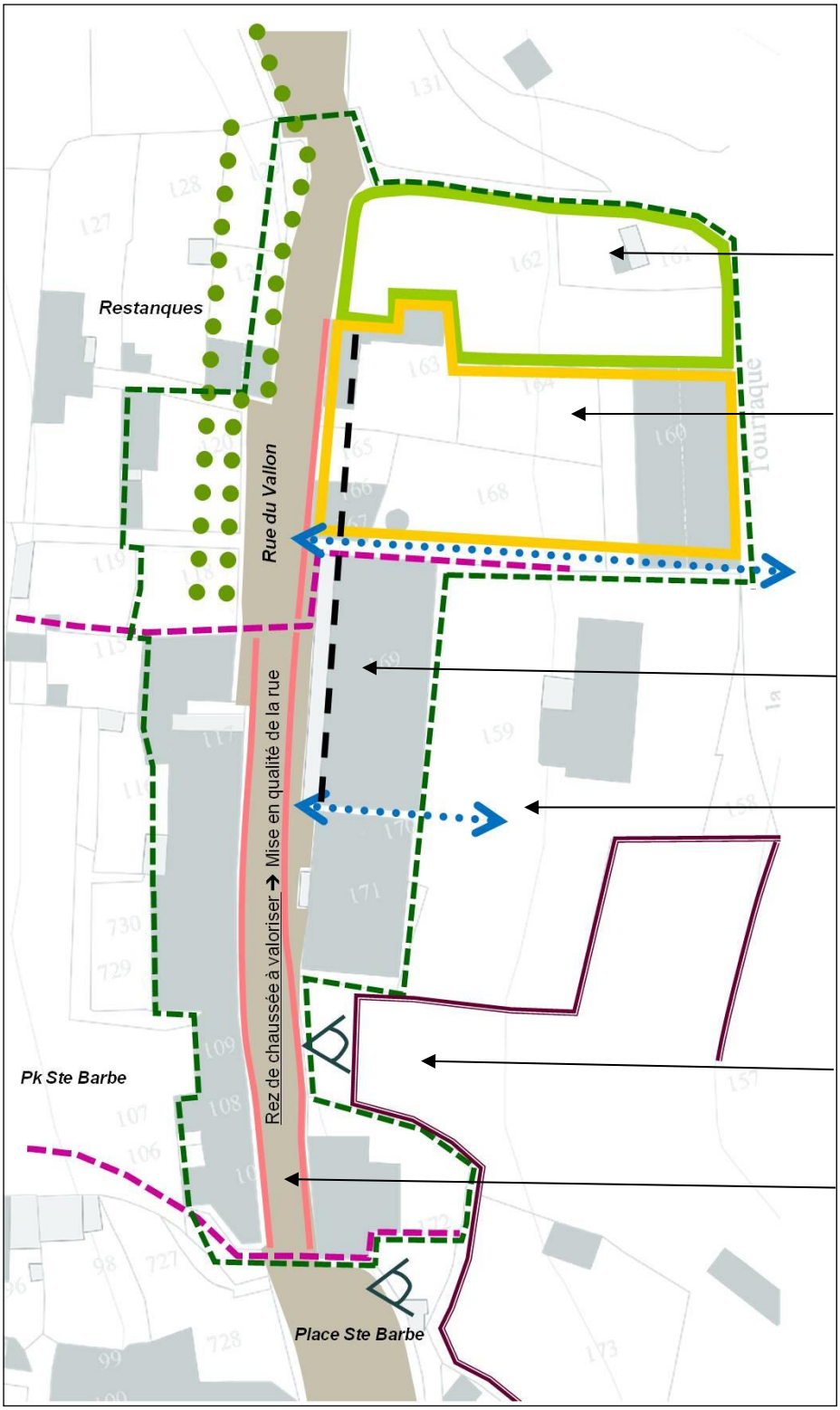
Le périmètre de l'OAP inclut des zones tampons boisées en contexte altéré et est bordé au Sud par un réservoir de biodiversité mixte en contexte altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.


MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur
Date: 09/08/2019
Source : Orthophoto 2017 NCA, Artelia-Ecosphère-Urbalterre
Réalisation: Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
37,5
75
M
Légende :
Continuités écologiques
Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts
Réservoirs boisés en contexte naturel
Réservoirs boisés en contexte altéré
Réservoirs ouverts en contexte naturel
Réservoirs ouverts en contexte altéré
Réservoirs mixtes en contexte naturel
Réservoirs mixtes en contexte altéré
Zones tampon boisées en contexte naturel
Zones tampons boisées en contexte altéré
Zones tampon ouvertes en contexte naturel
Zones tampons ouvertes en contexte altéré
Réservoirs bleus
Réservoirs liés aux zones humides
Réservoir liés aux milieux marins
Réservoirs "eaux courantes"
Réservoirs en contexte naturel
Réservoirs en contexte altéré
Corridors "eaux courantes"
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors boisés
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors en contexte artificiel
Espaces verts urbains
Ruptures de continuité
Infrastructures et zones urbaines
Routes très difficilement franchissables
Routes difficilement franchissables
Routes moyennement franchissables
Voies ferrées
Passages contraints
Obstacles eaux courantes
Ruptures liées au bâti
Obstacles naturels
Cours d'eau
Falaises
Zone littorale
Secteurs altérés
Secteurs naturels

1 Linéaire de rue « paysagé »

2 Linéaire de rue « urbain »

3 Morphologie resserrée « de village »



Porte « verte » du village

Emplacement réservé pour Mixité Sociale
➔ Densification et recomposition du linéaire bâti
➔ Alignement à proposer en continuité de l'existant
➔ Commerce ou service en Rez de Chaussée

Passage à préserver depuis la rue du Vallon jusqu'à la rue de la Tourraque

Alignement imposé pour les constructions
➔ En continuité du bâti sur rue existant

Passage à préserver entre les bâtis existant sur rue

Projet de densification en cours : bâti et linéaire de rue valorisé
➔ Revalorisation du village par une offre de logements
➔ Vue sur le grand paysage

Mise en qualité de la rue et de la place
➔ Ouverture sur le grand paysage et le contrefort du village
➔ Accès au cœur du village historique

Secteur de projet

Périmètre de l' OAP

Découpage des séquences urbaines

Traitement des espaces publics ou collectifs

Redéfinition de la rue et traitement piéton

Equipements particuliers existants à créer et/ou à conforter

Jardin public à créer

Echappée visuelle à protéger et conforter

Restanque et murs paysagers caractéristiques des coteaux existants à préserver

Traitement du front

Axe commercial à protéger

Limite projet de l'ensemble immobilier « Les balcons du Baou »

Emplacement réservé pour mixité sociale

Alignement imposé

Panorama ou vue sur le grand paysage à préserver

> Améliorer l'entrée de village d'un point de vue architectural et piétonnier
> Mettre en qualité la rue du Vallon, porte d'entrée du centre village par des séquences urbaines lisibles et mises en scène
> Retrouver une animation des rez-de-chaussée
> Protéger les éléments et les dispositions caractéristiques des retenues de pierres sèches en restanque paysagères sur les coteaux

1/ Linéaire de rue paysager

La porte verte du village

Foncier maitrisé (propriété Métropole NCA – parcelle) pour la mise en œuvre d'un jardin en regard des restanques et murs de pierres sèches de la rue du vallon (parcelles AC 162 / surf 748 m2 propriété métropole) avec en sus la parcelle AC 161 / surf 198 m2 propriété commune St Jeannet

Le début de la rue

- ➔ Foncier privé destiné à un programme de logements en mixité sociale (Parcelles AC 164/165/166/167/163/168/160 pour une surface totale de 1429 m2)
- ➔ Permet de débuter et tenir le linéaire bâti
- ➔ Permet la mise en œuvre d'un programme de logements intermédiaires répondant aux attendus du PADD
- ➔ Permet de retrouver une typologie bâtie

2/ Linéaire de rue « urbain »

Une rue déjà composée et tenue, mise en scène mais peu attractive par ses Rez-de-chaussée fermés, utilisés par des box, donc peu qualitatifs.

- ➔ Rendre la rue au piéton pour apaiser les flux et permettre le confort de l'usage
- ➔ Permettre un aménagement de l'espace urbain (revêtement, mobilier...)
- ➔ Agir sur le devenir des rez de chaussée et promouvoir le développement des commerces et des services de proximité et l'artisanat, afin de répondre aux attendus du PADD et équilibrer le pôle de centre village avec le pôle commercial et services du Peyron
- ➔ Préserver les venelles permettant les passages depuis le haut du village vers la frange en contrebas

3/ Morphologie resserrée « de village »

➔ Continuer la mise en qualité de la fin de la rue et de la place Ste Barbe, véritable entrée du village historique

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

1 / Prescriptions

1-1 Linéaire de rue paysagère

Sur les parcelles AC 161 et 162 : pas de protection particulière (car foncier maitrisé)

⇨ Proposition de jardin public

……



1-2 Protection d'éléments de paysage

- Protection paysagère des restanques des parcelles AC 118/120/128/129/130 (art. L151-19 du CU)
  - ⇨ Aucune construction ne devra être édifiée afin de conserver les échappées visuelles vers les baous
  - ⇨ Conservation des restanques en l'état, comme éléments de paysage

- Venelles piétonnes (art. L151-19 du CU)
  - ⇨ Venelles à préserver afin d'assurer des passages piétons et des échappées visuelles vers le grand paysage et la mer

……



1-3 Linéaire urbain

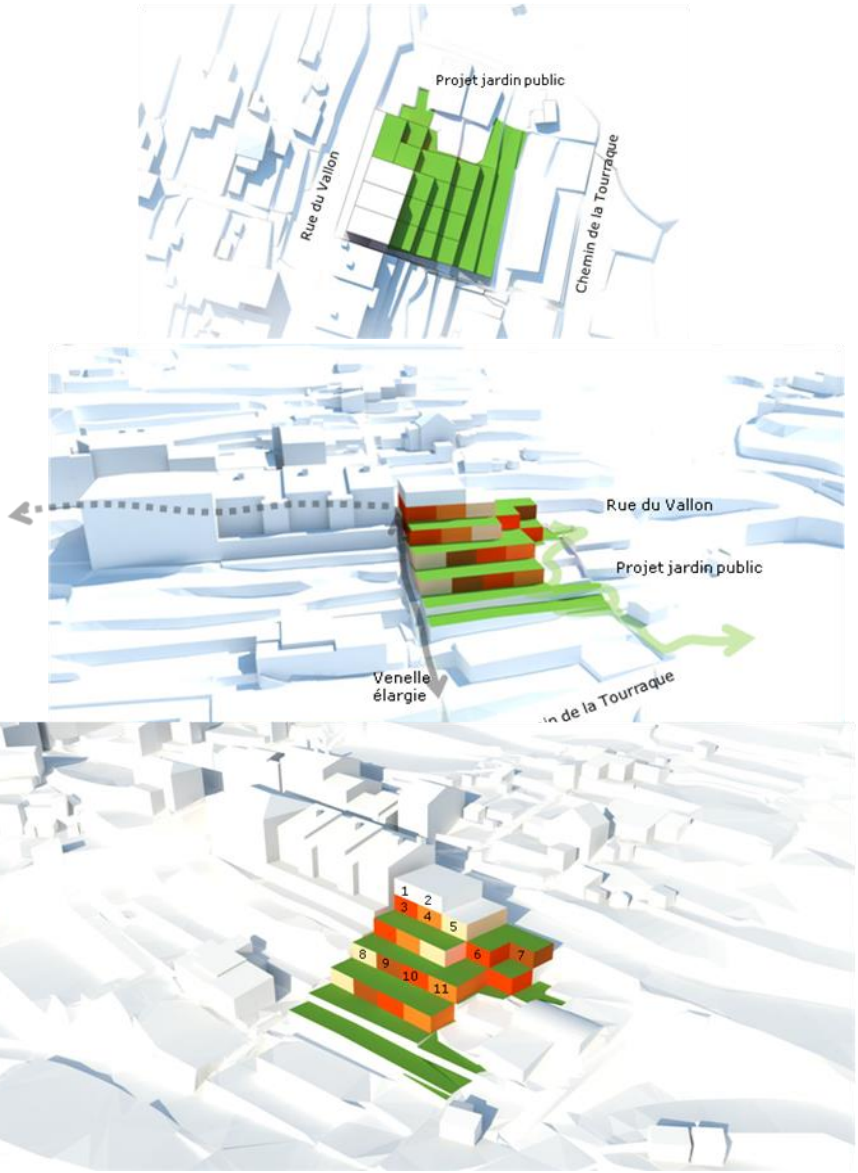
- Axe commercial à protéger (art. L 151-16 du CU) des 2 côtés de la rue.
  - ⇨ Interdire le changement de destination des commerces existants
  - ⇨ Imposer des rez de chaussées à destination de commerces et de services lors de constructions nouvelles

LA REPONSE REGLEMENTAIRE POSSIBLE

2 / Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale dans une nouvelle zone UAb

Création d'un emplacement réservé pour mixité sociale avec 50 % de la surface de plancher destinée aux logements affectée à des logements locatifs sociaux.

- ➔ Alignement sur rue du Vallon en continuité du bâti existant
- ➔ Limitation de hauteur à R+1 => hauteur absolue maximale 7 m sur la rue du Vallon
- ➔ Hauteur frontale maximale 16 m en restanques sur la rue de la Tourraque *(voir principe d'épannelage ci-joint)*
- ➔ Accès bande de duplex haut par la rue du Vallon
- ➔ Ouverture de la venelle (voir croquis ci-dessous) sur 2.00m pour passage et accès
- ➔ Accès bande de duplex bas par rue de la Tourraque et parcelle AC 160

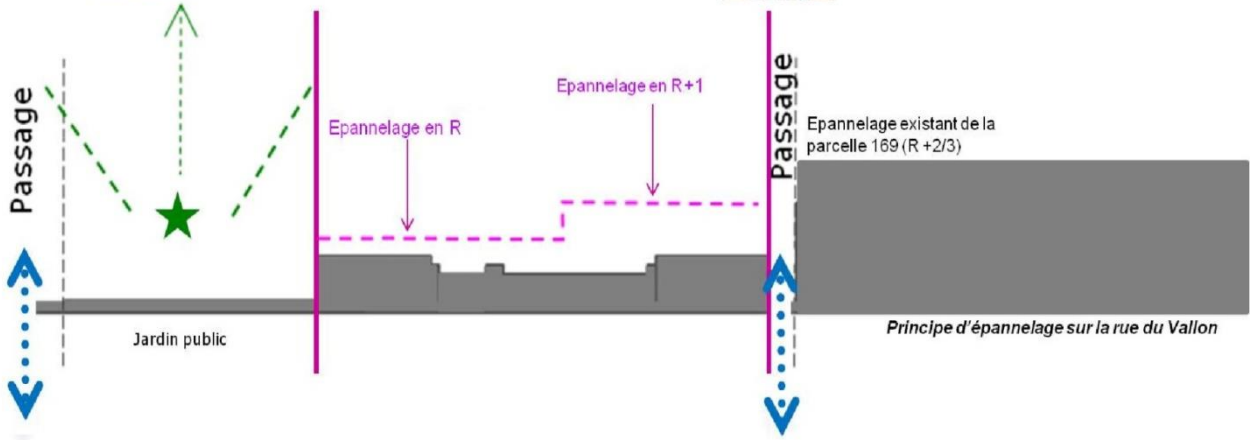




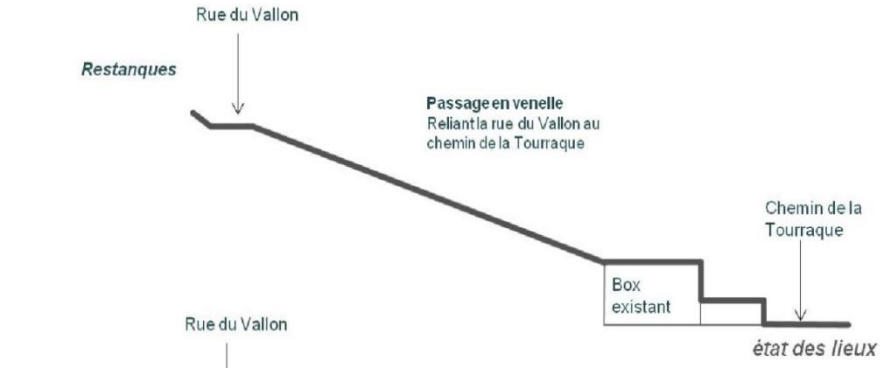
Situation de la future SMS sur la rue du Vallon



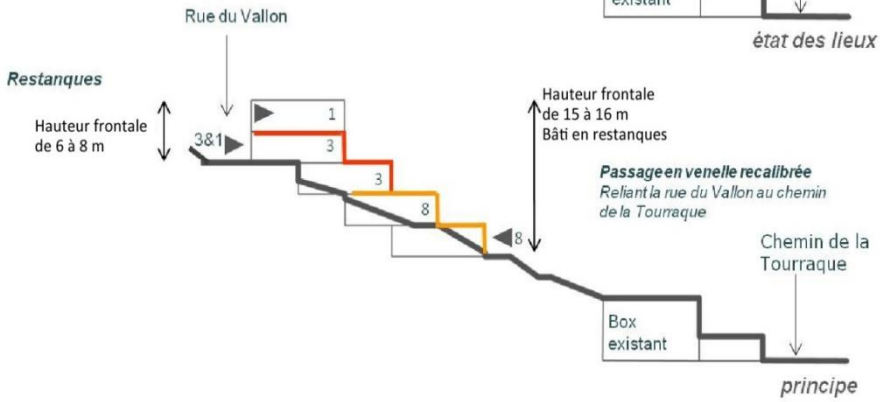




Principe d'épannelage sur la rue du Vallon



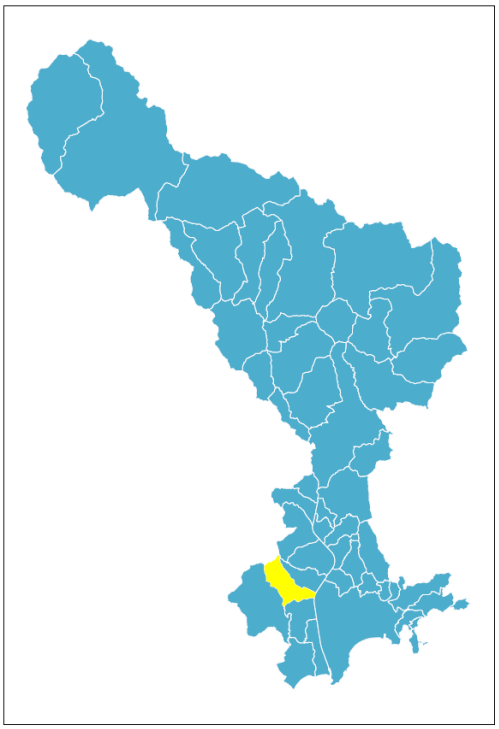
état des lieux



principe

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-JEANNET – OAP COTEAUX DU VAR



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

SOMMAIRE

1. Contexte
2. Enjeux et objectifs du projet
3. Principes d'aménagement
4. Schéma de principe

FIGURES

Figure 1. Plan d'implantation du site des Coteaux du Var

Figure 2. Schéma de principe d'aménagement d'intégration dans la pente

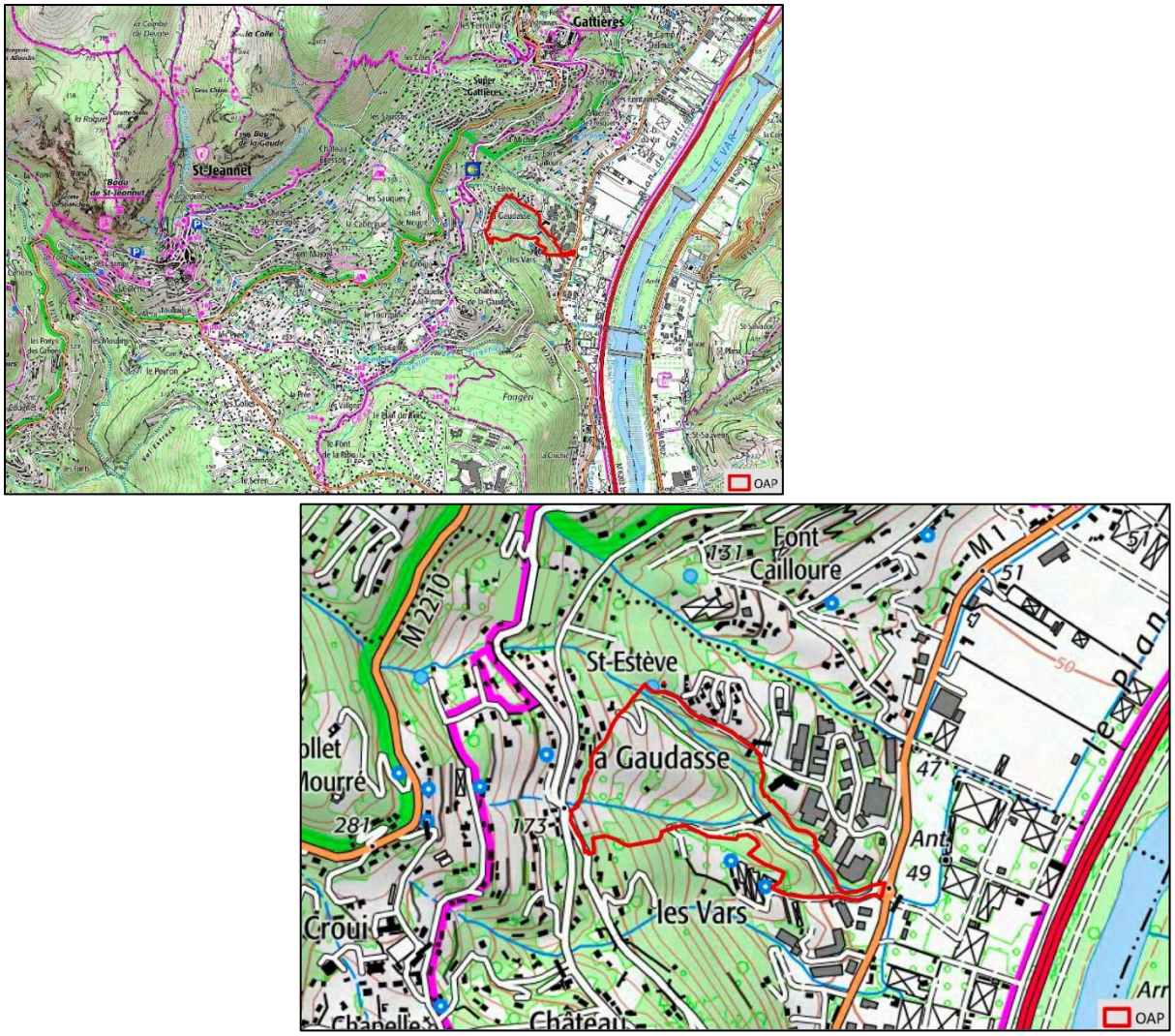
1. Contexte

CONTEXTE GENERAL

La présente orientation d'aménagement et de programmation concerne un site stratégique d'environ 7 hectares pour le développement urbain futur de la commune de Saint Jeannet.
Les abords du site de projet sont marqués principalement par de l'habitat individuel de type pavillonnaire organisé le long des voies de circulation et les bâtiments d'activité de la ZAE Saint Estève localisés à l'Est du site. Le secteur est également environné d'activités agricoles sur les piémonts des coteaux, le long de la route de la Baronne.

Le secteur occupe des terrains susceptibles d'être mités par une urbanisation diffuse, à l'instar des extensions pavillonnaires s'organisant sur le plateau. Les coteaux de Saint-Jeannet présentent une pente relativement forte sur certaines parties du site (environ 20%).
Deux vallons structurent le site et jouent un rôle majeur dans la diffusion des eaux pluviales des reliefs supérieurs, drainant les coteaux et orientant l'écoulement des eaux jusqu'à leur exutoire : le Var. Ces vallons supportent une importante ripisylve boisée jouant un rôle paysager majeur.
Le site offre des vues sur la plaine du Var et entretient des relations de co-visibilité avec les coteaux de la rive opposée.

FIGURE 1 PLAN D'IMPLANTATION DU SITE DES COTEAUX DU VAR



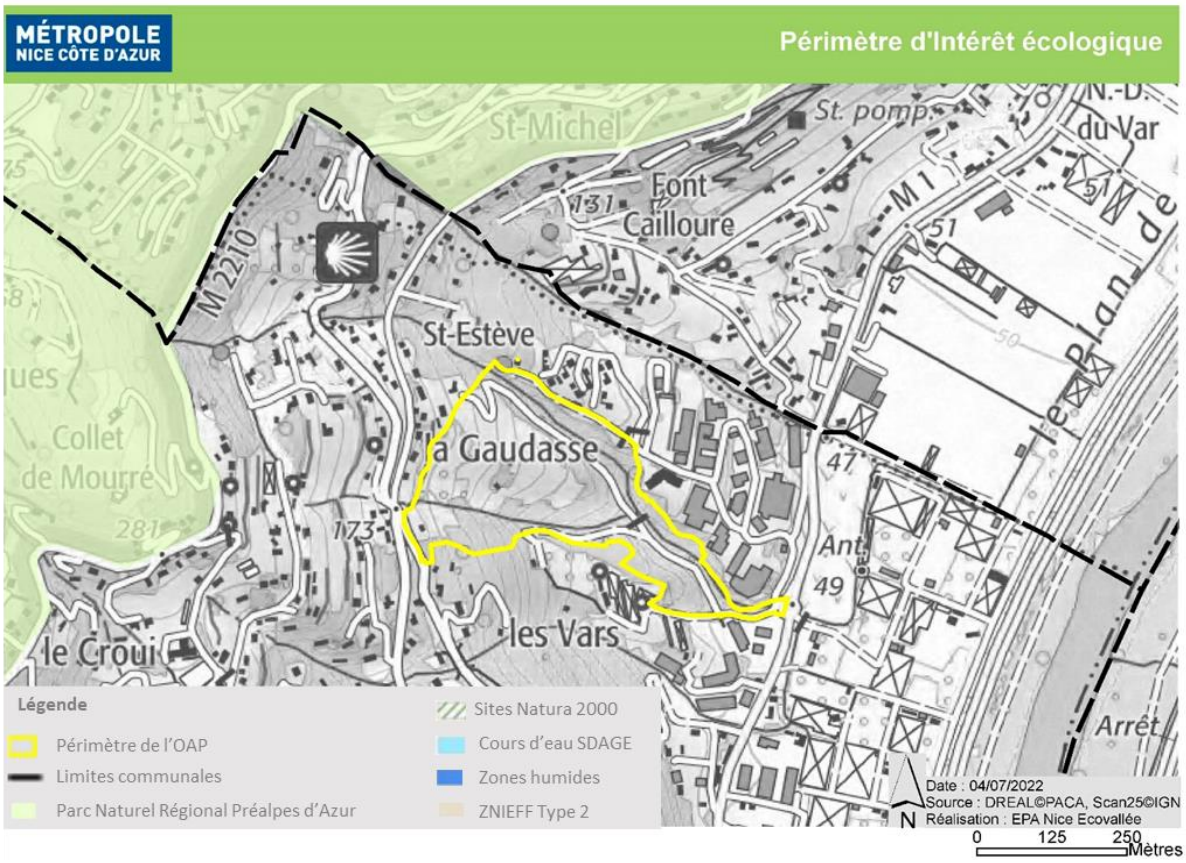
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

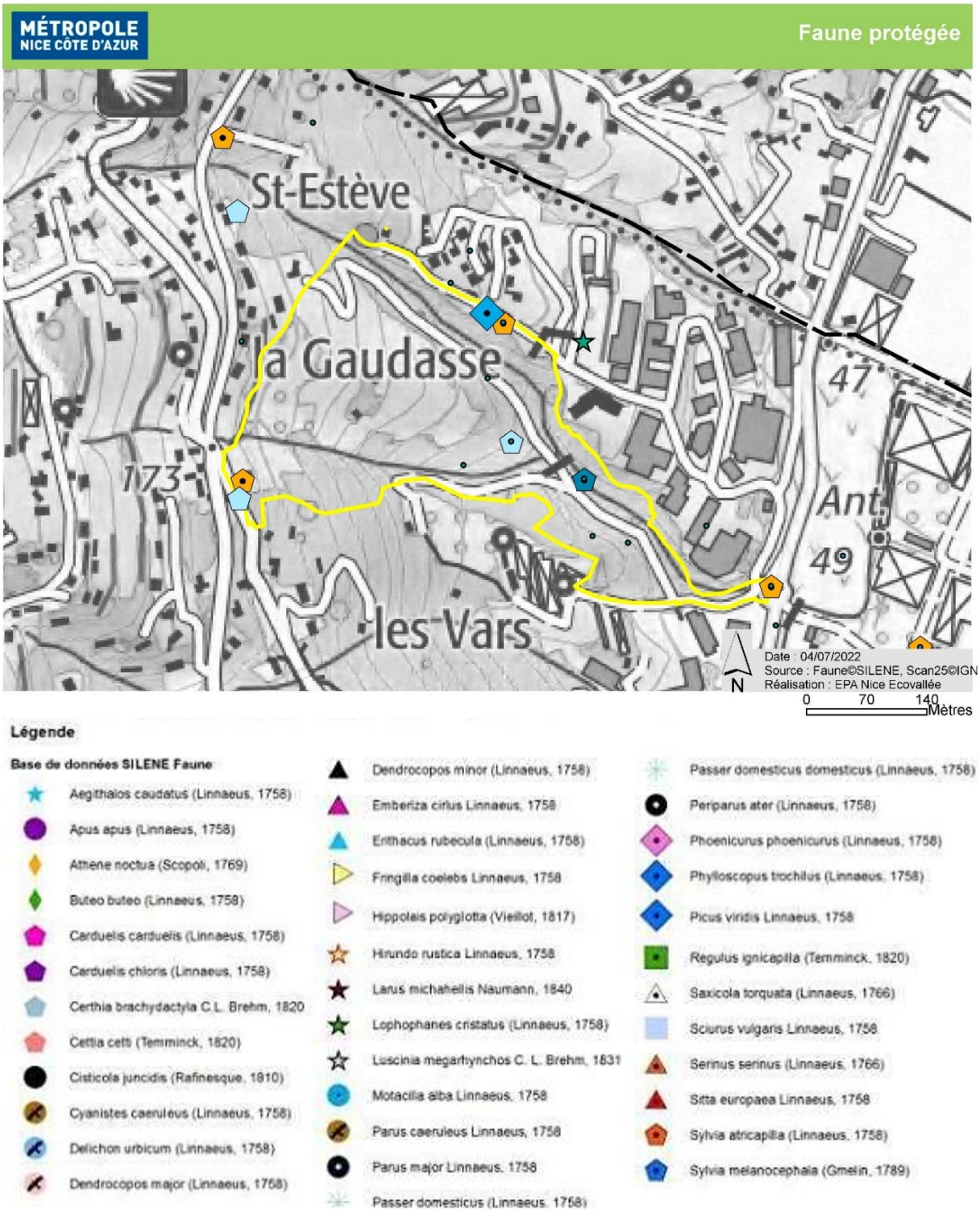
PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Il se situe toutefois à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à un peu moins de 400 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ».



ESPECES PROTEGEES



La base de données SILENE Faune révèle la présence de plusieurs espèces protégées au sein du périmètre de l'OAP. Les espèces recensées correspondent à des cortèges d'oiseaux communs (Rougegorge familier, Moineau domestique, Pinson des arbres, Mésanges, Fauvettes, etc.) mais aussi à des espèces plus patrimoniales telles que la Chevêche d'Athéna.

Aucune mention de flore protégée au sein du périmètre de l'OAP n'a été faite dans SILENE Flore.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation et leur reproduction (zones enherbées, corridors boisés, etc.). Une attention particulière sera portée aux espèces nocturnes (pollution lumineuse).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse Vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

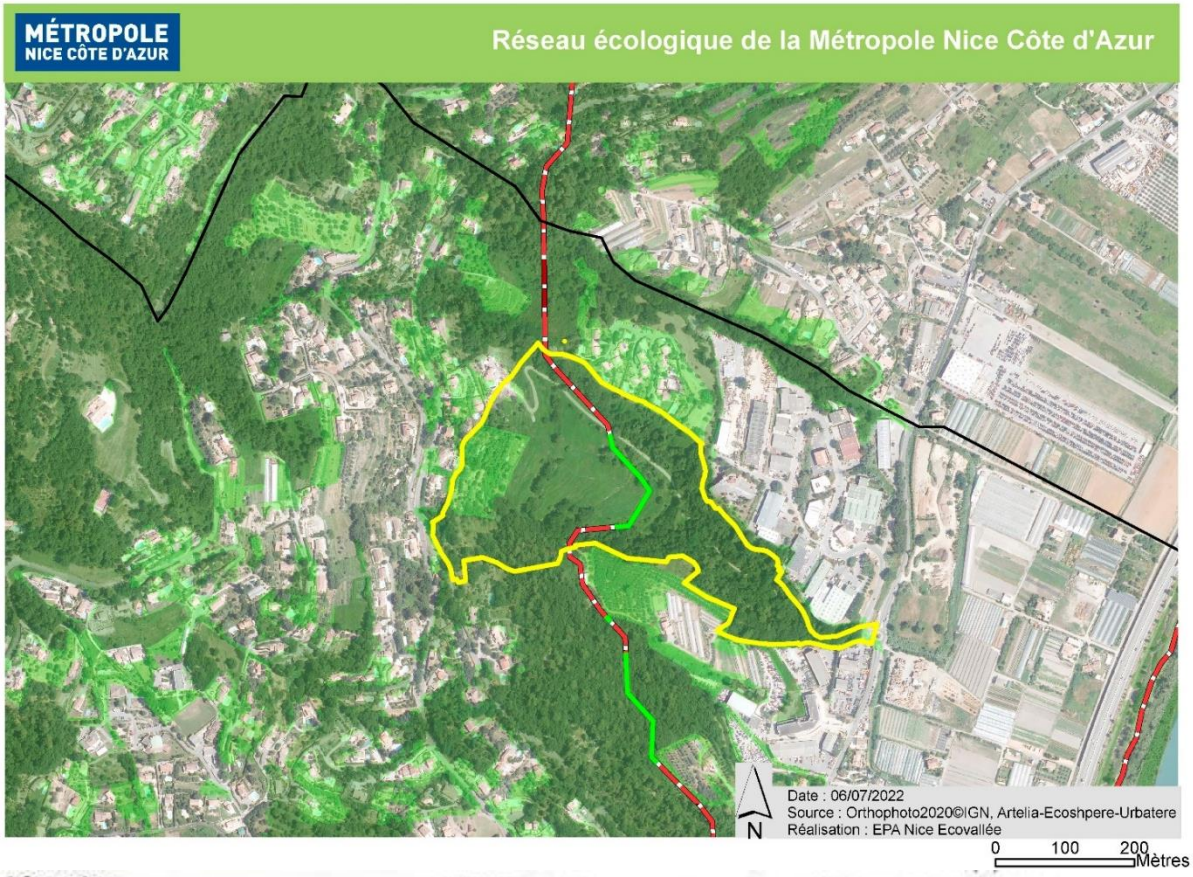
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP inclut des réservoirs de biodiversité boisés en contexte naturel et altéré ainsi que des zones tampons boisées en contexte naturel et altéré. Par ailleurs, il est également traversé par des corridors écologiques boisés en contexte naturel et altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.


MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur
Date : 06/07/2022
Source : Orthophoto2020©IGN, Artelia-Ecoshpere-Urbatere
Réalisation : EPA Nice Ecovallée
N
0 100 200
Mètres
Légende :
Continuités écologiques
Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts
Réservoirs boisés en contexte naturel
Réservoirs boisés en contexte altéré
Réservoirs ouverts en contexte naturel
Réservoirs ouverts en contexte altéré
Réservoirs mixtes en contexte naturel
Réservoirs mixtes en contexte altéré
Zones tampon boisées en contexte naturel
Zones tampons boisées en contexte altéré
Zones tampon ouvertes en contexte naturel
Zones tampons ouvertes en contexte altéré
Réservoirs bleus
Réservoirs liés aux zones humides
Réservoir liés aux milieux marins
Réservoirs "eaux courantes"
Réservoirs en contexte naturel
Réservoirs en contexte altéré
Corridors "eaux courantes"
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors boisés
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors en contexte artificiel
Espaces verts urbains
Ruptures de continuité
Infrastructures et zones urbaines
Routes très difficilement franchissables
Routes difficilement franchissables
Routes moyennement franchissables
Voies ferrées
Passages contraints
Obstacles eaux courantes
Ruptures liées au bâti
Obstacles naturels
Cours d'eau
Falaises
Zone littorale
Secteurs altérés
Secteurs naturels

2. Enjeux et objectifs du projet

Saint-Jeannet est une commune carencée au titre de l'article 55 de la loi SRU. Un contrat de mixité sociale signé le 26/02/2016 entre la commune, MNCA et l'État conduit à des objectifs de production de LLS. Le taux de la commune atteignait 3,8% au 1er janvier 2021. Il manquait 373 logements sociaux sur la commune au titre de la loi SRU.

La commune de Saint-Jeannet, dont le territoire est marqué par une topographie accidentée et des risques naturels impactant de façon forte les possibilités d'urbanisation de la commune, ne dispose plus aujourd'hui que de 10% du territoire communal situé en zone blanche des PPR, soit une très faible part pouvant accueillir des projets de développement urbain.

La localisation du projet bénéficie de plusieurs atouts :

- Une accessibilité depuis la route Métropolitaine n°1,
- La possibilité de diminution des déplacements domicile-travail grâce au contact de deux zones d'activité en devenir, St Estève et Fongeri, représentant ensemble près de 70 entreprises et 650 emplois,
- L'opportunité de financer par l'opération la gestion des risques incendie sur ce secteur en aménageant, notamment, une piste de défense contre les feux de forêt,
- La continuité avec l'urbanisation diffuse en continuelle extension en proposant un projet structurant économe en espaces.

Le projet des coteaux du Var, pour lequel la labellisation d'éco-quartier est recherchée, constitue ainsi un site stratégique destiné à favoriser à la fois de nouvelles formes urbaines compatibles avec le relief et la possibilité d'offrir des parcours résidentiels fluides répondant à la carence en logements intermédiaires et en logements sociaux identifiée.

Le développement de ce site qui se veut qualitatif et intégré dans son environnement doit en outre favoriser, dans un secteur où l'urbanisation est lâche, l'émergence d'un tissu urbain structuré.

Dans ce contexte, un certain nombre de principes ont guidé l'élaboration du schéma d'aménagement :

- Conforter une offre résidentielle en proposant des formes et des implantations adaptées au relief et aux paysages du coteau ;
- Créer un environnement de qualité en préservant la trame paysagère existante et en restituant le corridor écologique Nord-Sud ;
- Exclure la voiture de l'intérieur du quartier par la promotion des modes de déplacements doux et la création d'un système de transport mécanique de type ascenseur extérieur adapté à la configuration du site ;
- Proposer une typologie d'habitat dense et mixte ;
- Réduire l'aléa de feux de forêt et améliorer la gestion du risque sur le secteur, conformément au PPRIF, laquelle sera une condition préalable à l'aménagement de la partie classée en zone R0 (risque fort, défendable après travaux).

3. Principes d'aménagement

3.A. PROGRAMME DE LOGEMENTS

Le projet des coteaux du Var a pour objet la réalisation d'une opération mixte de logements tant au regard de la forme urbaine que du statut d'occupation des logements proposé. Le projet consiste ainsi en :

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'environ 370 logements dont environ un tiers de logements sociaux (soit environ 1/3 des objectifs SRU actuels de la commune),
- Un développement urbain sous la forme d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé (densité brute recherchée de 40 à 50 logements/ha) permettant d'allier à la fois une densité compatible avec une gestion économe de l'espace et des formes urbaines garantissant une bonne intégration du bâti dans son environnement.

3.B. CIRCULATION ET DEPLACEMENT

MODALITE D'ACCES A LA ZONE

L'accès à la zone se fera depuis le giratoire existant situé sur la RM 1 -route de la Baronne- qui est un axe structurant de la rive droite du Var.

L'embouchure prévue sur la RM2209 est rendue nécessaire pour la défense incendie, elle sera réservée à la circulation pompier.

ORGANISATION INTERNE DES DEPLACEMENTS

Afin de promouvoir des modes de déplacements alternatifs à la voiture, le quartier sera préservé de la circulation automobile (hormis déménagement, accès véhicules de secours, …).
Un regroupement des véhicules motorisés devra notamment être envisagé dans des parkings collectifs en entrée de chaque zone, dont le dimensionnement sera adapté à la capacité du quartier.
La desserte interne devra être assurée :

- par un maillage de cheminements doux dans l'esprit des sentes du village de Saint-Jeannet pouvant supporter ponctuellement un faible trafic (utilisable lors des déménagements et par les véhicules de secours et d'entretien).
- un système de déplacement collectif entre parking et logement qui soit non polluant et non sonore (transport mécanique de type ascenseur extérieur, funiculaire, …).

Le maillage piéton devra proposer des cheminements Est-Ouest traversant la zone pour ouvrir sur la vue lointaine.

Le système de voies de desserte interne devra, pour les besoins en défense incendie du site, être relié de part et d'autre à des voiries publiques. Des aires de retournement seront également créées.

3.C. LES RESEAUX

L'ensemble de l'opération sera raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Le projet devra intégrer des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales afin de limiter les rejets en eaux pluviales dans les rues et en aval du site.

Le dimensionnement des noues végétalisées devra répondre aux exigences du règlement d'assainissement en vigueur.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

3.D. CONCEPTION URBAINE ET PAYSAGERE

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ECOLOGIQUE ET DURABLE

La conception écologique et durable de l'opération se fondera sur les éléments suivants :

- Une prise en compte des paysages naturels et du fonctionnement du corridor écologique Nord-Sud via la préservation et le renforcement des trames vertes et bleues constituées par les vallons et leurs ripisylves boisées ;

- Une urbanisation sous forme d'habitat groupé avec des densités et des formes urbaines adaptées à la fois à l'objectif de structuration urbaine du territoire par une modération de consommation de l'espace et de prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux du site ;

- Des déplacements alternatifs à la voiture dans la zone ;

- Une valorisation des énergies renouvelables notamment par l'implantation de panneaux solaires sur les constructions ;

- Une gestion des eaux de ruissellement par le maintien d'espaces de pleines terres pour limiter l'imperméabilisation et la mise en place de systèmes dits alternatifs tels que noues bénéficiant d'un traitement paysager ;

- Un traitement paysager qualitatif et arboré des espaces publics, de stationnements collectifs et des cheminements doux ;

- La création d'espaces ouverts constituant des zones de centralité à l'échelle du quartier et favorisant le lien social.

PRINCIPES D'INTEGRATION PAYSAGERE

Le projet d'aménagement sera également fondé sur une urbanisation privilégiant une intégration au paysage et une limitation de l'exposition aux risques naturels (feux de forêt, ruissellements…).

De par sa situation dans un paysage de coteaux, le projet devra donc proposer une insertion douce des constructions dans la pente, privilégiant les bâtiments pensés en terrasses, dont la taille est adaptée pour épouser la topographie, tout en prenant en compte les risques existants.

Le développement urbain se fera selon le principe des restanques. Ces dernières, formées par les rangées de maisons, devront être espacées de façon à pouvoir accueillir des jardins privés, une noue paysagère et une voie d'accès pour les dessertes exceptionnelles (déménagement, véhicules médicaux, secours).

Le principe de soutènement par restanques devra permettre également d'assurer la visibilité de chaque niveau de logement renforcé par une orientation du faitage qui sera essentiellement privilégiée en parallèle à la pente et suivant les courbes de niveau.

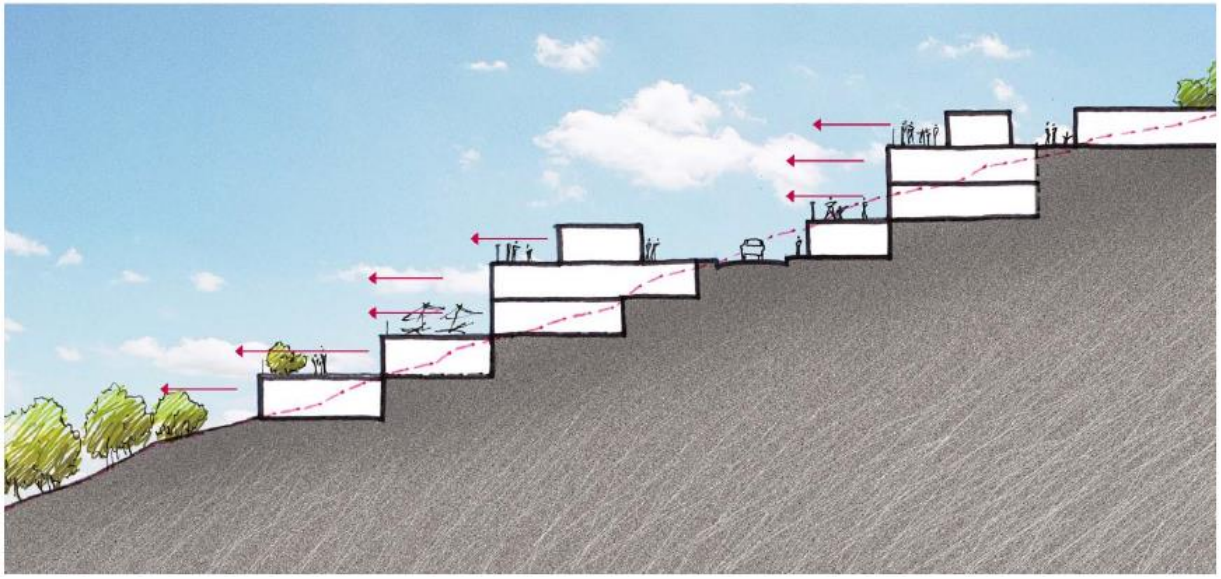
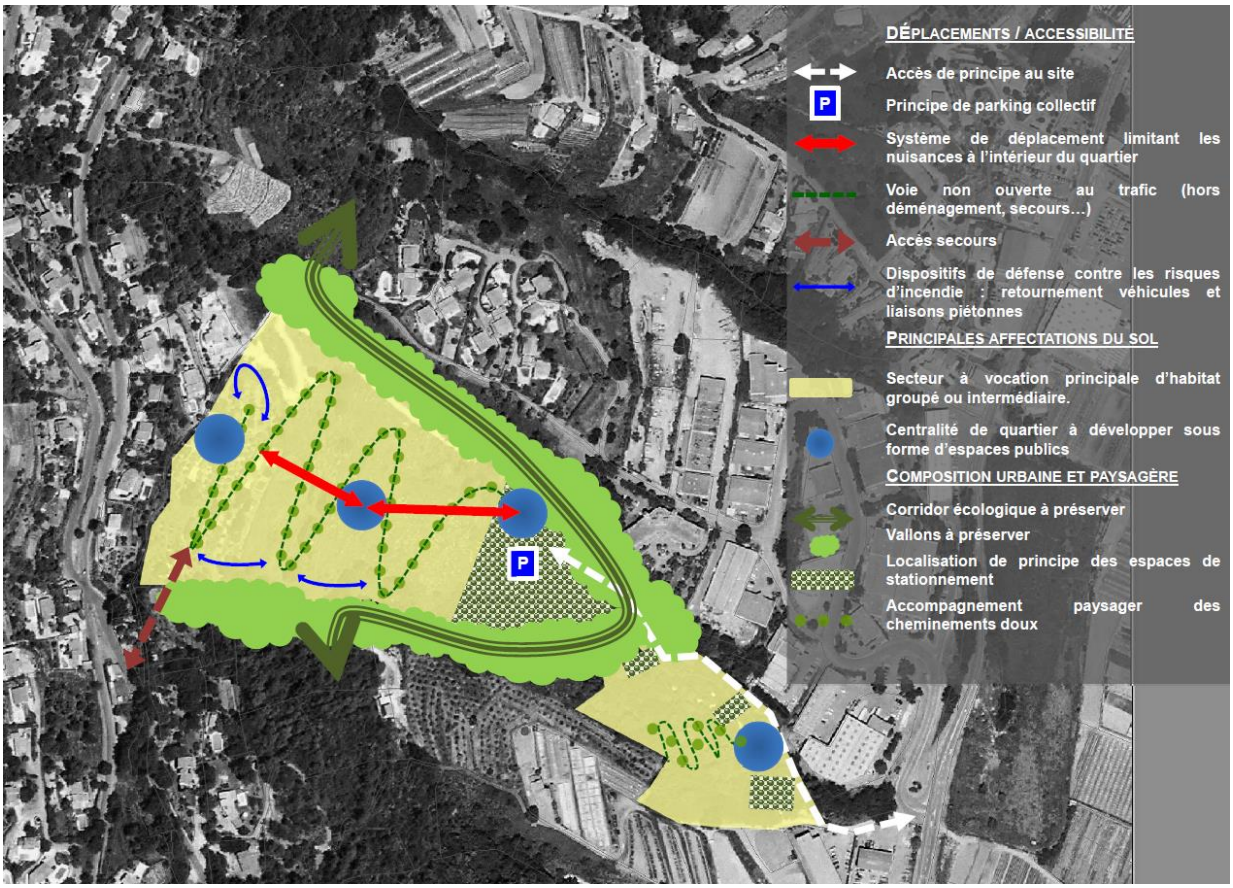


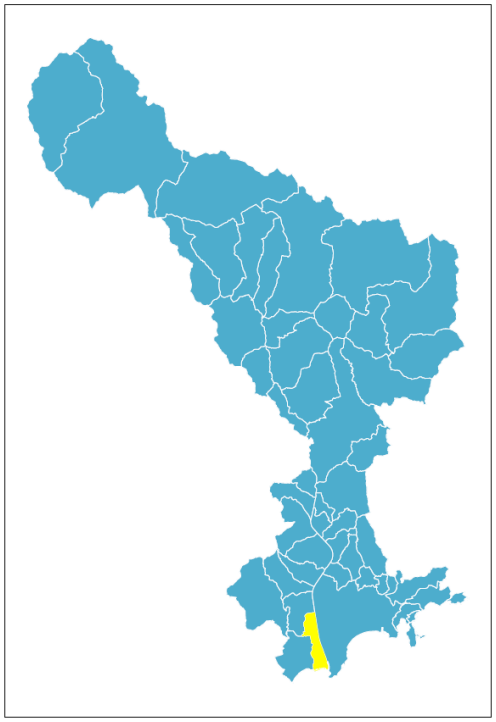
FIGURE 2 SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT D'INTEGRATION DANS LA PENTE

4. Schéma de principe



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-LAURENT-DU-VAR – OAP LES PUGETS NORD



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

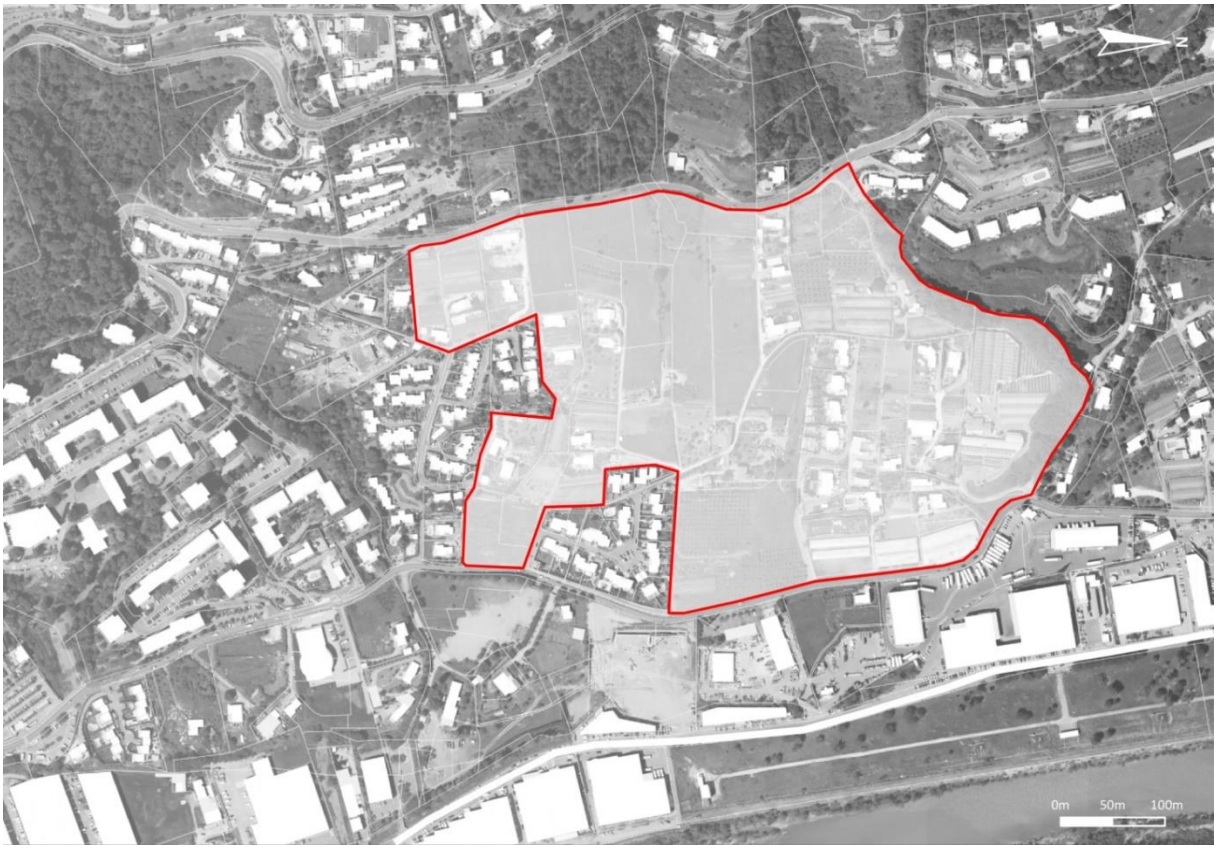
Direction de l'Aménagement et de la Planification

1/ Présentation du site

D'une surface d'environ 16ha, le secteur des Pugets est situé sur les coteaux ouest du Var, en limite nord de la zone urbaine dense de la commune et à proximité immédiate du grand ensemble des Pugets. Implanté sur d'anciens terrains agricoles, il est desservi par la moyenne corniche des Pugets à l'ouest et la route des Pugets (RM2209) à l'est, en pied de coteau.

Le site bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel, avec de nombreuses vues sur le littoral, la plaine du Var et les sommets du Mercantour. Il est en outre encore occupé par quelques exploitations agricoles, comme en attestent la présence de vergers, restanques et serres. Enfin, il est encadré au nord et à l'ouest par des espaces boisés classés qui créent un écrin de verdure pour le futur quartier.

L'éparpillement des constructions de type pavillonnaire qui se développent sur les Pugets rend nécessaire la mise en œuvre d'un aménagement cohérent tenant compte, pour chaque intervention, de la globalité du site afin de développer une véritable qualité de vie et préserver le paysage et l'environnement du coteau.



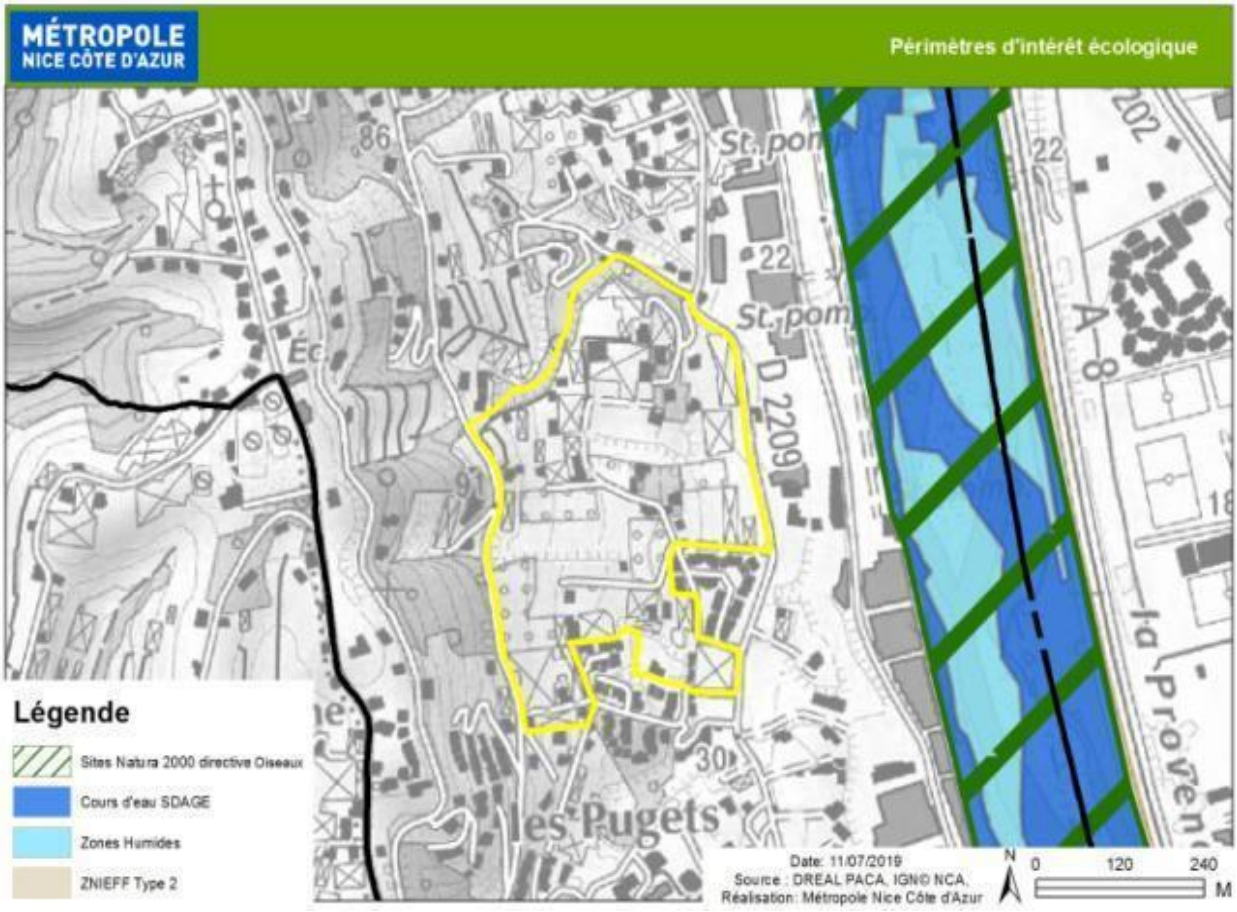
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

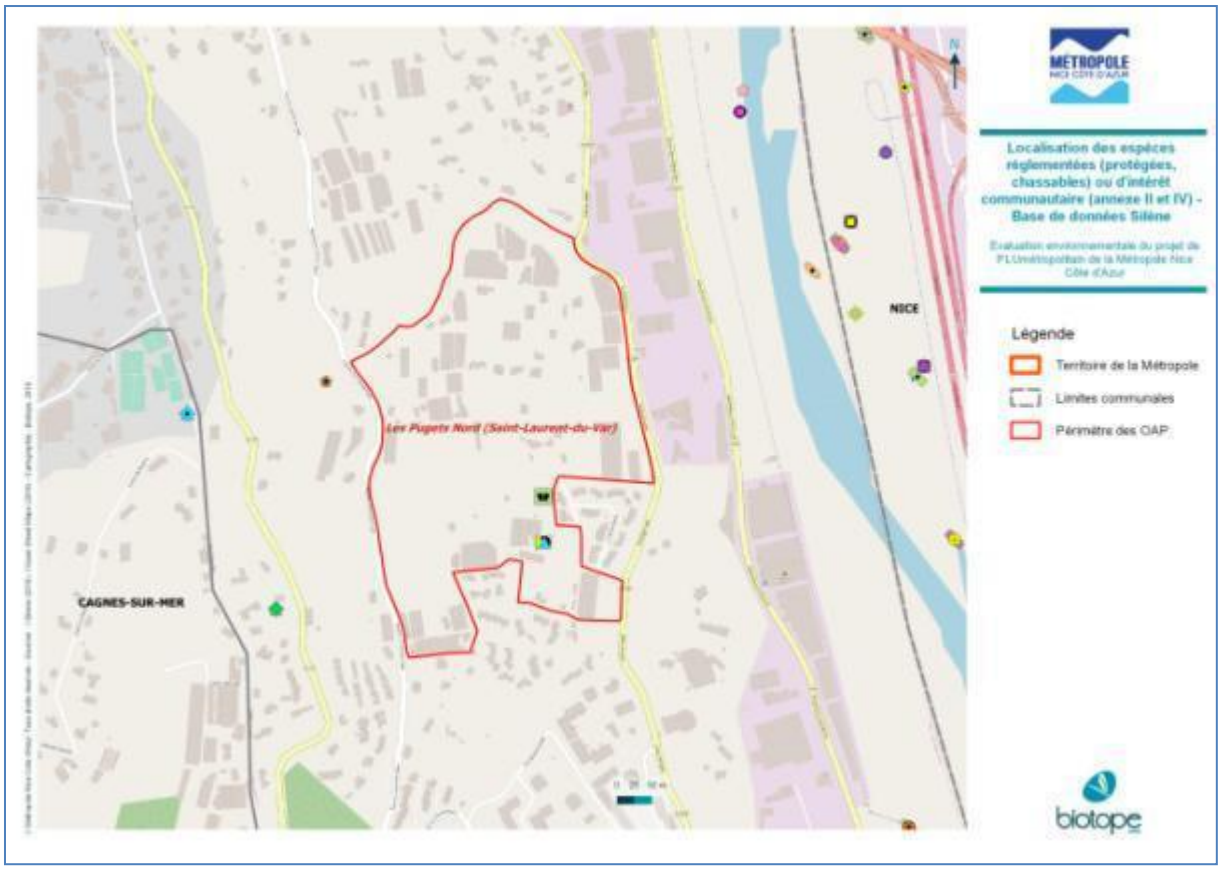
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Néanmoins, il se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à moins de 200 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune mentionne la présence de plusieurs espèces protégées au sein du périmètre de l'OAP. Les espèces recensées correspondent essentiellement à des cortèges d'oiseaux communs (Pinson des arbres, Rougegorge familier, etc.) mais on retrouve également une espèce de papillon patrimonial : la Diane.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

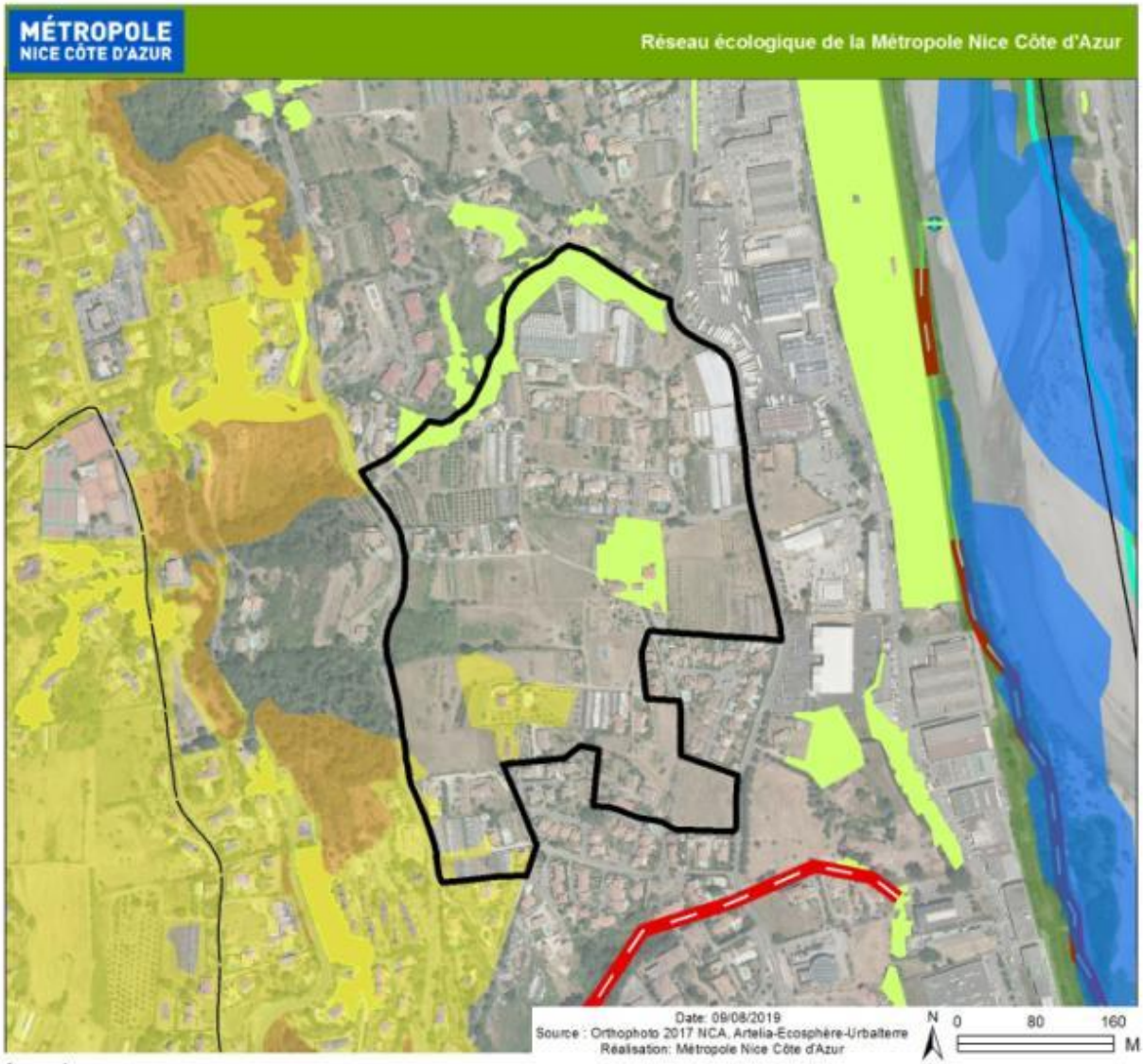
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP inclut des réservoirs de biodiversité ouverts en contexte altéré ainsi que des espaces verts urbains. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

2/ Objectifs

Le développement urbain du secteur des Pugets nord devra permettre de :

- Trouver une forme d'urbanisation qui respecte le grand paysage du Var et valorise l'histoire agricole du site,
- Bâtir un quartier mixte dans le respect de l'environnement bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets,
- Préserver une fluidité des modes de déplacement doux au sein du quartier.

Il répondra ainsi aux objectifs du PADD sur deux des axes prioritaires.

En termes de **qualité du cadre de vie**, le projet participera ainsi à :

- Placer au cœur du développement du territoire la préservation et la valorisation des paysages naturels et urbains ;
- Développer une trame paysagère qualitative, attractive, comme principe transversal des politiques d'aménagement ;
- Préserver et renforcer la biodiversité et les réseaux écologiques à toutes les échelles, en constituant une « trame verte et bleue » fonctionnelle continue ;
- Favoriser un aménagement du territoire privilégiant les rapports « ville-nature » afin de répondre aux besoins et aux nouvelles attentes des habitants et des visiteurs ;
- Rechercher des modes d'aménagement des territoires plus adaptés aux risques naturels.

En termes de **développement qualitatif, solidaire et équilibré,** il participera à :

- Promouvoir la « ville des proximités » par une urbanisation exemplaire en termes de forme urbaine, d'énergie et d'équipements en transports en commun ;
- Poursuivre les efforts engagés en matière de politique de l'habitat avec une production et une réhabilitation de logements ambitieuses et respectueuses des grands équilibres territoriaux, couplées à un développement coordonné des équipements et des services aux populations ;
- Assurer un développement maîtrisé et équilibré à l'échelle de la Métropole d'un réseau qualitatif de commerces, services et équipements adaptés aux besoins des habitants

3/ Mobilités et déplacements

D'une façon générale, le développement du secteur des Pugets respectera le PDU et l'OAP thématique mobilité.

Desserte en transport public

Le secteur élargi des Pugets est desservi par trois lignes de bus. Une relie la plaine des Iscles à Nice est, via la route des Pugets (deux arrêts sur le périmètre de projet). Une autre relie Saint-Jeannet au bord de mer laurentin, via la corniche des Pugets (deux arrêts sur le périmètre de projet).

Une troisième ligne dessert le grand ensemble existant des Pugets, le reliant au centre-ville de Nice. Sa capacité doit être augmentée dans le cadre du PDU, à partir de la mise en service du terminus de tramway projeté au niveau de la mairie de Saint-Laurent-du-Var.

Principes d'intégration des modes doux

L'aménagement du secteur des Pugets sera l'occasion de développer un réseau de liaisons douces d'usage public permettant l'accès aux espaces publics de proximité ainsi qu'aux commerces et services et aux arrêts de transports en commun. Ce maillage sera assuré par la création d'une voie est-ouest

reliant la corniche et la route des Pugets, et par l'identification de cheminements doux à favoriser lors du développement des opérations immobilières sur l'ensemble du site.

La création d'un trottoir le long de la route des Pugets contribuera également à relier le futur quartier aux équipements existants et en projet.

Stationnement

En complément des places de stationnement exigées par le règlement du PLUM, la réalisation de stationnements visiteurs en extérieur devra être prévue dans le périmètre délimité sur le schéma en 5/. Devra être créée une place de stationnement visiteur pour trois logements libres. Cette règle remplace la règle générale mise en œuvre sur la commune de Saint-Laurent-du-Var. Ces places seront réalisées en matériaux perméables ou en sous-sol.

Pour les immeubles collectifs situés le long de la route des Pugets, une contre-allée avec du stationnement longitudinal permettra si nécessaire d'assurer le stationnement minute destiné aux commerces, activités ou services.

4/ Développement durable

D'une façon générale, le développement du secteur des Pugets respectera le règlement d'assainissement en vigueur.

Principes de gestion des eaux pluviales

Dans le cadre du développement des opérations immobilières, la rétention des eaux pluviales à la parcelle devra être privilégiée. Au regard de la pente générale du site, les opérateurs diversifieront les modes de gestion des eaux pluviales, depuis la rétention en toiture jusqu'à la création d'espaces paysagers inondables ou de bassins enterrés.

Prise en compte de la trame verte et bleue

Le secteur de projet est situé entre les réservoirs de biodiversité constitués par les boisements en sommet de coteau et par le Var et ses berges. Le développement urbain du site doit donc permettre la préservation et la création de continuités écologiques entre ces espaces, ainsi :

- Le vallon situé au nord du site, compris dans la trame bleue et identifié comme « espace naturel à préserver » dans le 5/ sera préservé de toute construction et aménagement,
- Une continuité est-ouest, identifiée comme « coulée verte à reconstituer » et « espace vert d'usage public » dans le 5/ sera également mise en œuvre.

Au sein de ces espaces, les aménagements éviteront de créer des points de rupture de continuité écologique, au minimum par le respect des règles générales de la trame verte et bleue pour tout zonage.

5/ Orientations d'aménagement

Les principales orientations guidant l'aménagement des équipements et espaces publics comme les projets immobiliers privés sont :

- La mise en valeur du grand paysage du Var et de l'histoire agricole du site,

- La création d'un quartier mixte dans le respect de l'environnement bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets,
- La préservation d'une fluidité une fluidité des modes de déplacement doux au sein du quartier.

L'épine dorsale du projet sera ainsi constituée par les deux coulées vertes est-ouest, amorçant une connexion entre les boisements situés en contre-haut du site et les rives du Var. Au-delà de leur rôle écologique, ces coulées vertes, d'une largeur variable de 50m à 120m, créeront une véritable respiration dans l'urbanisation des coteaux et permettront la mise à distance des projets immobiliers les plus importants vis-à-vis des constructions existantes.

Composition urbaine et principe de traitement des espaces publics

La mise en valeur du grand paysage du Var et de l'histoire agricole du site

Une voie nouvelle permettra de relier la corniche des Pugets à la route des Pugets, puis à l'avenue Pierre et Marie Curie. Cette voie sera intégrée dans l'axe vert central du futur quartier de façon à en limiter l'impact paysager.

A son débouché sur la route des Pugets, cet axe vert intégrera un jardin et une placette qui permettront de conserver ou restaurer les vergers existants.

La création d'un quartier mixte dans le respect de l'environnement bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets

A l'intersection entre la voie nouvelle et la route des Pugets, l'espace public sera dilaté pour former à la fois le cœur de quartier et sa porte d'entrée. La mixité des usages de cet espace (place, jeux, stationnement, etc.) permettra de créer un lieu de vie fédérateur pour les habitants du quartier, mais également un point d'arrêt pour les véhicules de passage sur la route des Pugets.

La préservation d'une fluidité des modes de déplacement doux au sein du quartier

L'aménagement d'un trottoir côté ouest de la route des Pugets permettra de relier le futur quartier et sa centralité avec les équipements publics existants et à venir le long de la route des Pugets.

De plus, la nouvelle voie centrale sera accompagnée d'une liaison piétonne assurant une traversée du quartier confortable et sécurisée.

Principes d'intégration urbaine et paysagère des projets immobiliers

La mise en valeur du grand paysage du Var et de l'histoire agricole du site

Les deux coulées vertes seront préservées de toute construction, et les éventuels aménagements qui y seront réalisés permettront le maintien des continuités écologiques. Ces dernières seront préservées et maintenues via l'application d'un recul supplémentaire des constructions le long du vallon situé en limite nord du périmètre de l'OAP, mais aussi au nord de l'emplacement réservé n°V15.

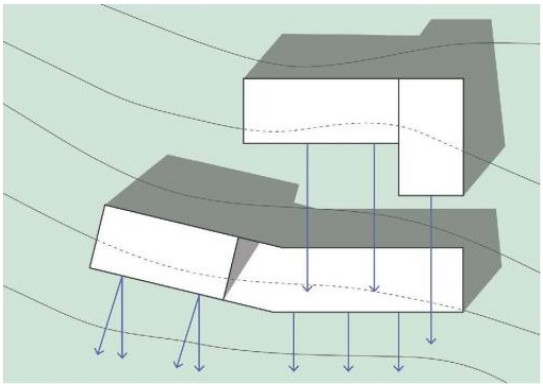
Ainsi, les reculs applicables aux futures constructions sont les suivants :

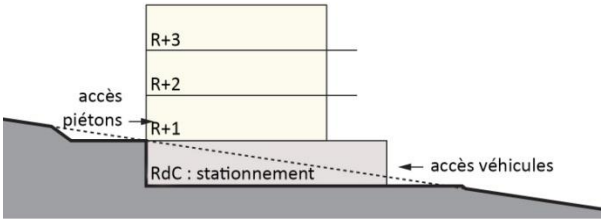
- Le long de l'espace boisé classé situé en limite nord du périmètre de l'OAP, dans la zone UFc1, il s'applique un recul des constructions de 5 mètres en complément de celui exigé par la zone non aedificandi, le portant ainsi à 10 mètres au total. Les accès et les voies de desserte sont autorisés dans ce recul, à l'exception de la partie concernée par la zone non aedificandi.

- Au nord de l'emplacement réservé n°V15, il est mis en œuvre un recul supplémentaire de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie, en complément de celui s'appliquant aux constructions dans l'article 2.1.3.1, le portant ainsi à un total de 15 mètres. Les accès et les voies de desserte sont autorisés dans ce recul.

Les nouvelles constructions s'insèreront dans la pente parallèlement aux courbes de niveau et pourront avoir des façades brisées de façon à suivre la topographie. Elles s'implanteront de façon à limiter les ombres portées les unes sur les autres. Les émergences seront limitées et les vues sur la vallée du Var mises en valeur. Pour les immeubles collectifs, les appartements seront majoritairement traversant et orientés est-ouest.

Les terrassements et murs de soutènement seront limités, notamment en privilégiant des doubles accès pour les logements collectifs implantés dans la pente : un accès véhicules/stationnement en rez-de-chaussée et un accès piéton en R+1.

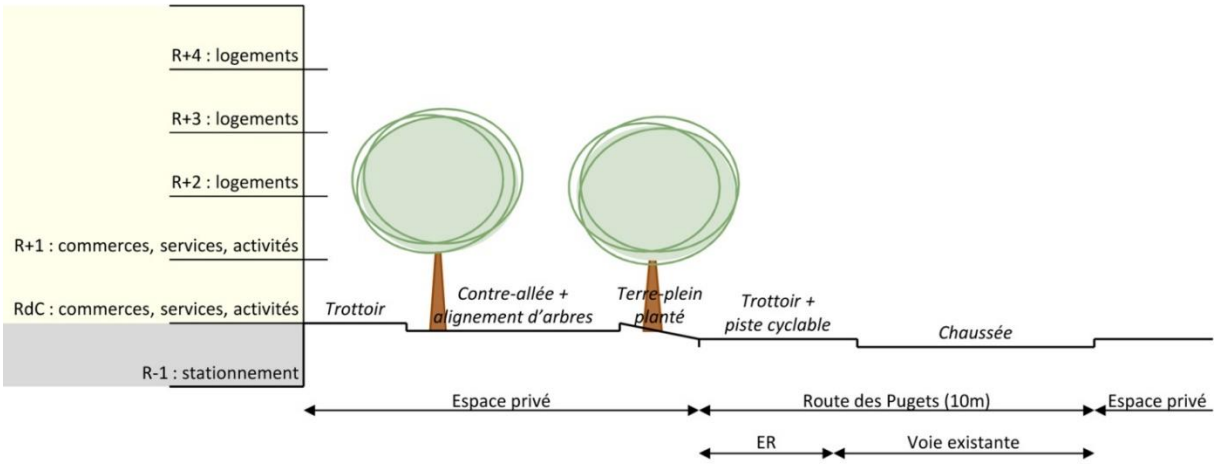




<u>La création d'un quartier mixte dans le respect de l'environnement bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets</u>

Au-delà de la création d'espaces publics, le développement d'une centralité longeant la route des Pugets sera renforcée par l'implantation de programmes commerciaux, de services ou d'activités ou d'équipements de service public ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée et premier étage des futures constructions attenantes. Le premier étage de ces futures constructions sera amené à accueillir une mixité de destinations (commerces, ou services, ou activités ou équipements de service public ou d'intérêt collectif et logements).

En conséquence, le long de la route des Pugets, les façades des constructions respecteront un recul suffisant de façon à permettre si nécessaire la création d'une contre-allée plantée et bordée de stationnement permettant la desserte des commerces, services, activités ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, conformément au schéma de principe ci-dessous.

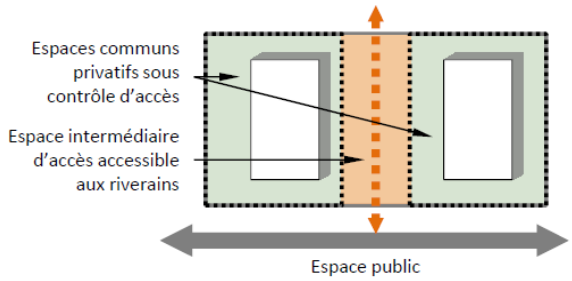


Conformément au plan de zonage du PLUM, les constructions les plus denses seront implantées autour de la centralité et le long de la route des Pugets. Des hauteurs bâties plus importantes (R+4) seront autorisées afin de marquer l'entrée nord de Saint-Laurent-du-Var. Ce front urbain sera toutefois discontinu de façon à préserver des perméabilités piétonnes et visuelles est-ouest.

Sur les coteaux, seront implantés des logements en petits collectifs (R+2/3) dont la forme architecturale permettra de s'adapter à la pente et à l'orientation du site. Les variations d'épannelage seront assurées en limitant la surface du 3e étage entre 30 % et 60% de la surface du niveau précédent en fonction des dispositions spécifiques à chaque zone.

Afin d'assurer l'insertion urbaine du projet, il sera notamment prévu des secteurs d'habitat intermédiaire au nord du site et de l'habitat individuel au sud du site.

<u>La préservation d'une fluidité des modes de déplacement doux au sein du quartier</u>



Le maintien d'une bonne fluidité des circulations douces au sein du quartier est nécessaire tant pour favoriser le dynamisme de la centralité que pour simplifier les accès aux arrêts de transport en commun ou aux équipements publics. Le maillage public du site pourra ainsi être complété par un maillage privé ouvert au public en distinguant deux types d'espaces au sein des opérations privées, selon le schéma de principe ci-dessous :

- Les espaces intermédiaires d'accès, privés mais ouverts aux riverains,
- Les espaces communs privatifs, clos et sous contrôle d'accès.

<u>Accès</u>

L'accès au quartier des Pugets se fera exclusivement à partir du barreau de liaison (ER V15) ou des accès existants dont le dimensionnement est compatible avec les flux générés par l'ensemble des constructions qui se développeront dans le périmètre de l'OAP.

Afin d'éviter la multiplication des zones de conflits sur la voie publique et de préserver la fluidité du trafic, la création de tout accès supplémentaire à partir de la route des Pugets ou de la moyenne corniche des Pugets ne sera pas autorisée. La modification des accès existants sera autorisée.

Circulation

L'armature viaire du quartier s'articulera à partir du barreau de liaison (ER V15) et de la voie de desserte interne dite voie de centralité (ER E10) qui seront réalisés.

Ainsi, les constructions devront être desservies par les accès et les voies existants dont le dimensionnement est compatible avec le fonctionnement global de l'opération ou le barreau de liaison prévu à l'ER V15 ou la voie de centralité prévue à l'ER E10.

Toutes les opérations immobilières devront prévoir un raccordement à l'une de ces voies publiques.

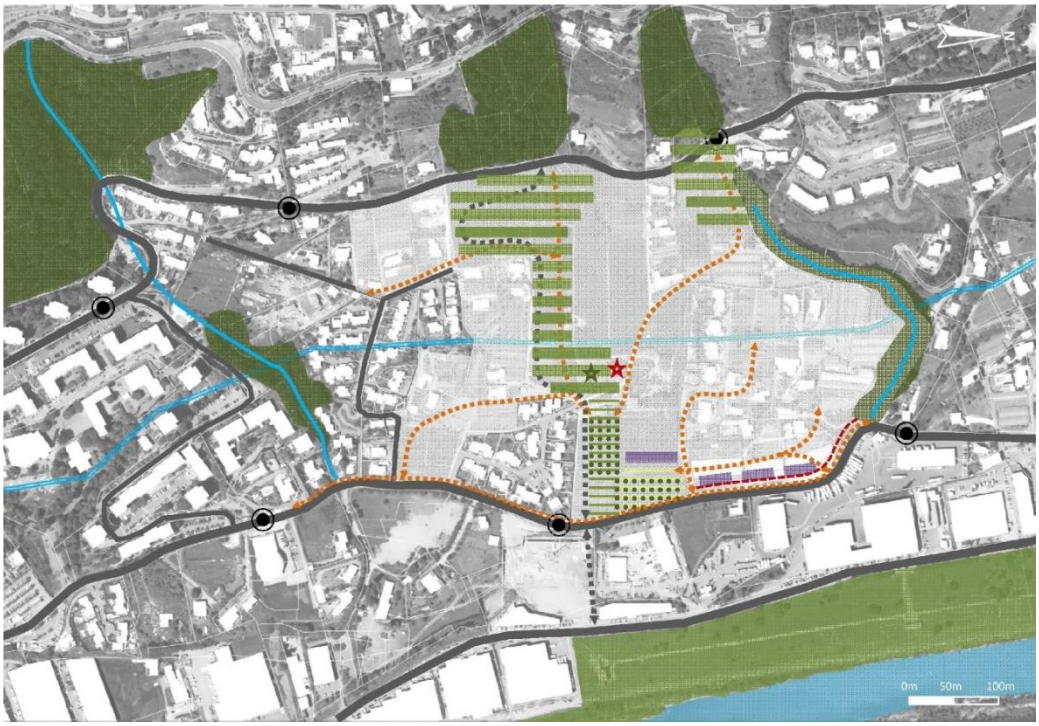
Le maillage interne du quartier privilégiera l'utilisation des voies existantes, publiques ou privées.

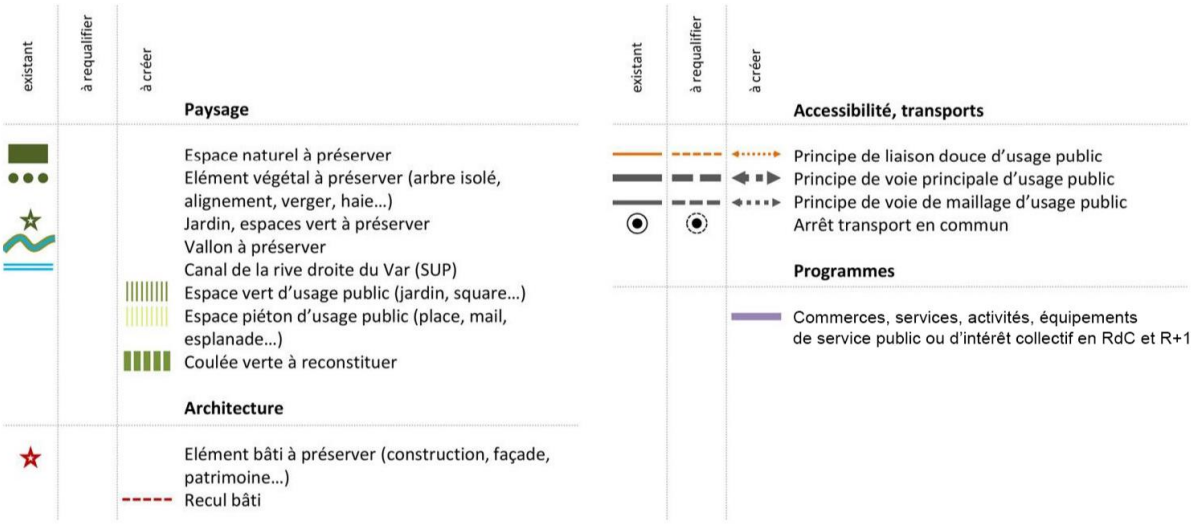
DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

Schéma de l'orientation d'aménagement




existant
à requalifier
à créer
Paysage
Espace naturel à préserver
Elément végétal à préserver (arbre isolé, alignement, verger, haie...)
Jardin, espaces vert à préserver
Vallon à préserver
Canal de la rive droite du Var (SUP)
Espace vert d'usage public (jardin, square...)
Espace piéton d'usage public (place, mail, esplanade...)
Coulée verte à reconstituer
Architecture
Elément bâti à préserver (construction, façade, patrimoine...)
Recul bâti
existant
à requalifier
à créer
Accessibilité, transports
Principe de liaison douce d'usage public
Principe de voie principale d'usage public
Principe de voie de maillage d'usage public
Arrêt transport en commun
Programmes
Commerces, services, activités, équipements de service public ou d'intérêt collectif en RdC et R+1

6/ Programme prévisionnel

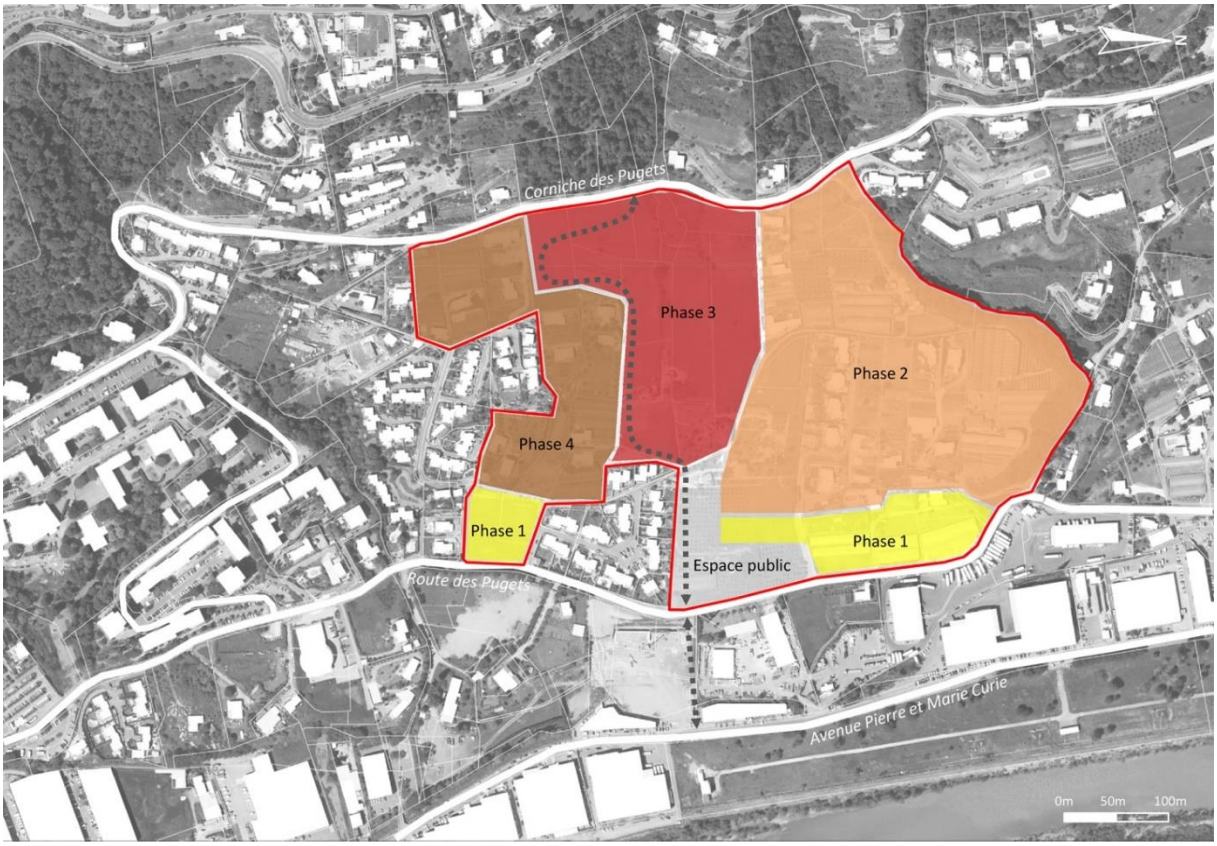
Le projet doit permettre de développer à terme environ 42 000 m2 de surface de plancher correspondant à un potentiel de 500 à 600 logements dont 35% de logements locatifs sociaux et 5% de logements en accession sociale. Ces derniers seront implantés sur le périmètre de mixité sociale identifié au plan de zonage.

7/ Echéancier et phasage prévisionnel

Le phasage prévisionnel décliné ci-dessous devra permettre de :

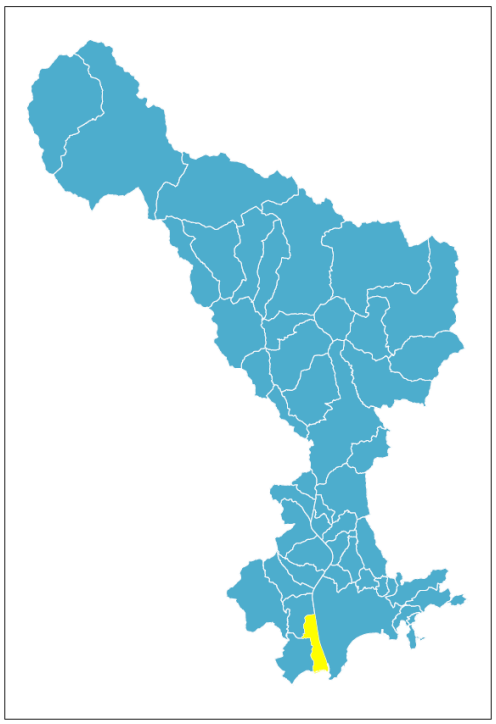
- Atteindre les objectifs du PLH 3 sur ce secteur pour la période 2017-2022,
- Bâtir progressivement le projet, depuis le pied de coteau jusqu'à la corniche des Pugets,
- Accompagner les nouvelles constructions avec les équipements publics nécessaires.

2019 – 2022	**2023 et après**		
Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4
Elargissement de la route des Pugets Desserte en eau potable depuis la zone industrielle		Création de la voie est-ouest	
Aménagement des espaces publics de centralité			



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-LAURENT-DU-VAR – OAP LES VESPINS



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

1/ PRESENTATION DU SITE

Le secteur des Vespins est situé sur le bord de mer de Saint-Laurent-du-Var. A dominante commerciale, il s'est développé depuis les années 1960 autour du centre commercial Cap 3000. Il bénéficie d'une excellente desserte tant locale (proximité de l'autoroute A8 et de la route du Bord de Mer), que régionale (gare de Saint-Laurent-du-Var), nationale et internationale (proximité de l'aéroport Nice Côte d'Azur).

Pour autant, il est aujourd'hui vétuste et complètement coupé du reste de la ville de Saint-Laurent-du-Var par les infrastructures de transport qui le desservent. Certains îlots n'ont pas muté et sont encore occupés par des pavillons. D'autres sont construits sur des standards et avec une densité inadaptée de nos jours.

La DTA des Alpes Maritime a identifié le secteur des Vespins comme un « espace à enjeux » sur le territoire, avec un objectif de restructuration notamment en lien avec la desserte en transports en commun. Il fait également partie des « espaces proches du rivage » où s'applique le principe d'extension limitée de l'urbanisation.

La requalification et l'agrandissement du centre commercial Cap 3000 et les projets de transport en commun à l'étude permettent d'amorcer une requalification globale du quartier qui doit néanmoins être encadrée de façon à tirer parti de son positionnement exceptionnel et réduire, voire supprimer, les dysfonctionnements observés.



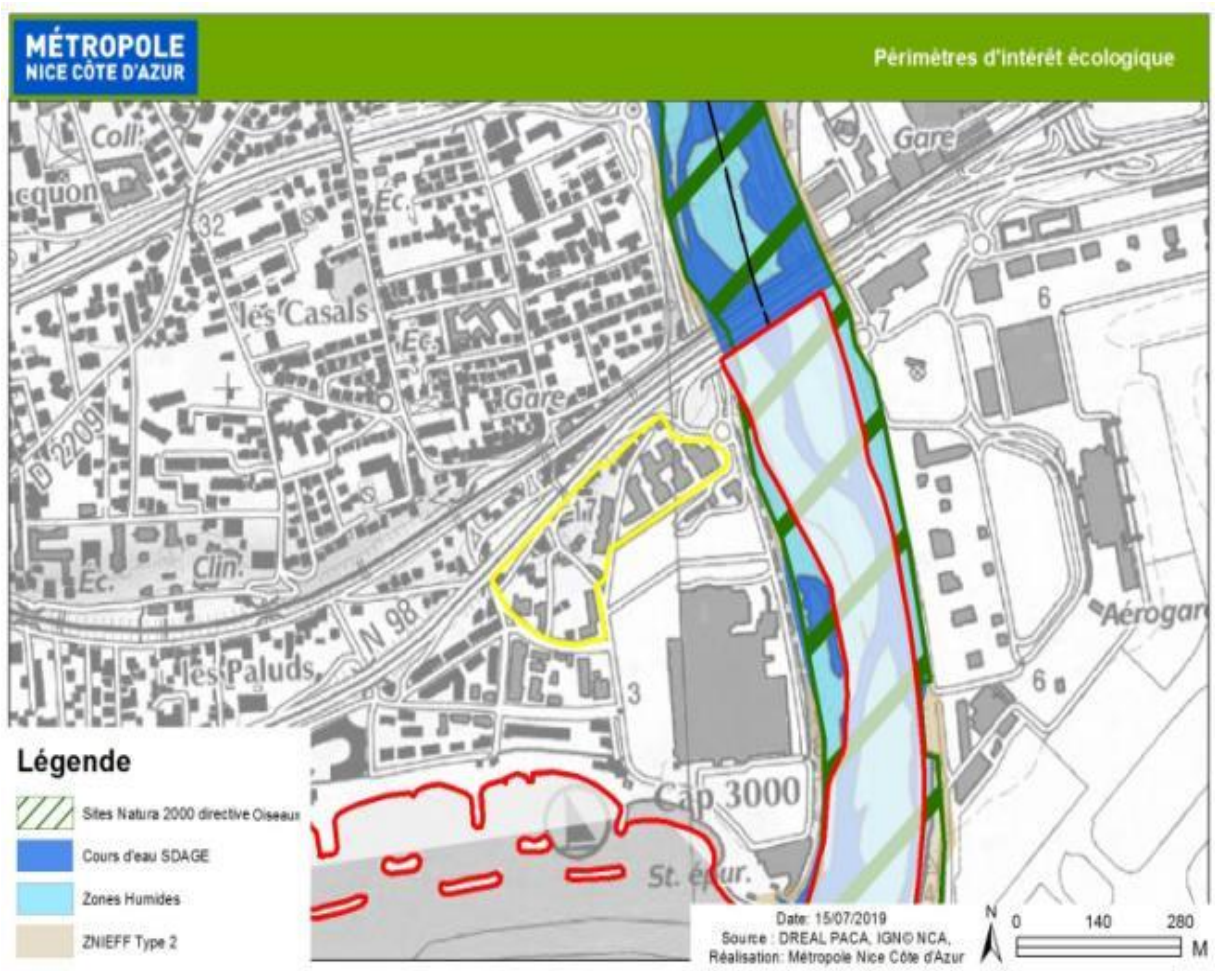
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

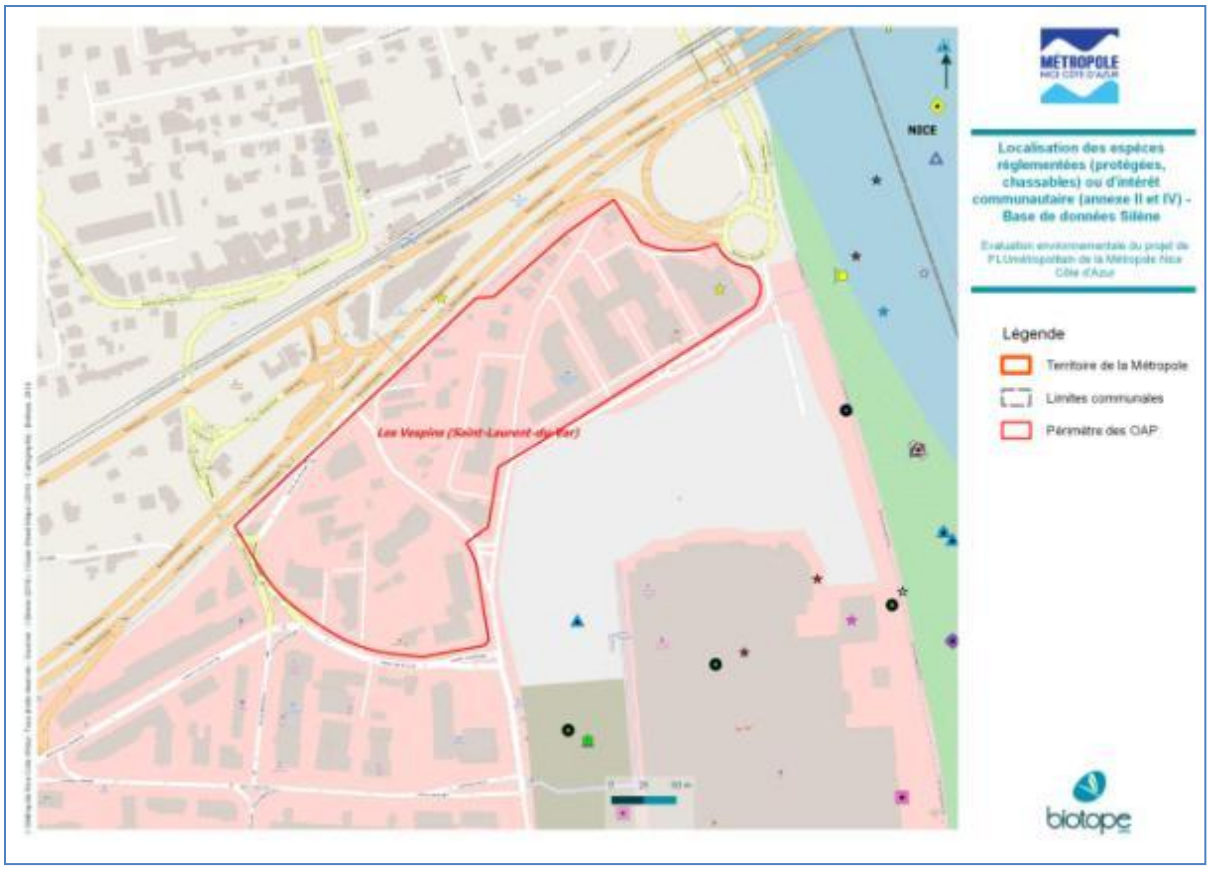
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Il se situe toutefois à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à proximité immédiate (environ 35 m) du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var » et de la zone de protection de biotope « Embouchure du fleuve Var » (créée par arrêté du 28 mai 2019).



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune révèle la présence d'une espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP : l'Epervier d'Europe. De plus, de nombreuses espèces protégées sont également mentionnées à proximité du périmètre de l'OAP. Il s'agit majoritairement d'oiseaux communs mais on retrouve également des espèces marines et côtières plus patrimoniales telles que la Sterne pierregarin.

Plusieurs espèces patrimoniales sont susceptibles d'être rencontrées au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien et/ou la création de milieux nécessaires à leur alimentation (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe dans un environnement fortement urbanisé où le réseau écologique est très fragmenté. Seuls des espaces verts urbains sont ainsi présents au sein du périmètre de l'OAP.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

2/ OBJECTIFS

Le développement urbain du secteur des Vespins devra permettre de :

- Relier le centre-ville de Saint-Laurent du Var à son bord de mer,
- Créer une entrée Est de la commune qualitative,
- Valoriser sa situation exceptionnelle tant en termes de desserte (proximité d'une gare et d'un aéroport international, accès à l'autoroute) que de contexte géographique (littoral) et de dynamique urbaine (création d'un pôle d'échange multimodal, réaménagement de traversées piétonnes sur la route du Bord de Mer, rénovation-extension du centre commercial Cap 3000),
- Préserver les ouvertures sur la mer, le fleuve et l'arrière-pays,
- Diversifier la mixité d'usage du quartier (habitat, hôtellerie…), aujourd'hui fortement orienté sur le commerce,
- Poursuivre la poursuite de la requalification des espaces publics, en continuité des projets en cours de réalisation (promenade du littoral, ouverture du centre commercial sur le quartier…).

Il répondra ainsi aux objectifs du PADD sur trois des axes prioritaires.

En termes de **développement économique**, le projet permettra de :

- Assurer le maintien, la création et le développement des entreprises sur le territoire et en attirer de nouvelles ;
- Consolider l'activité touristique métropolitaine, déjà puissante, en ajustant et diversifiant son offre et ses orientations.

En termes de **qualité du cadre de vie**, le projet participera ainsi à :

- Placer au cœur du développement du territoire la préservation et la valorisation des paysages naturels et urbains ;
- Développer une trame paysagère qualitative, attractive, comme principe transversal des politiques d'aménagement ;
- Rechercher des modes d'aménagement des territoires plus adaptés aux risques naturels.

En termes de **développement qualitatif, solidaire et équilibré**, il participera à :

- Promouvoir la « ville des proximités » par une urbanisation exemplaire en termes de forme urbaine, d'énergie et d'équipements en transports en commun ;
- Poursuivre les efforts engagés en matière de politique de l'habitat avec une production et une réhabilitation de logements ambitieuses et respectueuses des grands équilibres territoriaux, couplées à un développement coordonné des équipements et des services aux populations ;
- Assurer un développement maîtrisé et équilibré à l'échelle de la Métropole d'un réseau qualitatif de commerces, services et équipements adaptés aux besoins des habitants

3/ MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Desserte en transport public

Le secteur des Vespins est desservi par la gare de Saint-Laurent-du Var. En fonction des projets de transport ferré qui seront développés, cette gare a vocation à être transformée en véritable pôle d'échange multimodal, conformément au PDU.

Par ailleurs, la ligne 4 de tramway desservira directement le secteur des Vespins. Elle permettra à terme un réaménagement de la M6007, route du bord de Mer, sous forme de boulevard urbain en intégrant les cheminements doux (piétons et cycles) et des aménagements paysagers qualitatifs.

Principes d'intégration des modes doux

L'aménagement du secteur des Vespins devra participer à la requalification des espaces publics du quartier, notamment en faveur des modes doux, grâce au développement d'une liaison forte avec la gare et le centre-ville.

4/ PRINCIPE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans le cadre du développement des opérations immobilières, la rétention des eaux pluviales à la parcelle devra être prévue. Au regard de la pente générale du site, les opérateurs privilégieront une diversification des modes de gestion des eaux pluviales, depuis la rétention en toiture jusqu'à la création d'espaces paysagers inondables ou de bassins enterrés.

5/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Composition urbaine et principe de traitement des espaces publics

L'axe fort du projet sera la création d'un lien piéton permettant de relier confortablement le centre-ville de Saint-Laurent-du-Var, et notamment l'avenue du Général de Gaulle, au bord de mer, en passant par la gare et la zone commerciale. Au fur et à mesure de l'aménagement de la zone, ce lien piéton pourra être ponctué de places ou esplanades à proximité de la gare, au niveau de la traversée de la route du Bord de Mer et à l'intersection entre les avenues Donadei et Lantelme.

La requalification des espaces publics réservera une large place à la végétation (arbres d'alignement). Elle permettra également de gérer le stationnement et de mieux marquer les limites avec les espaces privés.

Principes d'intégration urbaine et paysagère

La topographie du site, rendue complexe à cause des infrastructures de transport, devra être apaisée au maximum, sur les espaces privés comme sur les espaces publics. L'objectif sera de fluidifier les circulations piétonnes et de rouvrir et maintenir des perspectives visuelles.
La préservation des quelques vues existantes sur la mer, et de la vue sur le Baou de Saint-Jeannet depuis l'avenue Donadei, permettra le maintien de connexions du site avec son environnement géographique.

Les alignements de pins parasol de la route du Bord de Mer et de l'avenue Donadei seront valorisés et complétés de façon à créer un véritable maillage vert, en continuité des plantations réalisées dans le cadre de la requalification des espaces publics autour de Cap 3000.

Si l'épannelage général sera conforme au plan de zonage (R+4), une surhauteur à R+7 (24m) pourra être autorisée pour la construction d'un hôtel sur l'angle sud du croisement entre la route du Bord de Mer et l'avenue Donadei. Cette surhauteur permettra de créer un signal pour l'entrée Est de la

commune en général et de la zone commerciale en particulier. Elle permettra également à l'hôtel de bénéficier de vues sur la mer en surplombant les bâtiments existants pour certains déjà hauts.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.



existant | à requalifier | à créer

Accessibilité, transports

- Principe de liaison douce d'usage public
- Principe de voie de maillage interne d'usage public
- Voie ferrée
- Secteur d'implantation de pôle d'échange multimodal

Programmes et fonctionnalités

- Secteur à vocation dominante logements
- Secteur à vocation dominante commerces et activités, logements interdits
- Locaux commerciaux et activités en RdC
- Implantation privilégiée d'un hôtel

existant | à requalifier | à créer

Paysage

- Alignement d'arbres à préserver et compléter
- Vue vers le Baou de Saint-Jeannet à préserver
- Espace piéton d'usage public (place, mail, esplanade...)

Architecture

- R+x Hauteur maximale autorisée
- Alignement des bâtiments

6/ PROGRAMME PREVISIONNEL

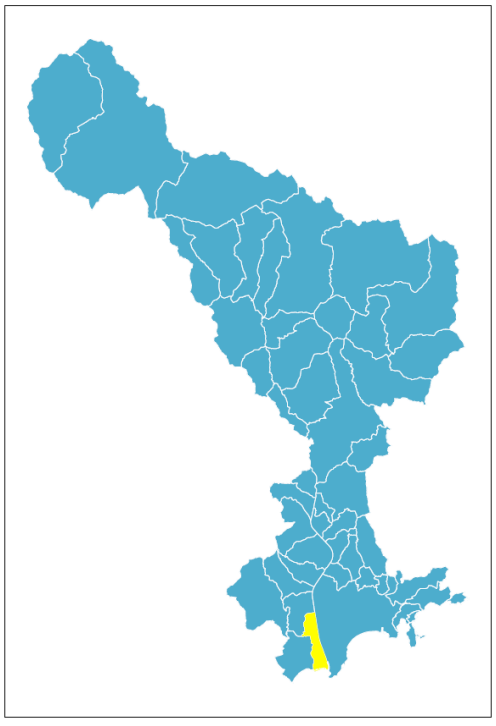
L'objectif du projet est de proposer une mixité fonctionnelle sur ce site à l'articulation entre le centre-ville et la zone commerciale.

Il s'agit donc, à proximité de la gare, de permettre la création de logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, mais également de favoriser l'implantation d'un hôtel qui viendrait compléter l'offre existante et en cours de développement sur le secteur. L'animation de l'espace public sera assurée par une offre de commerces, restaurants ou services en rez-de-chaussée.

L'îlot situé au nord de Cap 3000 restera dédié à du commerce, des services et des bureaux de par sa proximité avec le centre commercial et sa desserte directe depuis les infrastructures de transport. Sur ce secteur, des effets de vitrine commerciale sont à rechercher sur les pourtours de l'îlot.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-LAURENT-DU-VAR – OAP JEANNE D'ARC



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

INTRODUCTION

L'article L.123-1 du Code de l'urbanisme stipule que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. […] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. ».

L'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme précise également que « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L.123-1-13. […] ».

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas

d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

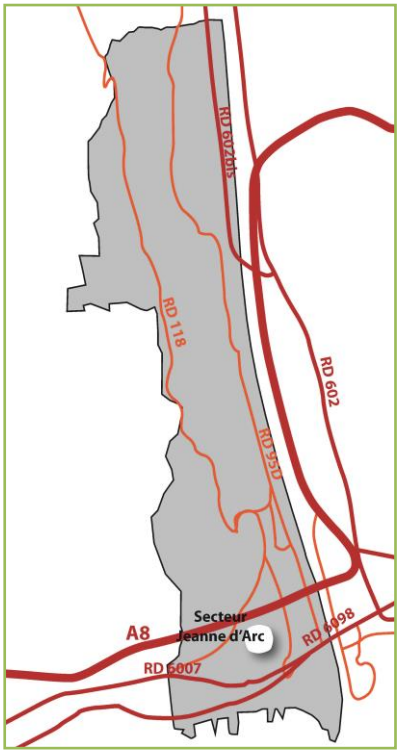
LE SECTEUR JEANNE D'ARC

LOCALISATION

Le quartier Jeanne d'Arc / Les Casals est situé au Sud de la commune de Saint-Laurent-du-Var.

Cet ensemble est traversé et desservi par de nombreux axes d'échelles régionale (A8 et voie ferrée), métropolitaines (RM2209 à l'Ouest, RM118 et RM95D à l'Est et RM6007 au Sud) et communale (voies de desserte).

Inscrit dans un espace à dominante urbaine, le site est situé à proximité de secteurs stratégiques comme le centre-ville, le littoral, l'espace commercial « Cap 3000 », l'avenue Charles de Gaulle…etc. Ce quartier bénéficie ainsi de nombreux services urbains.





COMPOSITION, DESSERTE ET ENVIRONNEMENT

Le site constitue aujourd'hui une dent creuse dans un tissu urbain constitué à dominante résidentielle. Le tissu urbain environnant est hétérogène, entre logements collectifs et individuels.





Impasse Henri Matisse

Le boulevard Jean Ossola et l'avenue Jeanne d'Arc longent le site à l'Est et à l'Ouest. Deux impasses donnent directement sur le site au Nord et à l'Ouest (Henri Matisse).







D'ambiance minérale prédominante, la végétation est perceptible depuis les espaces publics par la présence de haies/arbustes/arbres en alignement ou au sein des parcelles privées.



Site d'étude vierge aujourd'hui

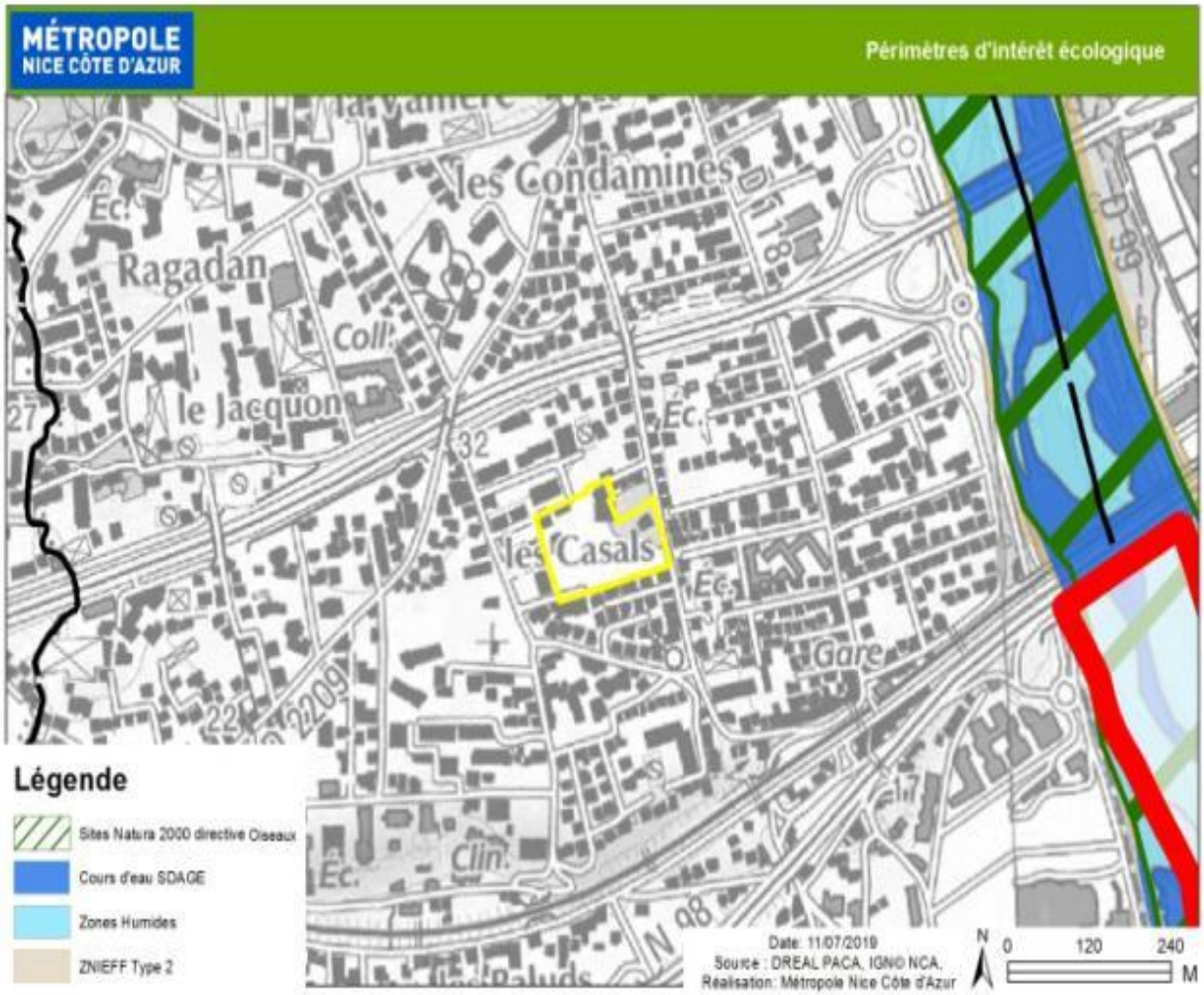
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

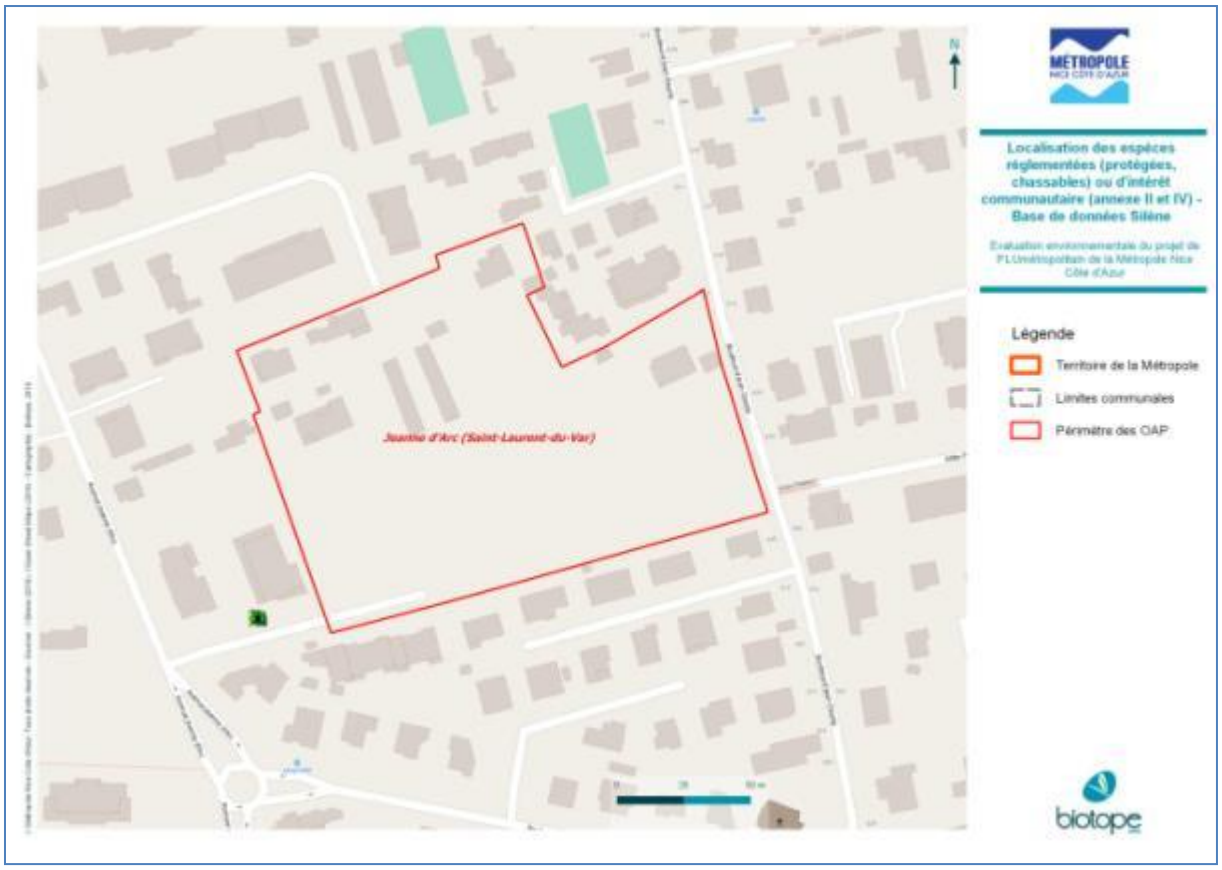
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Néanmoins, il se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à environ 500 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP. Néanmoins, des espèces protégées sont mentionnées à proximité du périmètre de l'OAP. Il s'agit majoritairement d'oiseaux communs tels que le Chardonneret élégant ou le Rougegorge familier mais on retrouve également la Rainette méridionale.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux. De même, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

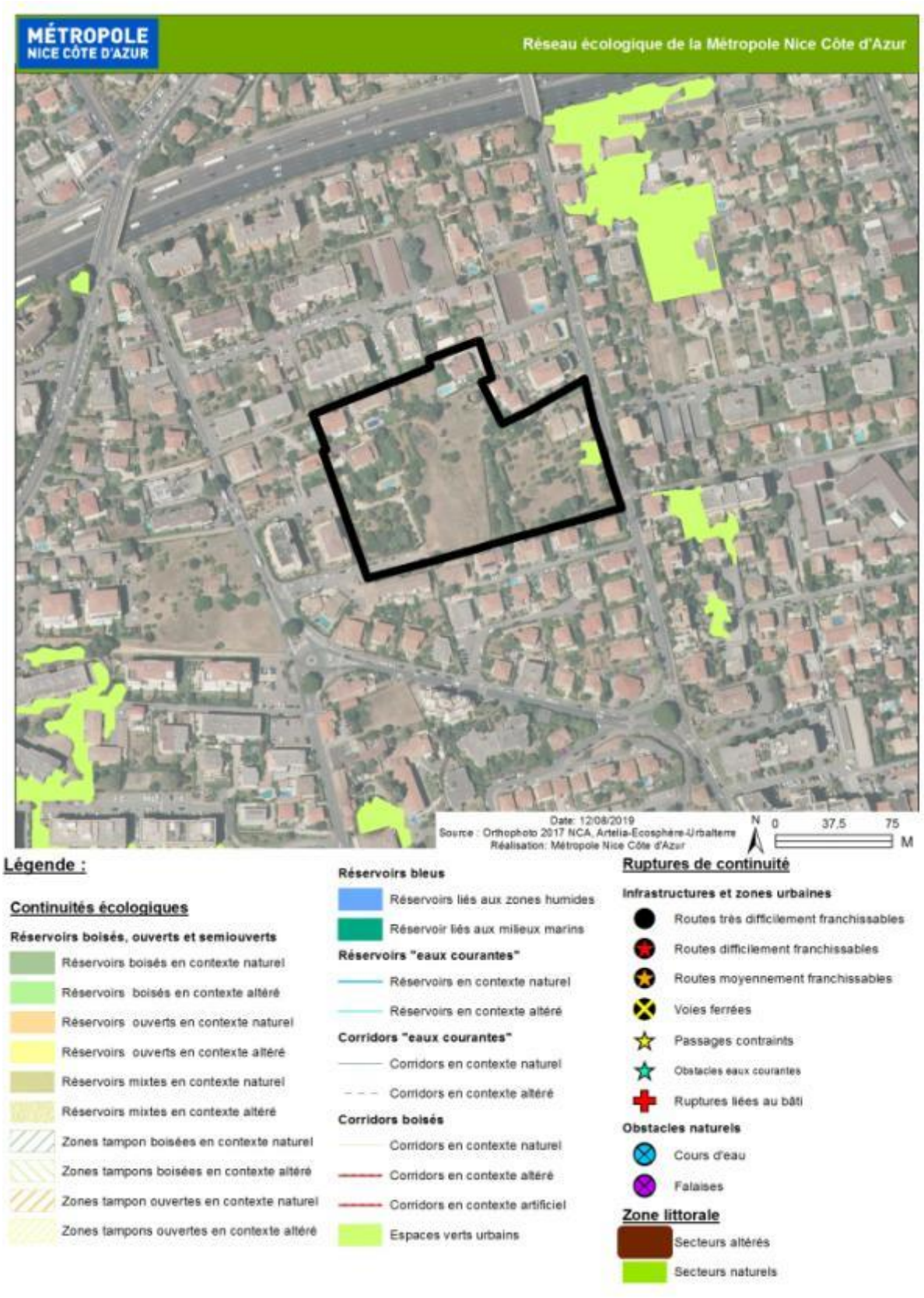
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront également s'appuyer sur le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe dans un environnement fortement urbanisé où le réseau écologique local est très altéré. Ainsi, seul un espace vert urbain est recensé au sein du périmètre de cette OAP.



CONTEXTE, ENJEUX ET OBJECTIFS

L'aménagement du site est dédié à l'accueil d'habitat collectif tout en mettant en œuvre une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain existant.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires déterminent plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement du site :

- Développer une zone d'habitation intégrant des objectifs de mixité sociale,

- Connecter le site aux axes de déplacements automobiles et piétons existants,

- Insérer les futures constructions en cohérence avec le tissu urbain constitué,

- Créer des opérations de qualité qui préservent les espaces végétalisés et qui limitent les incidences sur l'environnement,

- Développer une vie de quartier par l'implantation à terme d'un jardin public au cœur de cet espace résidentiel.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

1. Développer l'habitat.

Inséré dans un quartier résidentiel, le site accueillera des constructions à vocation résidentielle sous forme de collectifs, petits collectifs et/ou habitats intermédiaires.
Dans un objectif de mixité sociale, les futures opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher assureront la création de 30% de logements locatifs sociaux répartis comme suit : 70% PLUS et 30% PLAI.

2. Créer des axes de déplacements pour désenclaver le site.

Un axe de liaison principal de sens Est/Ouest sera créé au Sud de la zone permettant de reconnecter le boulevard Jean Ossola à l'avenue Jeanne d'Arc (Emplacement Réservé N°107). Cet axe sera accompagné d'une bande végétale et d'un cheminement piéton.

L'aménagement des accès direct aux opérations futures s'effectuera depuis la voie existante. Il est à noter que l'emplacement réservé n°107 au bénéfice de la Métropole NCA sera réalisé au fur et à mesure des opérations d'aménagement.

Les accès aux futures opérations se réaliseront directement en sous-sol depuis la voie existante.

Une liaison piétonne de sens Nord/Sud devra être envisagée. Cet axe sera agrémenté d'un alignement d'arbres.

3. Assurer une composition urbaine et paysagère harmonieuse et cohérente avec l'existant.

Afin de développer une façade urbaine en lien avec le tissu du centre-ville, le long du boulevard Jean Ossola, les futures constructions s'aligneront en façade et respecteront une hauteur limitée à R+3 et R+4 qui sera traitée en attique sur 50% maximum de l'emprise des constructions nouvelles.

Le long de l'axe de liaison créé au Sud ainsi qu'en fond d'ilot, les futures constructions se placeront en alignement et s'agenceront de manière à préserver des perspectives végétales à un rythme régulier. Les formes d'habitat denses seront privilégiées dans la limite de 12 mètres de hauteur (R+3).

En cœur d'ilot, les constructions pourront bénéficier d'une hauteur maximale supérieure, limitée à 15m (R+4) qui sera traitée en attique sur 50% maximum de l'emprise des constructions nouvelles.

Un recul végétalisé et un alignement seront maintenus le long de l'axe de liaison principal au sud du site (au moins 9 mètres de l'alignement futur de la voie).

4. Créer un quartier de vie de qualité.

Les futures constructions seront réalisées dans le respect des objectifs de développement durable et de respect de l'environnement.

Dans un objectif de préservation d'espaces de respiration végétalisés, les futures constructions respecteront une emprise au sol maximale de 40% de la superficie de l'unité foncière.

De plus, sur chaque unité foncière, il sera recherché le maintien des espaces verts sur 40% au minimum de la surface de terrain avec au minimum, la préservation d'un minimum de 20% en pleine terre. Pour ce faire, les stationnements seront réalisés, en grande partie, en sous-sol.

L'implantation d'un jardin public le long de l'axe nouvellement créé et accessible de par un réseau piéton permettra d'assurer le développement d'un quartier résidentiel animé.

5. Préserver l'environnement – Incidences Natura 2000.

Le secteur concerné a fait l'objet d'une étude d'incidences Natura 2000 (ZPS « Basse Vallée du Var », ZPS « Préalpes de Grasse » et SIC « Rivière et Gorges du Loup »).

Cette étude a révélé la présence de trois espèces d'intérêt communautaire : deux espèces de chauve-souris qui utilisent le site comme zone de chasse et une espèce de reptile qui utilise le site comme milieu de vie.

Les conclusions de cette étude amènent plusieurs types de propositions pour réduire ou supprimer les incidences des futurs projets sur ces espèces :

- Maintenir des espaces de végétation,
- Maintenir ou recréer un habitat favorable pour les reptiles,
- Privilégier l'implantation d'espèces végétales favorables aux insectes, qui constituent la proie exclusive du Lézard des murailles et des chiroptères.

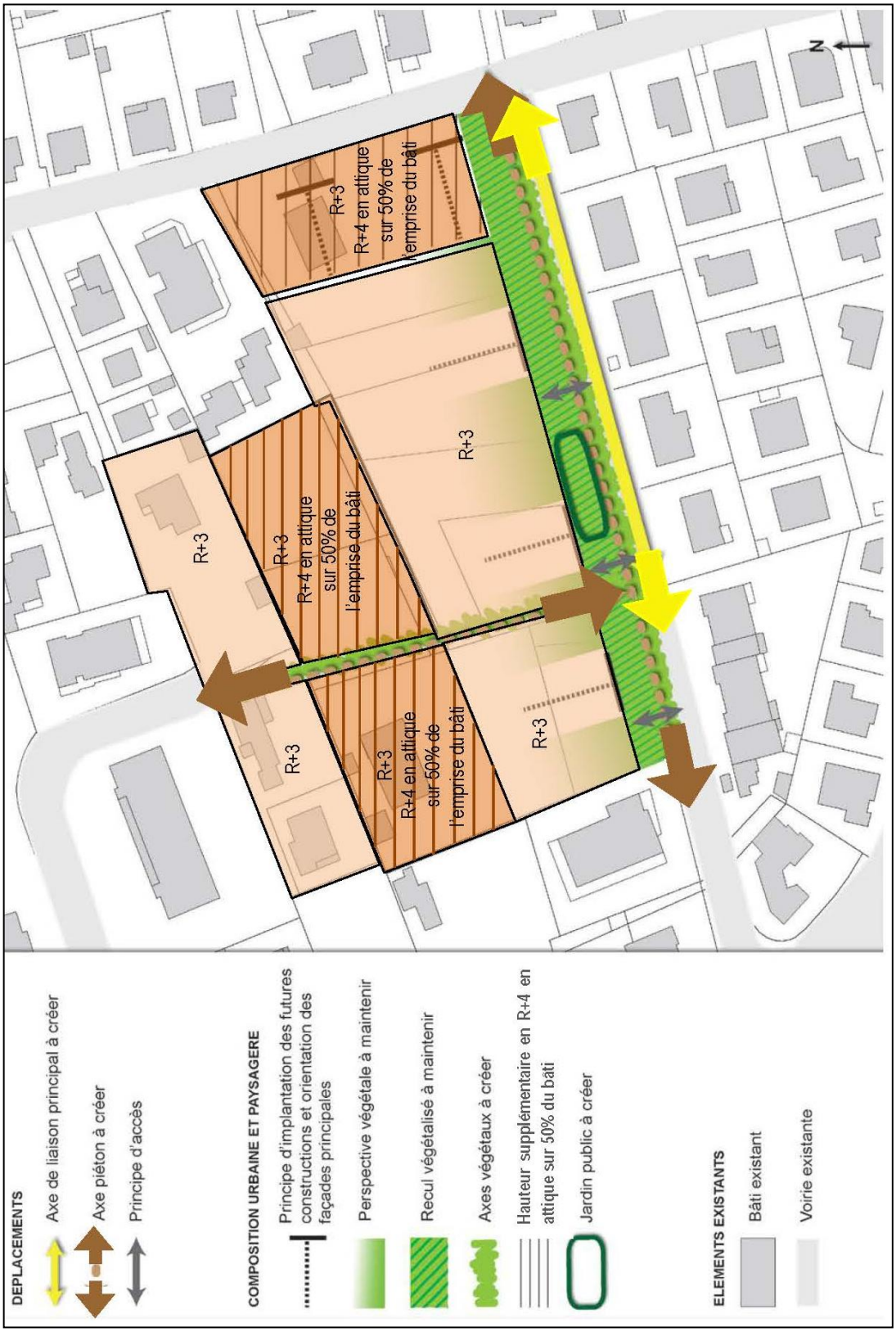
Si l'ensemble des mesures préconisées d'atténuation ou de suppression des incidences sont adoptées par le maître d'ouvrage, il apparait qu'il ne demeurerait pas d'impact résiduel sur les espaces concernés par l'inscription au réseau Natura 2000.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

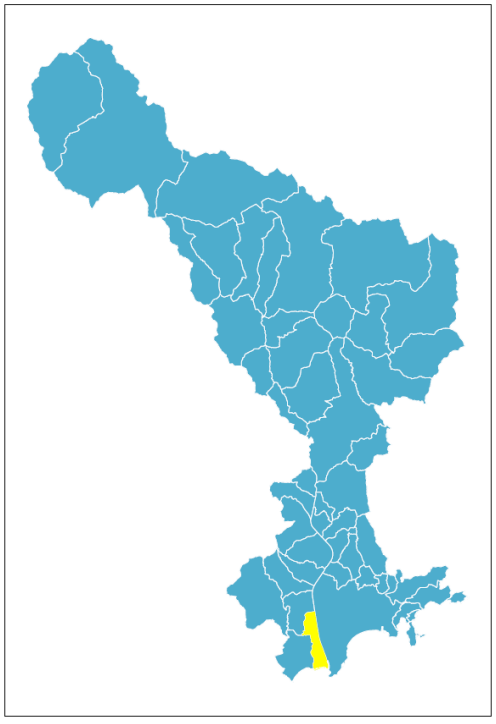
Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT CARTOGRAPHIES



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-LAURENT-DU-VAR – OAP SQUARE BENES



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Le code de l'urbanisme stipule que « le PLU comprend : un rapport de présentation ; un projet d'aménagement et de développement durables ; des orientations d'aménagement et de programmation ; un règlement ; des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. ».

Le code de l'urbanisme précise également que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

En ce qui concerne l'aménagement, « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ».

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

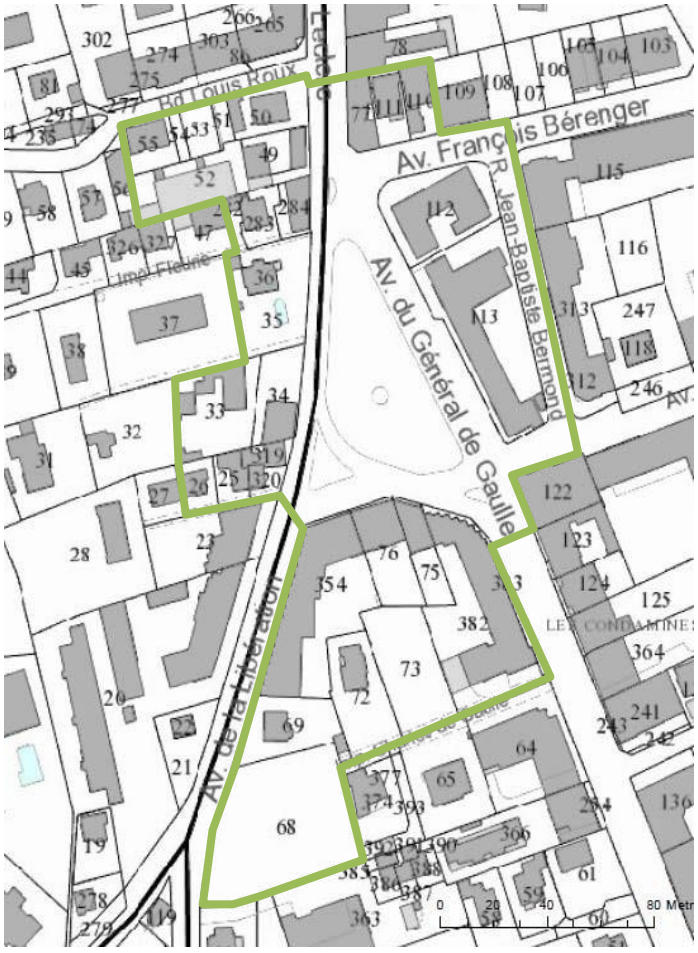
La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

PERIMETRE

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation de Square Bènes figure au plan ci-dessous et intègre les parcelles suivantes :

Parcelles cadastrées section AW numéros :

- 55
- 54
- 53
- 52
- 51
- 50
- 49
- 282
- 283
- 284
- 36
- 35
- 34
- 33
- 26
- 25
- 319
- 320



Parcelles cadastrées section AT numéros :

- 68
- 69
- 72
- 73
- 112
- 113
- 354
- 76
- 75
- 382
- 383
- 77
- 111
- 110

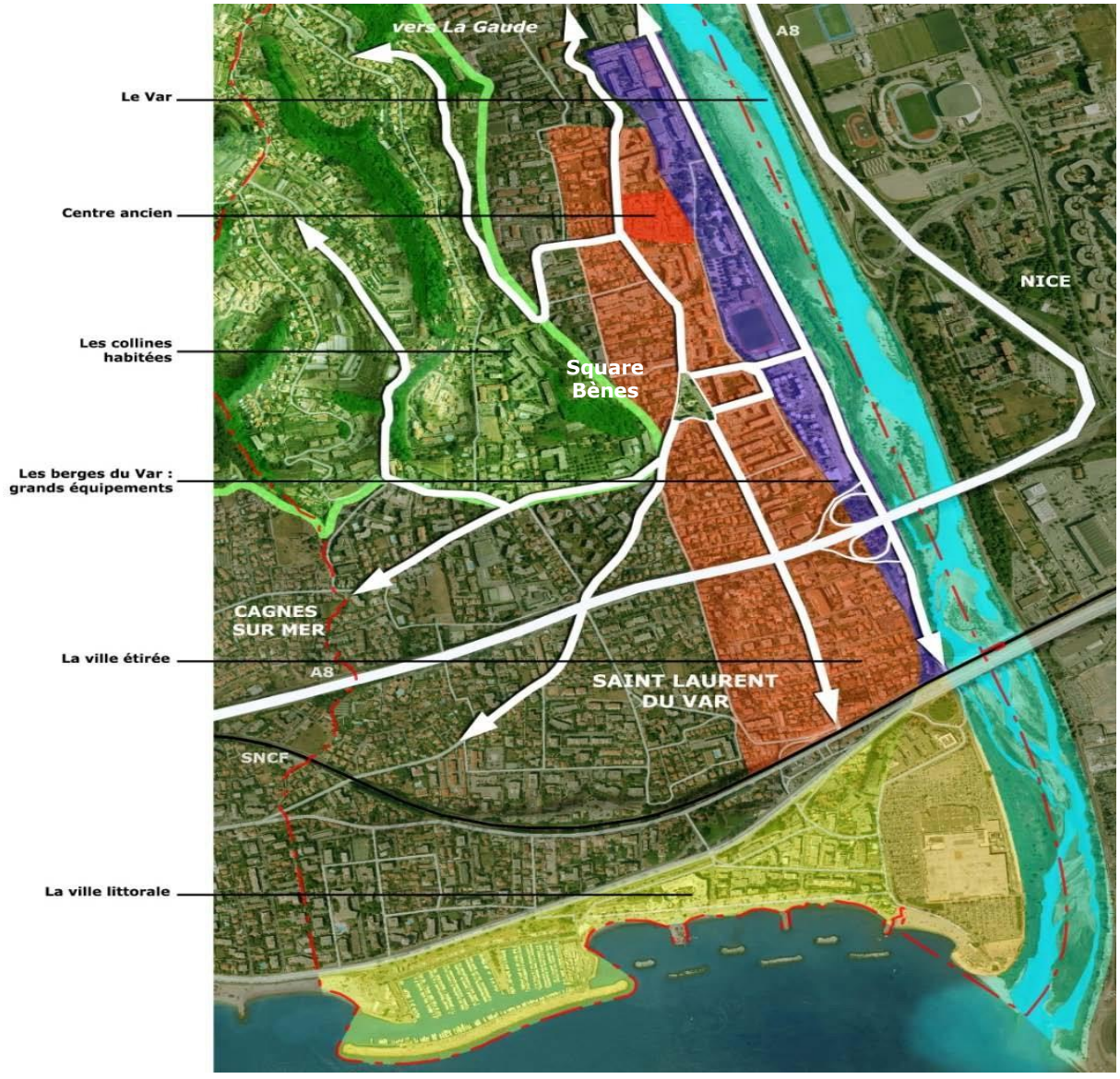
CONTEXTE

Le Square Bènes est situé sur un des axes nord-sud majeurs de la commune de Saint-Laurent-du-Var, constitué des avenues de Gaulle et Leclerc. Sa position, entre la gare et le vieux village et entre le fleuve Var et les coteaux, en fait un lieu stratégique pour la commune.

Or il est à ce jour peu mis en valeur, de part un usage principalement routier et un bâti hétérogène environnant. Le square, aujourd'hui clôturé, fait office de giratoire. Les équipements présents (école maternelle, services techniques municipaux) sont obsolètes et nécessitent d'être requalifiés.

Pour autant, le site bénéficie d'une certaine qualité paysagère grâce à des vues prégnantes sur la forêt de la Vallière en partie ouest, révélant ainsi la proximité des collines.

La mutabilité des fonciers, dont certains sont de propriété communale, permettra de revaloriser ce site et lui conférer une véritable vocation de place urbaine, telle qu'il en existe peu en centre-ville de Saint-Laurent-du-Var.



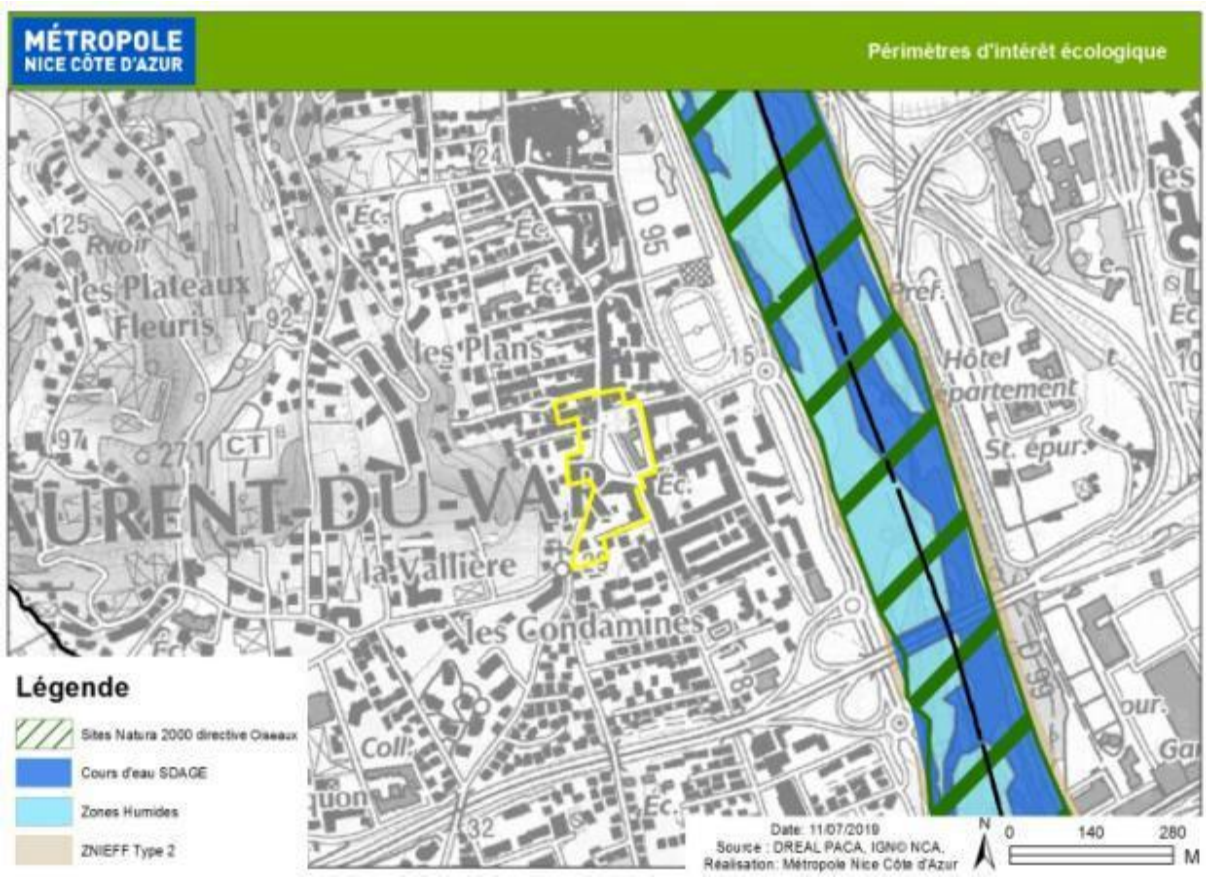
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

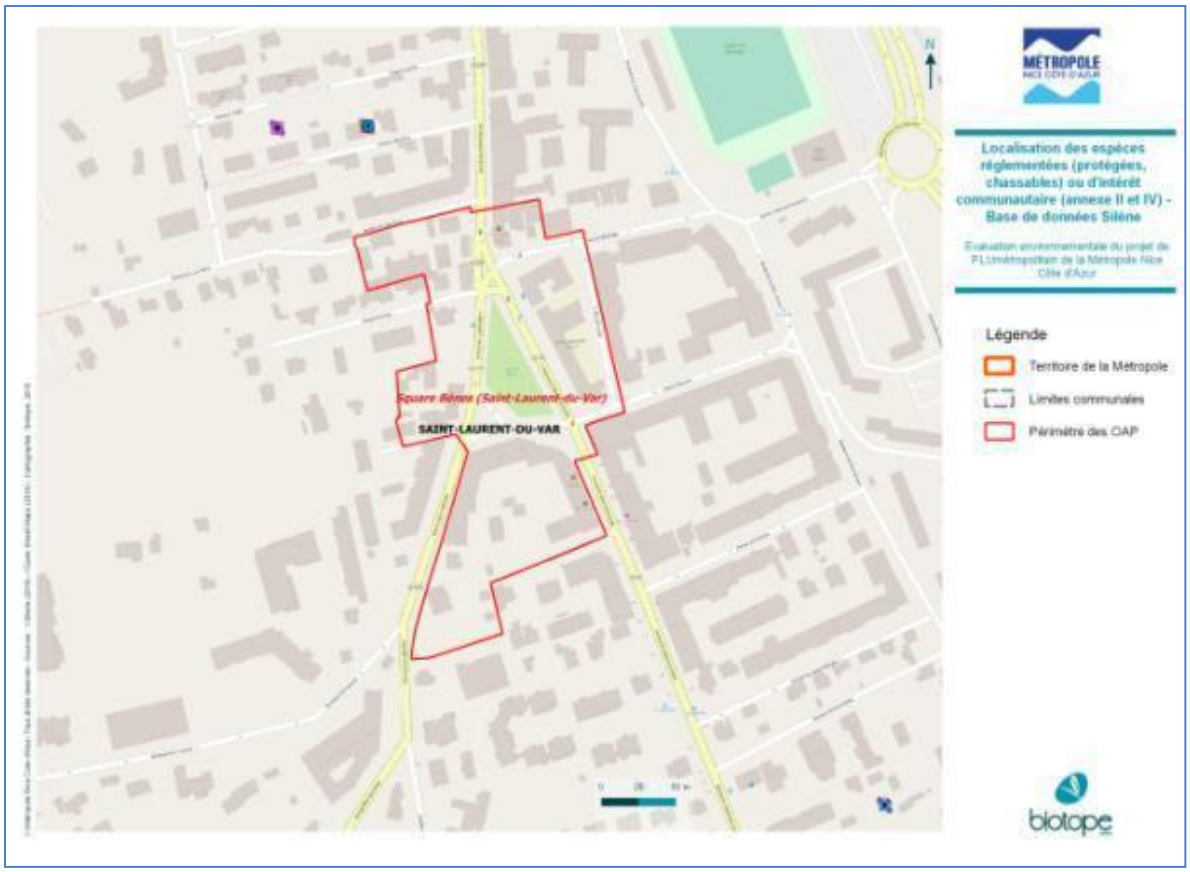
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Néanmoins, il se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à environ 250 m du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP. Néanmoins, des espèces protégées sont mentionnées à proximité du périmètre de l'OAP. Il s'agit majoritairement d'oiseaux communs tels que la Fauvette mélanocéphale ou le Rougequeue noir.

Plusieurs espèces patrimoniales sont susceptibles d'être rencontrées au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

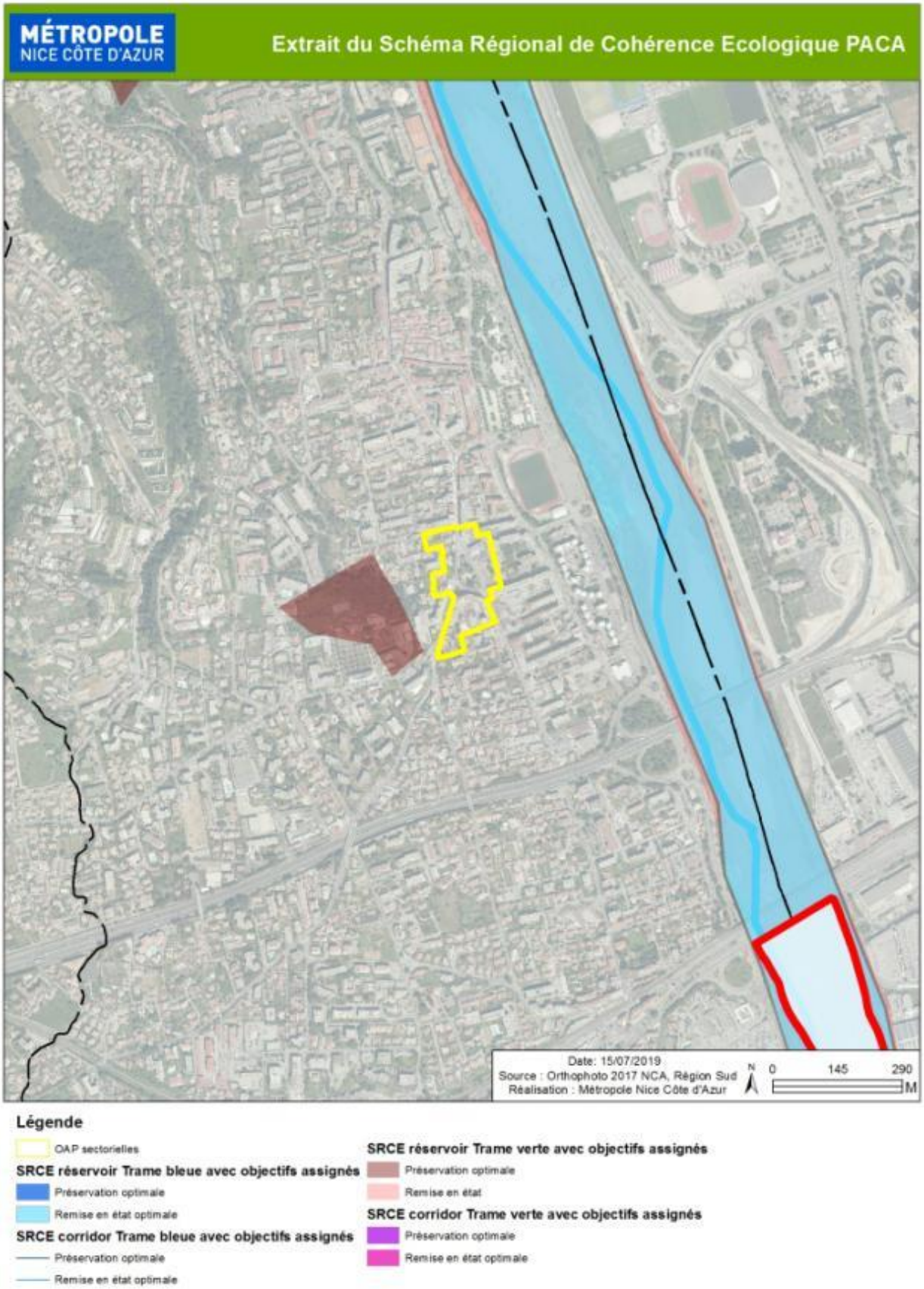
Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

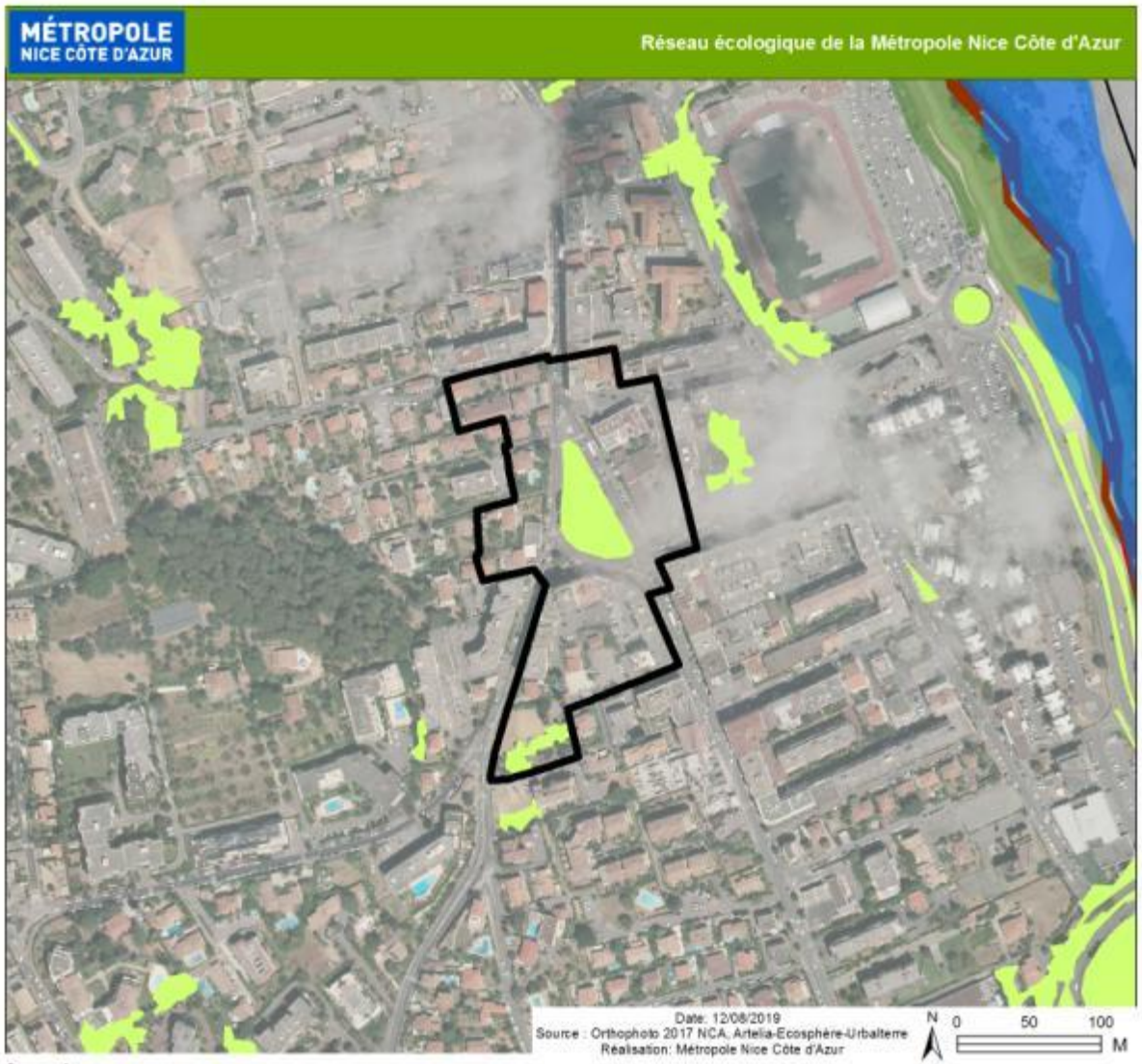
→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront également s'appuyer sur le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue.


MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique PACA
Date: 15/07/2019
Source : Orthophoto 2017 NCA, Région Sud
Réalisation : Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
145
290
M
Légende
OAP sectorielles
SRCE réservoir Trame bleue avec objectifs assignés
Préservation optimale
Remise en état optimale
SRCE corridor Trame bleue avec objectifs assignés
Préservation optimale
Remise en état optimale
SRCE réservoir Trame verte avec objectifs assignés
Préservation optimale
Remise en état
SRCE corridor Trame verte avec objectifs assignés
Préservation optimale
Remise en état optimale

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe dans un environnement très urbanisé où le réseau écologique est très fragmenté. Ainsi, seuls des espaces verts urbains sont recensés au sein du périmètre de cette OAP.



Rappel du PADD

« L'axe de Gaulle / Leclerc est le lien structurel et historique entre la gare et le village autour duquel s'est développée une urbanisation hétérogène ; il paraît indispensable de valoriser cet axe majeur.

La ville opte donc pour un travail de requalification de l'espace public, soulignant le rôle fédérateur de ce vecteur privilégié pour tout mode de déplacement entre le littoral et la ville, dans un souci de sécurisation, d'embellissement et de lisibilité. »




Un îlot de verdure au cœur d'un nœud routier




Les venelles, liens piétons et visuels avec la forêt de la Vallière




Des îlots bâtis en cours de constitution



La fontaine, élément identitaire du square


Avenue G. Leclerc
Boulevard L. Roux
Avenue F. Bérenger
Services techniques
Impasse Fleurie
Ecole maternelle
Square Bènes
Avenue T. Decaroli
Forêt de la Vallière
Avenue de la Libération
Avenue G. de Gaulle
Impasse de Gaulle

ENJEUX ET OBJECTIFS

Les enjeux sur le site du square Bènes sont :

La constitution d'une centralité autour d'une place animée

La mise en valeur du paysage boisé perceptible depuis la place

La requalification des îlots autour de la future place

La production d'une offre de logements répondant aux objectifs de mixité sociale

L'accompagnement de la densification par la création d'équipements publics

Ainsi, son aménagement devra permettre d'atteindre les objectifs suivants :

Créer un véritable espace piéton Restructurer le maillage viaire
Préserver les éléments identitaires du site
Créer un aménagement paysager alliant traitement minéral et parterres végétalisés denses créant un relai écologique à la forêt de la Vallière

Préserver les vues sur la forêt de la Vallière par un front bâti discontinu sur le côté ouest de la place

Implanter les futures constructions à l'alignement des immeubles récents sur les îlots nord, est et sud

Construire 30% de logements sociaux par opération immobilière

Construire une école et une crèche

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Un nouveau maillage viaire



La transformation du square Bènes en véritable place reposera tout d'abord sur une action forte en termes de qualification de l'espace public et de maillage viaire

La suppression d'un barreau viaire nord/sud sur le site et la démolition des équipements existants permettront de dégager un vaste espace prioritairement piéton

Le fonctionnement viaire s'adaptera à cette nouvelle trame urbaine, avec la requalification des avenues de la Libération, François Bérenger et Thomas Decaroli, et de la rue Jean- Baptiste Bermond sur tout le pourtour du site

Le maillage viaire sera en outre complété par la prolongation de l'impasse de Gaulle jusqu'à l'avenue de la Libération, ce qui permettra d'améliorer la desserte du foncier dédié au futur équipement petite enfance (école maternelle et crèche).

Un accès au cœur d'ilot sera préservé depuis l'impasse de Gaulle.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

L'achèvement des îlots autour de la place



Un travail fin sur les implantations bâties permettra en outre d'achever la constitution des îlots tout en mettant en valeur le paysage de la place grâce au maintien des connexions visuelles avec la forêt de la Vallière.

Au nord, les bâtiments seront implantés parallèlement aux voies, de façon continue.

Au sud, les bâtiments seront implantés de façon continue conformément au schéma d'implantation (ci-contre).

Un soin particulier sera apporté au traitement de l'angle Libération / de Gaulle, face au futur équipement petite enfance.

A l'est, de nouveaux bâtiments constitueront un front bâti sur l'avenue François Bérenger et la rue Jean-Baptiste Bermond, tout en maintenant une perméabilité piétonne avec la future place.

Traitement de l'îlot ouest :

A l'ouest, les bâtiments seront au contraire implantés de façon discontinue, afin de préserver :

- Les venelles,
- Les vues sur la forêt de la Vallière

Sur l'avenue de la Libération, ils seront alignés avec les immeubles existants, et les éventuels pignons seront traités comme de véritables façades avec des ouvertures ou en l'absence par des motifs de décoration durable ou une végétalisation naturelle persistante. Le long du boulevard Louis Roux, ils seront implantés en limite d'emprise publique.

Les éventuelles constructions en fond de parcelle devront permettre de préserver la qualité architecturale et paysagère du quartier.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

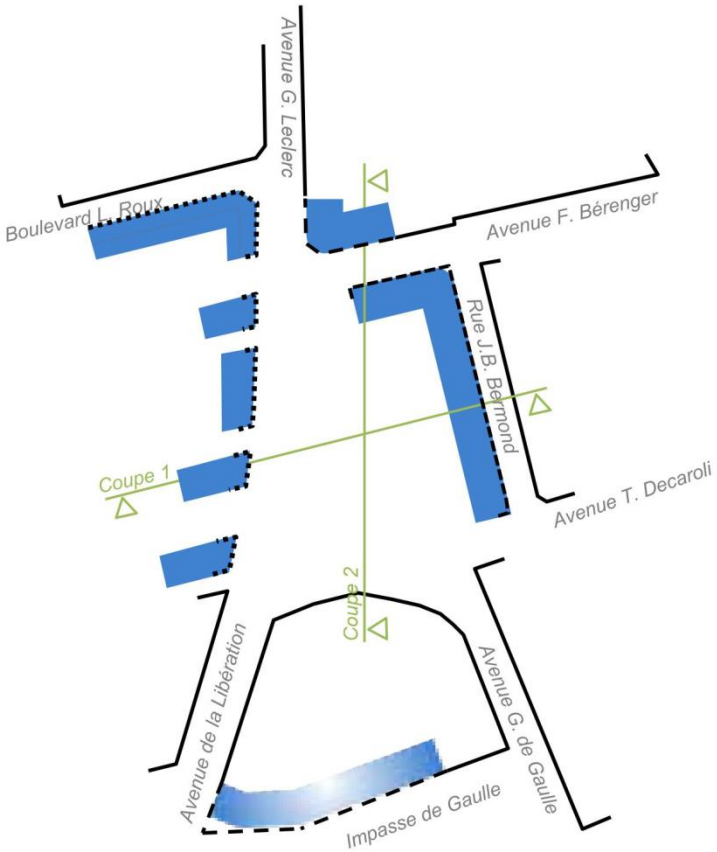
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

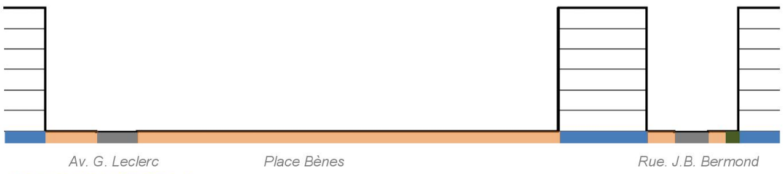
Un épannelage respectant les hauteurs existantes

Sur les îlots nord et est de la future place, les constructions viendront compléter l'existant, en respectant une hauteur maximale de 18m soit R+5

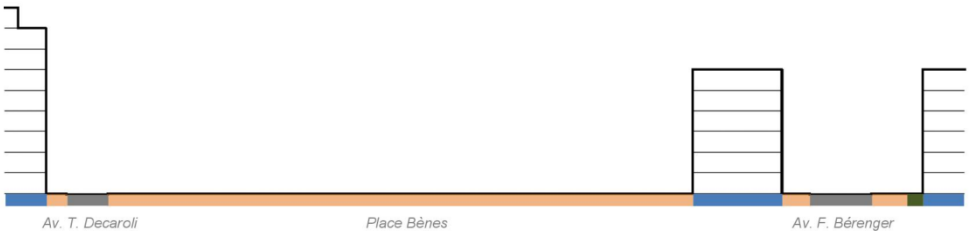
A l'ouest, les bâtiments auront une hauteur maximale comprise entre 15m soit R+4 et 18m soit R+5

Au sud, l'îlot sera fermé le long de l'impasse de Gaulle par des constructions dont la hauteur diminuera progressivement depuis l'accroche sur l'existant en R+5



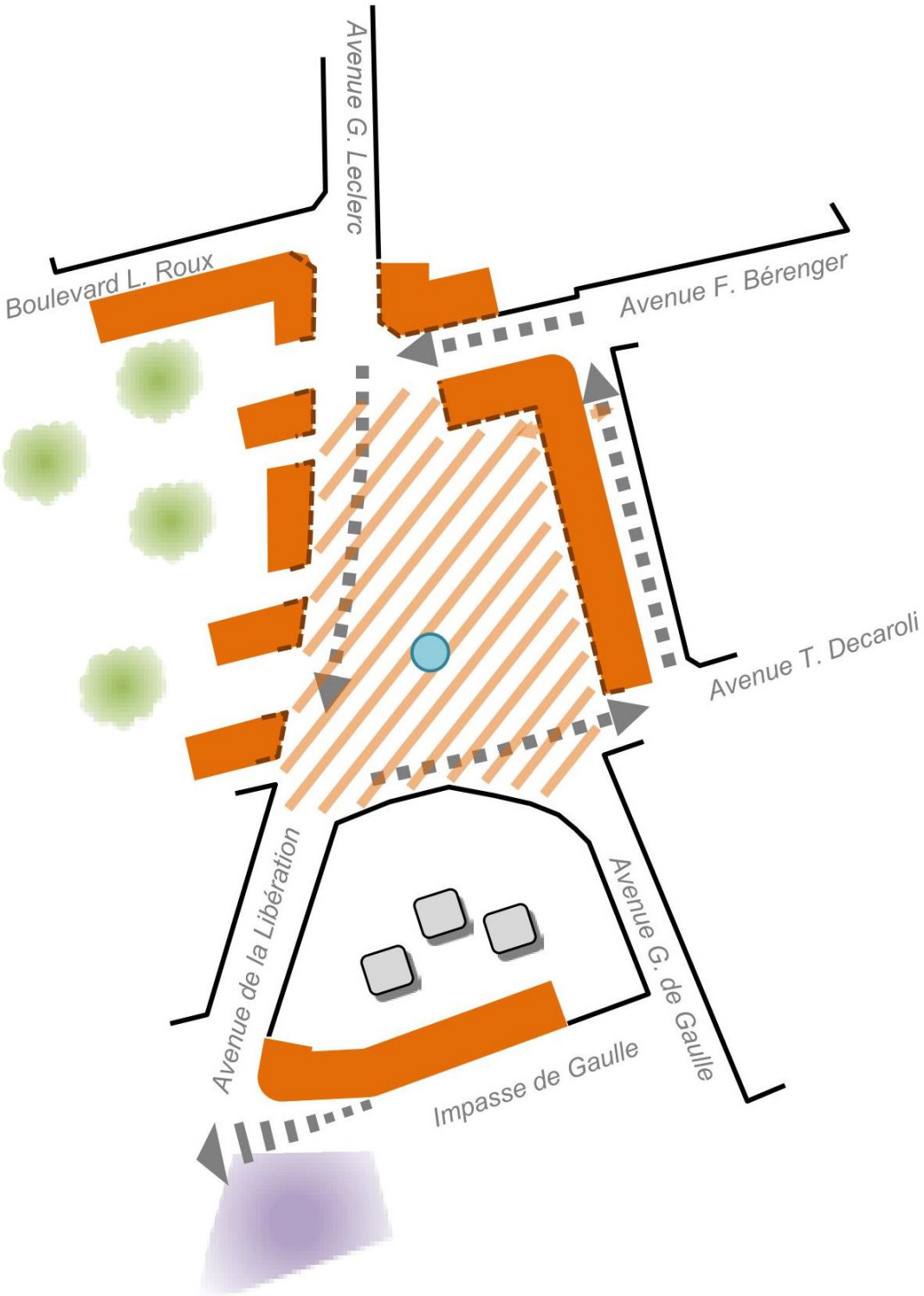


Coupe de principe 1



Coupe de principe 2

PROGRAMMATION



Un nouvel espace public généreux

La place, majoritairement dédiée aux piétons, pourra néanmoins accueillir les arrêts de bus et places livraisons des commerces. Son aménagement permettra en outre l'organisation ponctuelle de manifestations de type marchés, manèges…

L'aménagement paysager de cette esplanade sera conçu de telle sorte qu'elle constituera un relais écologique à la Forêt de la Vallière. Les parterres végétalisés seront constitués d'herbacées, d'arbustes et d'arbres. Les essences d'arbres, leur taille et leur âge favoriseront la densité végétale et l'ombre. Des essences d'arbres anciens présentant des cavités de nature à abriter la faune et les insectes seront recherchées.

Les arbres existants et présentant un bon état sanitaire seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par de nouveaux sujets plantés en pleine terre.

La fontaine, élément identitaire patrimonial, sera préservée et le cas échéant, déplacée dans le périmètre de la future place.

Une programmation bâtie mixte

La place sera animée par du commerce, de la restauration ou de l'artisanat de bouche en pied d'immeuble. Le logement en rez-de-chaussée sera interdit sur le front de l'avenue de la Libération, sur la place centrale et sur le front de l'avenue Bérenger

L'offre en logements sera mixte, avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux par opération

Les fonds de parcelles de l'îlot ouest qui ne comporteront pas de bâtiments ou de constructions annexes devront être aménagés en jardin. Les éventuelles constructions en fond de parcelle devront permettre de préserver la qualité architecturale et paysagère du quartier.

L'école maternelle sera reconstruite sur un foncier communal au sud du site. L'équipement petite enfance comprendra une école maternelle de 7 classes et une crèche multi-accueil de 30 places réparties en deux unités d'accueil. Cet équipement comportera des surfaces mutualisées entre ses deux structures.

Le fond de parcelle du cœur d'îlot de l'impasse de Gaulle pourra comporter des constructions annexes.

PROGRAMMATION

Une nouvelle offre de stationnement



P

Un parc de stationnement en infrastructure sous la future esplanade paysagère dotera le secteur du Square Bènes d'une nouvelle offre de stationnement.

Sa capacité respectera les besoins règlementaires de l'opération immobilière se développant au droit de l'esplanade (soit environ 150 places privées) avec un complément prévisionnel de l'ordre de 200 places ouvertes au public.

Ce parc de stationnement privé ouvert au public permettra aux usagers du centre-ville de profiter pleinement de ses commerces, services et équipements publics.

Les espaces libres seront ainsi pleinement consacrés aux piétons apaisant l'usage du secteur de Square Bènes tout en renforçant son urbanité.

P

En outre, un petit parc de stationnement surfacique sera réalisé dans le secteur de l'impasse de Gaulle offrant une capacité de stationnement en environnement immédiat du groupe scolaire et petite enfance.

Le long de l'impasse de Gaulle prolongée jusque l'avenue de la Libération, des arrêts en dépose-minute viendront compléter cette offre de proximité.

Globalement, l'offre de stationnement avant et après la requalification urbaine du secteur du Square Bènes s'en trouvera significativement optimisée.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Un aménagement respectueux de l'environnement

L'opération d'aménagement de Square Bènes sera conduite selon des principes d'aménagement durable.

Les constructions et aménagements s'inscriront dans le cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction dans la Plaine du Var établi par l'Etablissement Public d'Aménagement Plaine du Var.

La démarche Chantier Vert élaborée par la Métropole Nice Côte d'Azur sera observée durant toute la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

L'esplanade paysagère centrale constituera un relai écologique de la forêt de la Vallière.

Les constructions seront traitées de telle sorte qu'elles offriront des abris végétalisés à faune et à insectes. Les toitures et/ou façades seront végétalisées pour partie. Les constructions comporteront des nichoirs à oiseaux.



SIMULATIONS D’AMENAGEMENT

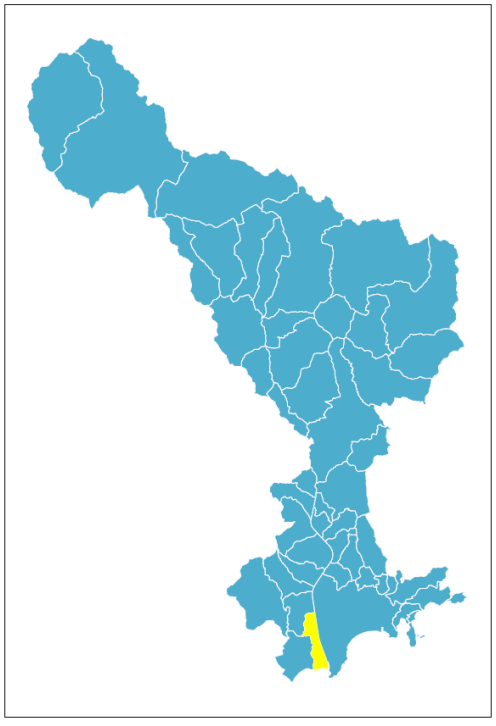


Perspectives d’ambiance sur la future place données à titre indicatif



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SAINT-LAURENT-DU-VAR – OAP CAP 3000



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

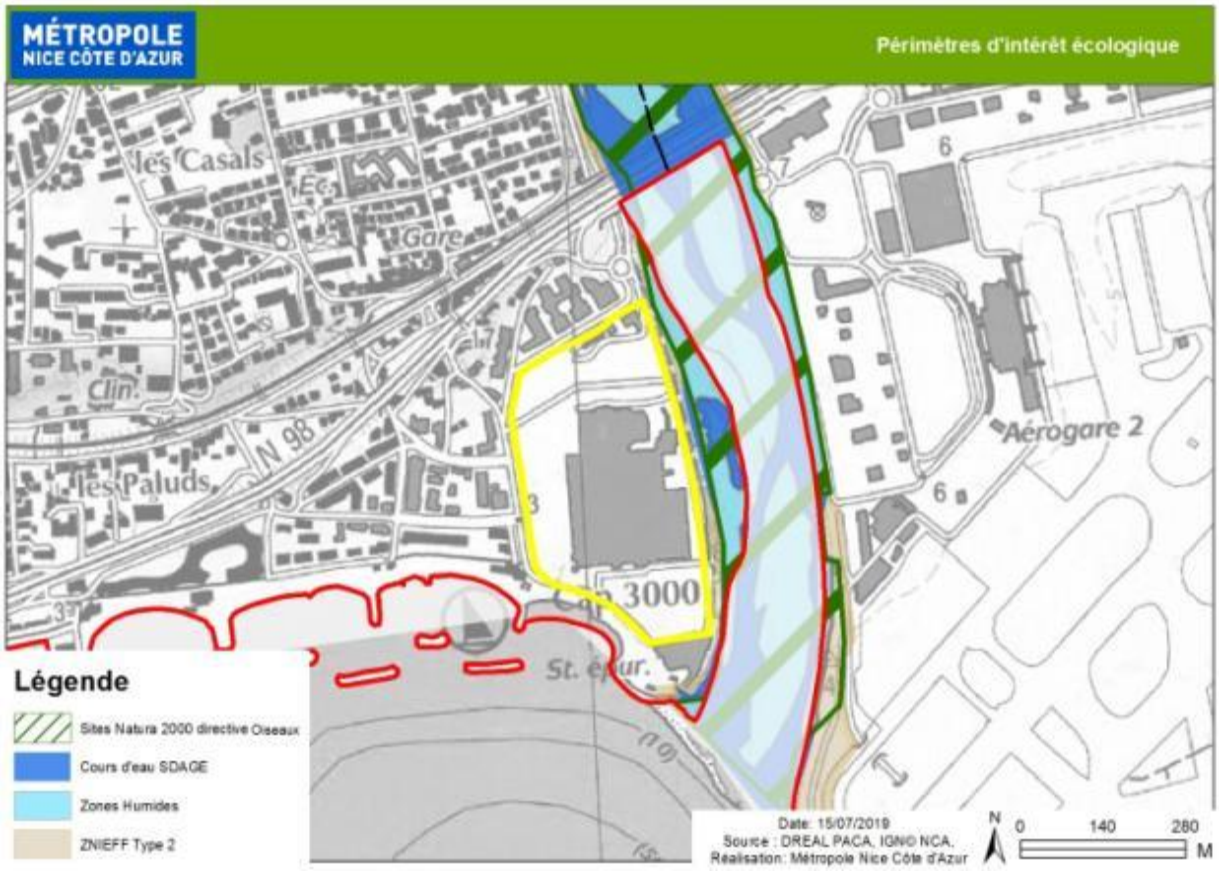
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Il se situe toutefois à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé en périphérie immédiate du site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var » et de la zone de protection de biotope « Embouchure du fleuve Var ».



ESPECES PROTEGEES



Les bases de données SILENE Flore et SILENE Faune révèlent la présence de plusieurs espèces protégées au sein du périmètre de l'OAP.

Concernant la flore, on trouve au sein du périmètre de l'OAP, deux espèces protégées : le Laurier rose et le Caroubier. On retrouve également plusieurs espèces caractéristiques des zones humides telles que le Peuplier blanc ou le Houblon.

Concernant la faune, de nombreuses mentions d'espèces protégées existent au sein du périmètre de l'OAP. Les espèces recensées correspondent essentiellement à des cortèges d'oiseaux communs (Moineau domestique, Fauvettes, etc.) mais on retrouve également des oiseaux plus patrimoniaux tels que les Hirondelles des rochers et de rivage. De plus, de nombreuses espèces protégées sont également mentionnées à proximité du périmètre de l'OAP. Là encore, il s'agit majoritairement d'oiseaux communs ainsi que d'espèces côtières et marines.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation et leur reproduction (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Basse vallée du Var », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

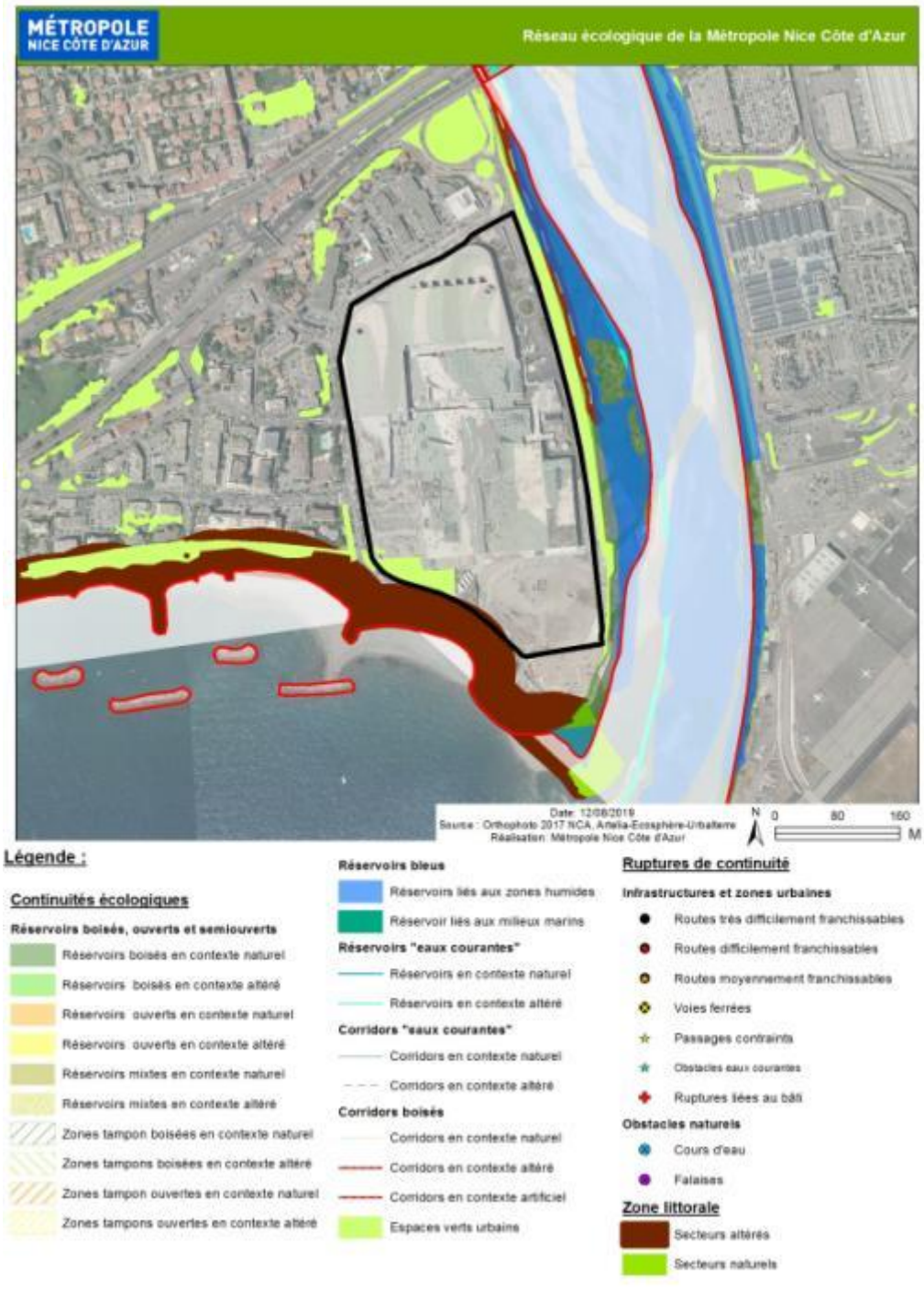
Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

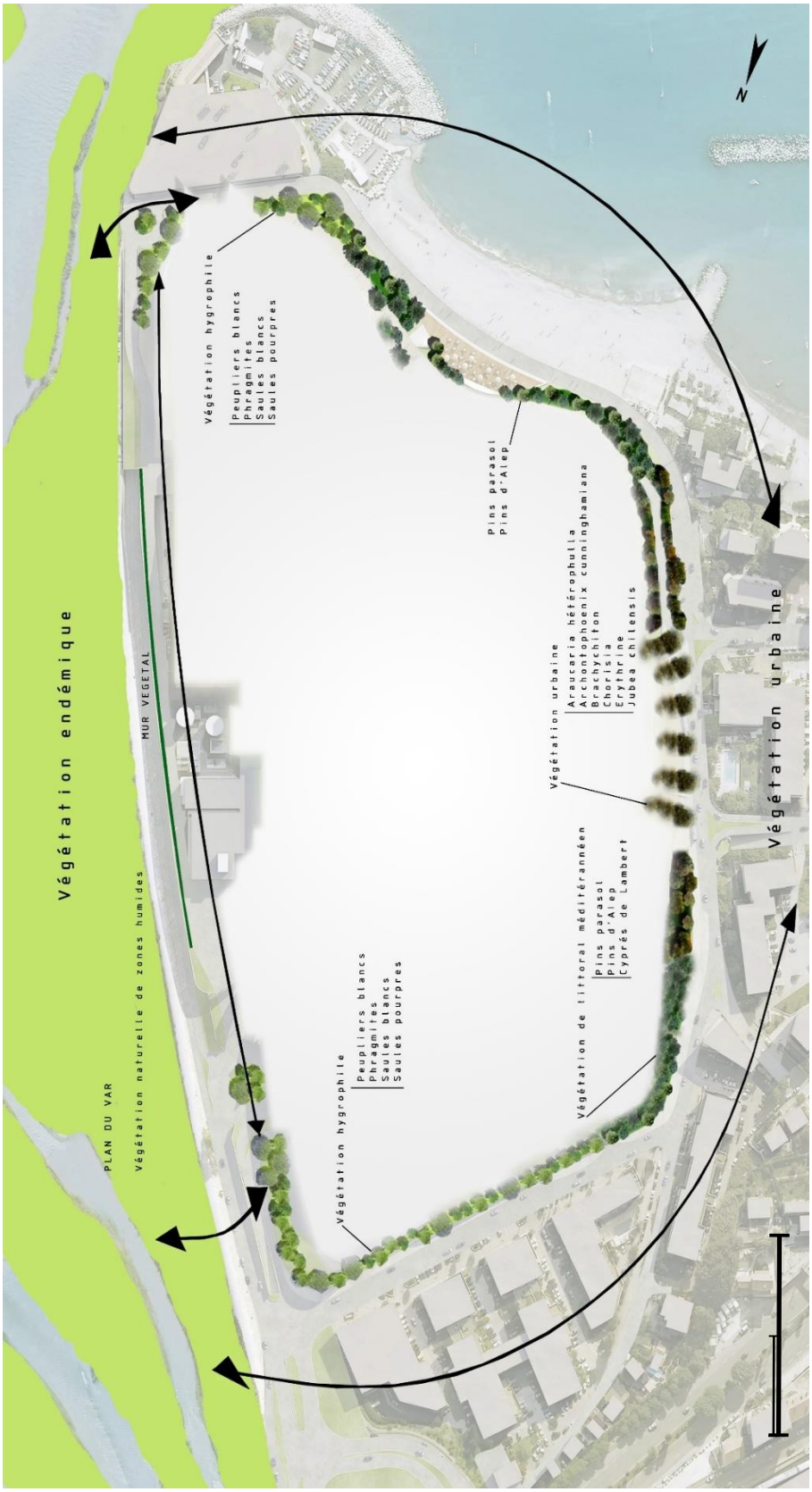
AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe à la périphérie d'un secteur altéré de la bande littorale ainsi qu'à la périphérie du Var, fleuve représentant à la fois un corridor écologique (« eaux courantes » en contexte altéré et boisé en contexte altéré). Réservoir de biodiversité « eaux courantes » en contexte altéré, lié aux zones humides, un réservoir boisé en contexte naturel et une zone tampon boisée en contexte naturel) et à la fois

Par ailleurs, il est bordé d'espaces verts urbains. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Carte d’implantation des végétaux



Le projet, en lien avec les méandres du Var, s’ articule selon un gradient qui progresse de la végétation endémique à la végétation introduite en milieu urbain

Orientations d’ aménagement :
Respecter la typologie des végétaux telle que présentée dans la carte ci-dessus.

L'orientation d'aménagement rassemble l'ensemble des surfaces plantées en un seul et même mouvement. Il s'agit d'un ruban de verdure jouant avec les mouvements souples du bâtiment.

Cette mise en continuité accroîtra considérablement la richesse écologique du site et permettra de constituer une enveloppe végétale signifiante.

Le scénario d'ensemble articulera trois grands systèmes paysagers passant du plus naturel au plus urbain comme nous le décrivons plus bas.

La plantation d'arbres d'espèces différentes, allant des arbres à grands développements aux arbustes permettra aussi de scénographier dans le paysage urbain la présence du centre commercial, et notamment ses entrées.

Les pins parasols marqueront les ouvertures côté Nord-Ouest, alors que les Araucaria excelsa marqueront les entrées Ouest. Ainsi, le vocabulaire arborescent lui-même servira à accompagner le bon fonctionnement du centre, et apparaîtra comme autant de signes de reconnaissance et d'orientation.

Ces aménagements permettront d'améliorer les performances durables du site tout entier. D'une part, la mise en place des terres végétales et la porosité des sols, favorisera la richesse biologique, d'autre part la plantation de nombreux arbres favorisera les échanges atmosphériques.

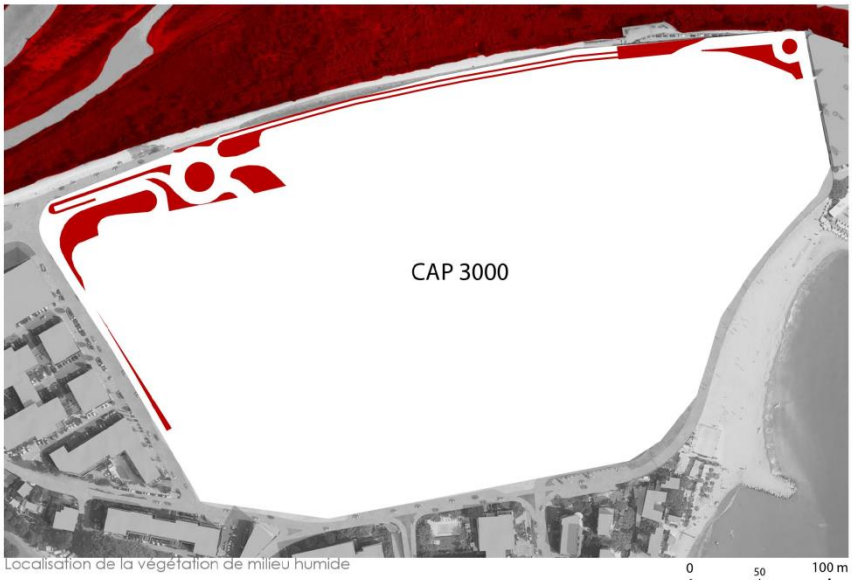
De plus, l'arrosage sera calibré au plus juste grâce au système des sondes tensiométriques permettant de n'apporter que le strict volume d'eau nécessaire à la croissance des végétaux.

Le projet améliorera donc l'aspect négatif de la maintenance actuelle en réduisant au maximum le besoin en arrosage.

Il faut noter que la végétation de milieu humide exista naturellement sur le site. Afin de la reconstituer sur une bande de bordure des bâtiments, soit nous retrouvons l'humidité naturelle des sols par un nivellement adapté (en forme de noue) soit nous pourrons, si le nivellement ne le permet pas, remettre en place des sols relativement étanches, marnes ou argiles avant la remise en place des terres végétales.







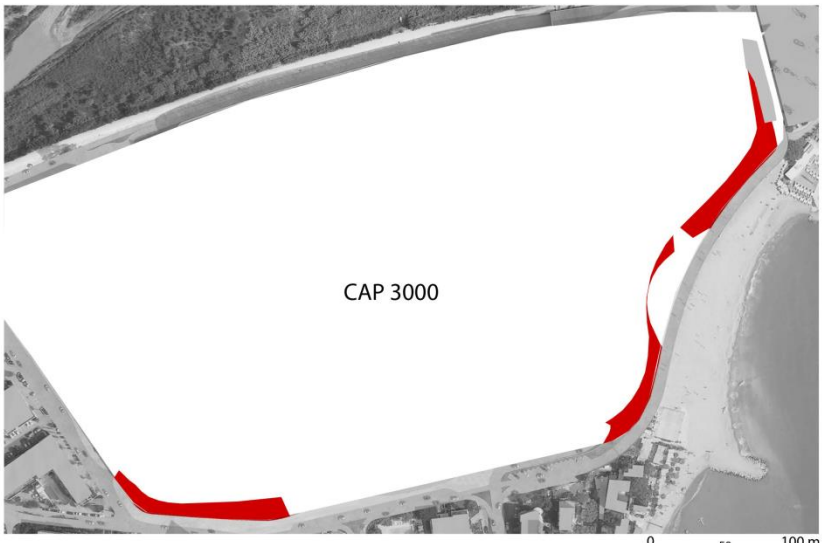
Localisation de la végétation de milieu humide

Orientation d'aménagement 1

: implanter uniquement de la végétation hydrophyle de type peupliers blancs, Phragmites, saules blancs, saules pourpres... sur ce périmètre d'implantation. Créer un mur végétal entre le bâtiment et la digue du Var d'une hauteur minimale de 6 mètres au dessus du terrain naturel.







Localisation de la végétation du milieu littoral méditerranéen

Orientation d'aménagement 2

: implanter uniquement de la végétation du littoral Méditerranéen (Pins parasols, Pins d'Alep Cyprés de Lambert...) sur ce périmètre d'implantation

Le sol plus sec induira des milieux que nous connaissons bien, à base de pins parasols, d'arbousiers, de filaires, de viornes tins, et de cistes divers. Face aux embruns de la plage, on retrouvera le pin d'Alep particulièrement adapté aux vents marins.

Dans la partie centrale du ruban vert, se trouve le contact le plus sensible avec la ville et les végétations exotiques qui souvent y trouvent place. C'est pourquoi nous reprenons ce thème, d'autant que les usagers du centre aimeront sans aucun doute profiter d'une ambiance plus jardinée, plus soignée et florifère.





Catane_Italie

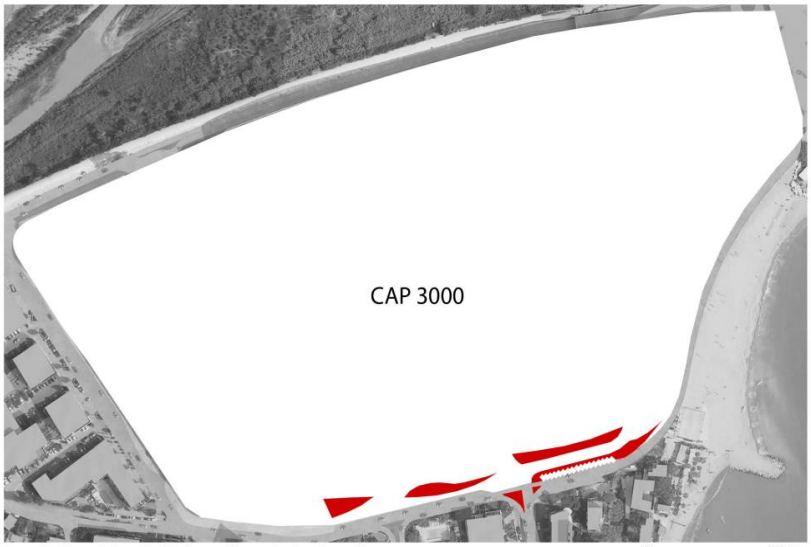


Nouméa_Nouvelle calédonie_centre culturelle_Renzo Piano



Orientation d'aménagement 3

: implanter uniquement de la végétation urbaine et exotique (Araucaria hétérophulla, Archontophoenix cunninghamiana, Brachychiton, Chorisia, Erythrine, Jubea chilensis...) sur ce périmètre d'implantation



Localisation de la végétation milieu urbain et exotique

SAINT LAURENT DU VAR - CAP 3000 ALTAREA

Aaence Péna et Peña - Pavsaaistes

Nous reprenons même les thèmes favoris des plus beaux jardins de Nice, tel le parc PHOENIX ou la future Coulée Verte.

Nous avons la possibilité magnifique d'utiliser une palette végétale incroyablement riche et passionnante, végétation qui prospère aisément dans le climat de la Côte d'Azur.

Les araucaria hétérophyla, excelsa ou bidwilli seront de magnifiques signaux végétaux capables d'égaler en hauteur les bâtiments, mais offrant une frondaison légère et verticale, formant une colonnade aérienne.
Les deux entrées Ouest seront marquées de la sorte. Et puis, en sous-étage, accompagnant cette architecture végétale, de nombreuses espèces extrêmement florifères viendront colorer la promenade, offrant une série de scénarios saisonniers, dont chaque usager pourra jouir.
On trouvera sur le parcours, les erythrines crêtes de coqs aux fleurs écarlates, les brachychitons aux troncs magnifiques en bouteilles, les chorisia ou les jacaranda formant des toitures de fleurs bleues.
On peut penser que les visiteurs prendront ici quelques libertés pour profiter des ces magnifiques plantes et herboriser un peu !







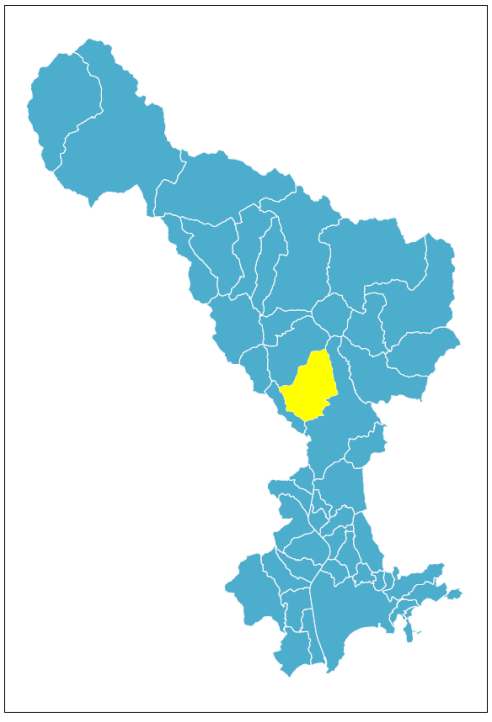
Axonométrie sur le site

Il sera nécessaire de réaliser un véritable pont écologique, un « écoduc » avec la ripisylve en plantant les espèces végétales dominantes le long de la façade des parkings-silos. Bien que la digue interdise une continuité physique des sols, il existera néanmoins une véritable possibilité de continuité aérienne du fait de la symétrie des milieux et de leur nature très proche de part et d'autre de celle-ci. En retrouvant les saules blancs, les phragmites et roseaux et autres saules pourpres, nous favoriserons les échanges entre ces biotopes et conséquemment leur richesse.
Afin d'atteindre cet objectif, le sol en pied du nouveau bâti sera modelé de façon à garder cette humidité nécessaire à la bonne mise en place d'un tel milieu.

Celui-ci se poursuivra ainsi sur environ 200 m côté nord et côté sud, il se glissera sur une bande étroite mais néanmoins importante. Puis, il laissera la place progressivement aux milieux typiques du littoral méditerranéen. Le modelé de sol permettra ainsi d'en maîtriser le taux d'assèchement et les espèces qui y prospèrent. Le nivellement rehaussera ainsi leur niveau du sol par rapport au trottoir et à la rue, sur-hauteur protectrice et niveau imposé par le PPRI.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LA-TOUR-SUR-TINEE – OAP LA CONDAMINE



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Table des matières

I. Présentation du secteur de Roussillon à la Tour sur Tinée.....
II. Objectifs.....
III. Mobilité et déplacements .....
IV. Développement durable et énergie .....
V. Orientations d'aménagement .....
VI. Schéma de synthèse opposable .....

Figure 1 : Localisation de la Tour
Figure 2 : schéma de la vallée de la Tinée et de la localisation de la tour
Figure 3 : Périmètre de l'OAP et localisation des vues sur le site
Figure 4 : Vue sur le site Sud-Est
Figure 5 : Vue sur le site Nord-Ouest
Figure 6 : Vue sur le site depuis le centre de Roussillon
Figure 7 : Localisation des deux polarités de Pont de Clan et Roussillon
Figure 8 : Localisation des deux polarités de Pont de Clan et Roussillon
Figure 9 : Vue sur la M2205 et l'arrêt de bus Roussillon
Figure 10 : Zoom de l'aménagement de l'accès principal au site de l'OAP
Figure 11 : Coupe présentant l'intégration des abords des bâtiments à l'Agro-parc
Figure 12 : Coupe présentant le maintien des vues sur la Tinée et l'intégration paysagère du Programme bâti
Figure 13 : Programme et surfaces disponibles à aménager
Figure 14 : Schéma de synthèse opposable

I. PRESENTATION DU SECTEUR DE ROUSSILLON A LA TOUR SUR TINEE

La Commune de La Tour compte 576 habitants et se situe dans la vallée de la Moyenne Tinée. C'est une commune avec une population assez restreinte mais un territoire très étendu de 36,5km².

La vallée de la Tinée est localisée au Nord de Nice entre la plaine du Var et les grandes stations des Alpes Maritimes (Isola 2000, Auron Saint-Etienne-de Tinée et La Colmiane-Valdeblore). Cette vallée dont une grande partie appartient au territoire du Parc National du Mercantour, tient son nom de la rivière la Tinée qui prend sa source à proximité du col de la Bonette et fait partie du bassin versant du Var

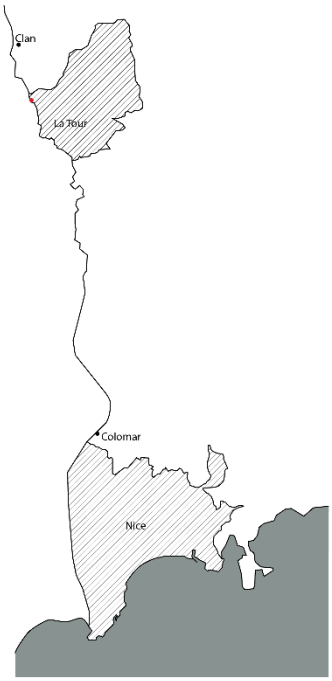


Figure 1: Localisation de la Tour

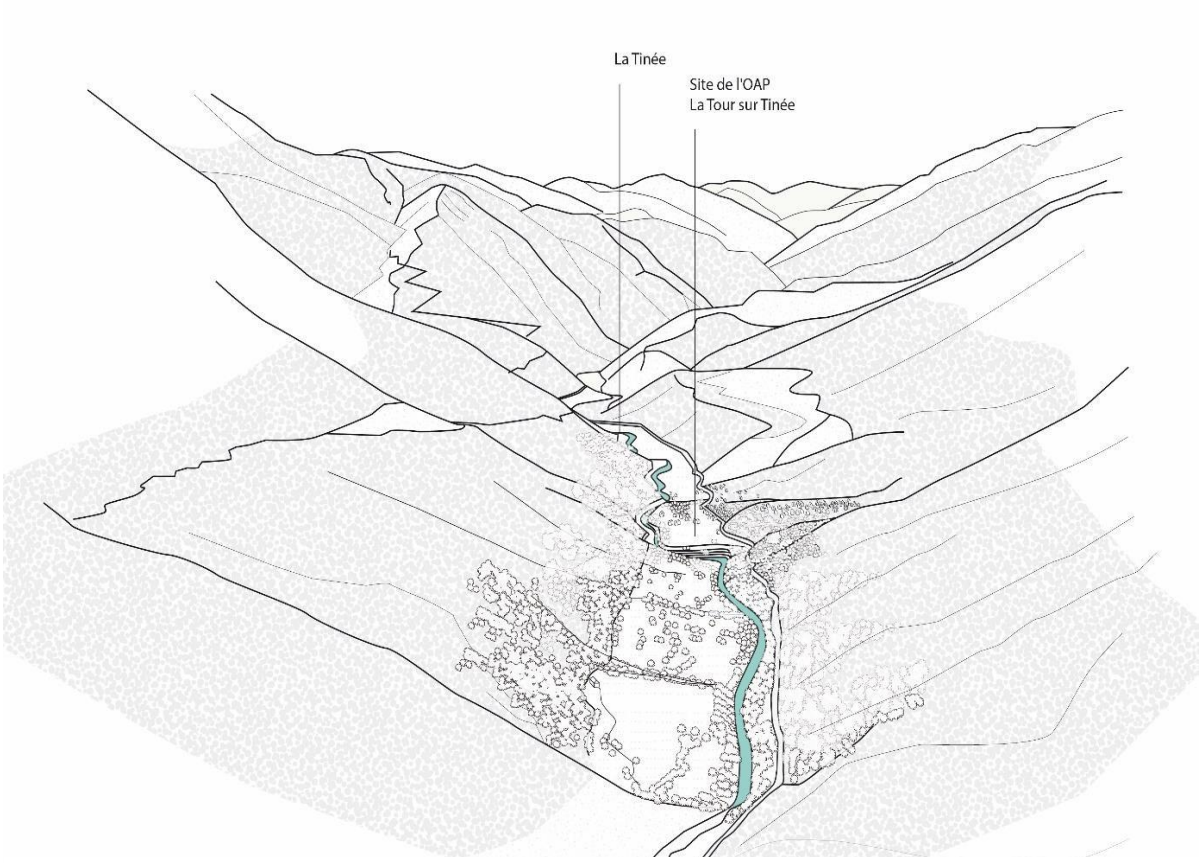


Figure 2 : Schéma de la vallée de la Tinée et de la localisation de

Roussillon est un quartier peu touristique en comparaison du centre bourg médiéval de la Tour sur Tinée. Cependant, c'est un point de passage important sur la route entre Nice et Isola, particulièrement pendant la saison d'hiver. Cette localisation permet à deux restaurants de fonctionner.

Concernant les services de proximité, il n'y a pas de commerce mais les services administratifs sont assurés par une mairie annexe.

Le périmètre de l'OAP correspond à la parcelle de prairie surplombant la Tinée, à l'entrée du lieu-dit de Roussillon.

C'est une parcelle qui a été nivelée et a servi de base de vie pour les 1500 employés d'EDF en charge de l'électrification dans les années 1950 1960.

Aujourd'hui elle sert encore de base pour les hélicoptères et les travaux de réparation des lignes électriques. Elle est par ailleurs exploitée comme pâture. Elle présente l'enjeu d'être située à l'entrée de l'entité urbaine et d'être entourée par une zone urbanisée qui prend la forme d'un petit lotissement de maisons individuelles.

Sa situation en entrée de ville et surtout le long de la M2205 lui confère une connexion privilégiée aux autres entités de la vallée. Un arrêt de bus se trouve à quelques mètres de la zone.



Figure 3 : Périmètre de l'OAP et localisation des vues sur le site



Figure 4 : Vue sur le site Sud-Est

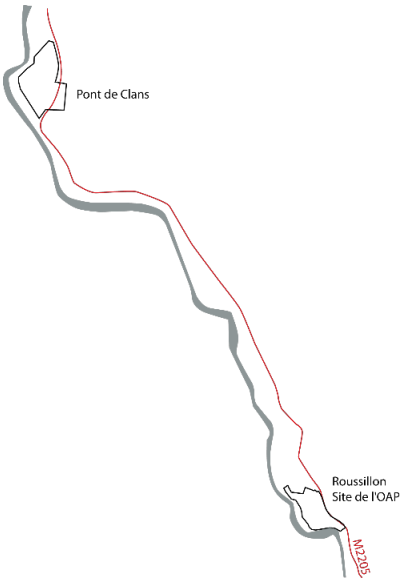


Figure 5 : Vue sur le site Nord-Ouest



Le site de l'OAP bénéficie d'un environnement exceptionnel. Il surplombe légèrement la tinée à partir des terrasses qui plongent dans la rivière et qui sont partiellement recouvertes d'arbres et arbustes : Houx, chênes, hêtres etc. L'ensemble est surplombé par le village à l'Est et par le relief recouvert de forêt à l'Ouest.

Cette partie plate et élargie du fond de vallée offre une vue dégagée sur la vallée vers le Sud et le Nord. La route est en contre haut de la parcelle, ce qui permet d'en atténuer l'impact.



A quelques kilomètres de Roussillon, est établi Pont de Clans qui possède des caractéristiques urbaines comparables. Roussillon et Pont de Clans sont les deux entités présentes sur la route métropolitaine entre Plan du Var et Saint-Sauveur sur- Tinée, susceptibles de proposer des activités et services de proximité pour les habitants de la basse vallée de la Tinée (Tournefort, Bairols, Clans, La Tour, Marie…)

Pont de Clans possède aussi une zone d'activité mixte. Celle-ci offre un panel de services à la vallée de la Tinée : Boulangerie, garage, magasin horticole, épicerie, marchand de journaux/tabac, activité liée à la filière bois, contrôle technique…

Roussillon se dotant aussi d'une zone d'activité, doit donc proposer des services complémentaires.

Figure 7 : Localisation des deux polarités de Pont de Clan et Roussillon

CONTEXTE ECOLOGIQUE

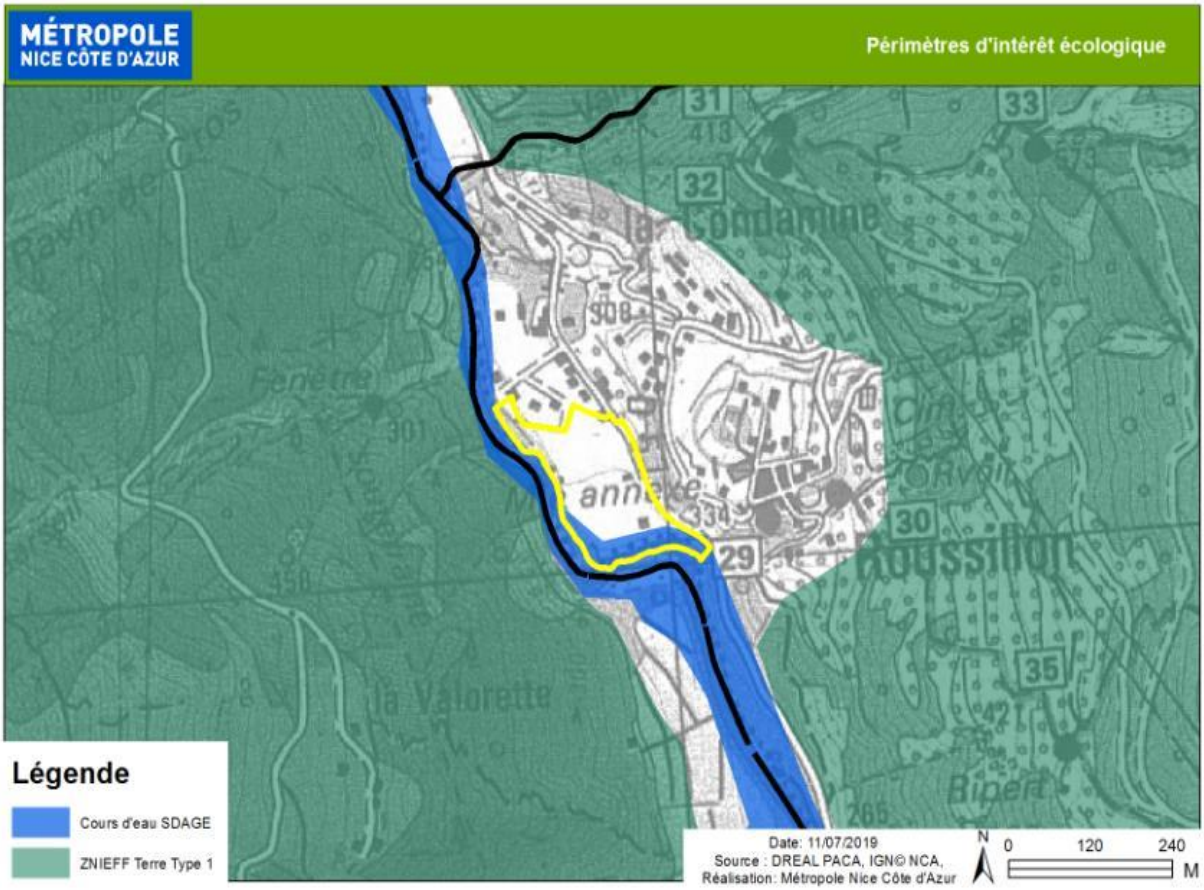
Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Il se situe toutefois en bordure d'un cours d'eau identifié dans le SDAGE Rhône-Méditerranée.

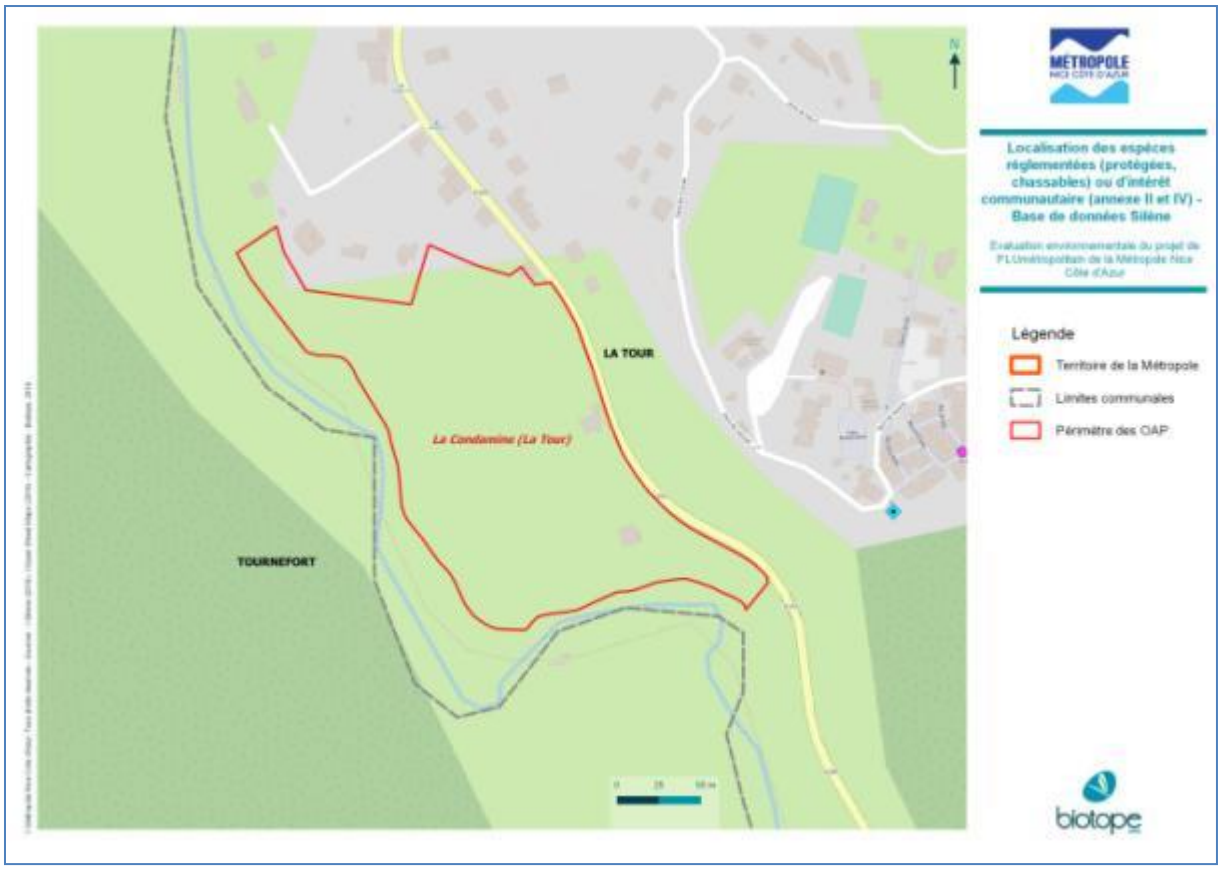
De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il jouxte la ZNIEFF de type I « Forêt de Duina - Mont Fracha », est situé à environ 300 m de la ZNIEFF de type I « Massif du Tournairet et du Brec d'Utelle » et à environ 1 km du site Natura 2000 ZPS – FR9301556 « Massif du Lauvet d'Ilonse et des Quatre Cantons – Dôme de Barrot – Gorges du Cians ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP. Néanmoins, deux espèces protégées ont été répertoriées à proximité du périmètre de l'OAP : il s'agit du Pic vert et du Chardonneret élégant.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation et leur reproduction (zones enherbées, corridors boisés, etc.).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Massif du Lauvet d'Ilonse et des Quatre Cantons – Dôme de Barrot – Gorges du Cians », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

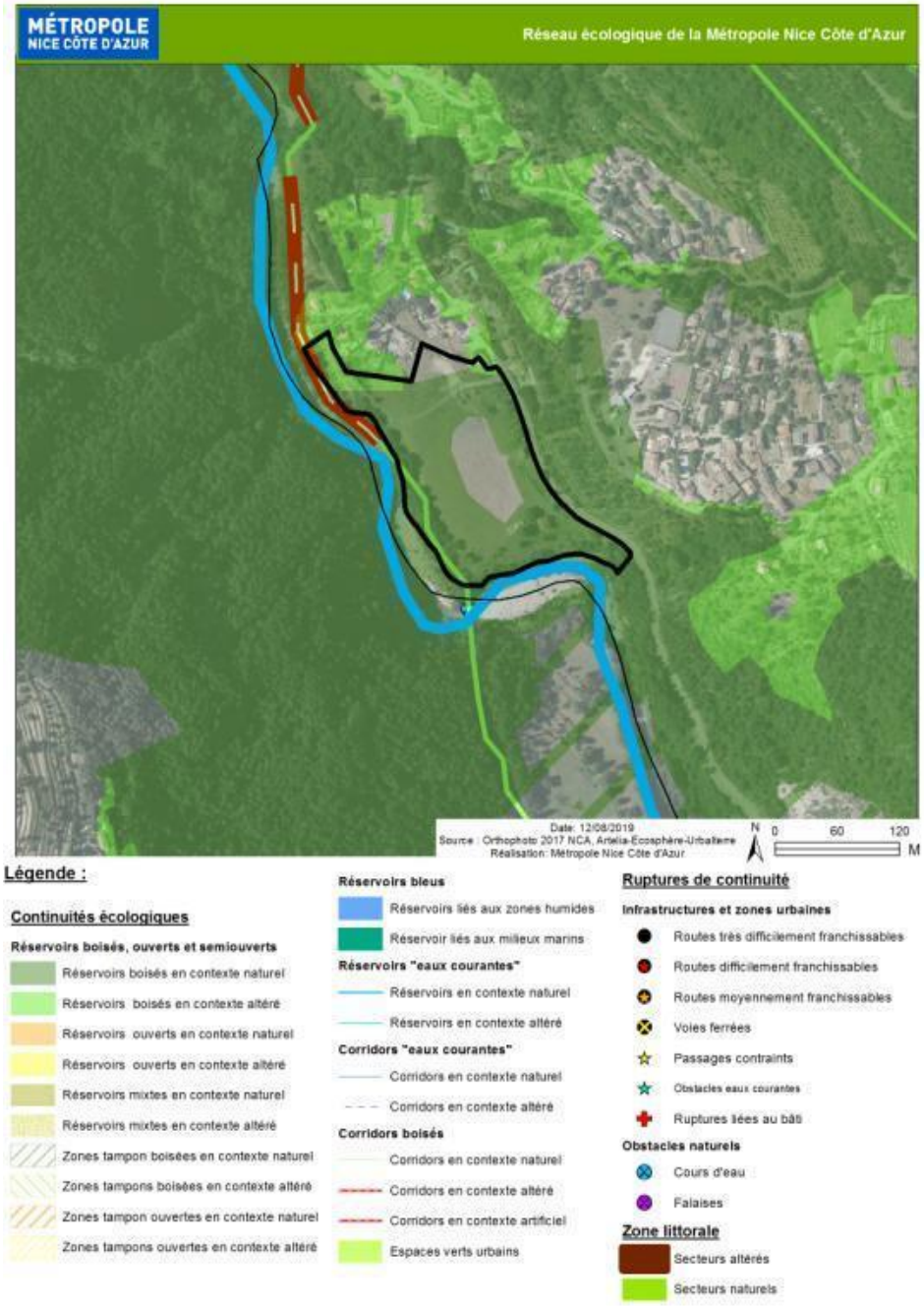
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe majoritairement au sein d'un réservoir de biodiversité boisé en contexte naturel. Il est également bordé de réservoirs de biodiversité boisés en contexte altéré ainsi que de corridors écologiques boisés en contexte naturel et altéré. Enfin, il se situe en bordure de la Tinée, cours d'eau représentant à la fois un réservoir de biodiversité « eaux courantes » en contexte naturel et un corridor écologique « eaux courantes » en contexte naturel. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



II. OBJECTIFS

Le développement de la zone de Roussillon devra respecter les grandes orientations suivantes :

1. Une Métropole dynamique et créatrice d'emploi

- Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles implantations
- Développer l'offre des activités touristiques et de loisirs sur tout le territoire de la Métropole
- Préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire

Roussillon de par l'héritage agricole de la Tour comme en témoigne le paysage marqué par les cultures en terrasse ainsi que la présence de 7 moulins à huile et à farine que l'on retrouve dans le village ancien, est l'espace adéquat pour mettre en avant les pratiques agricoles de la région. C'est pourquoi l'OAP s'attachera à créer un agro-parc où l'on retrouvera des vergers et des ruches mais aussi des zones de détentes, de promenade, de jeux et de pique-nique. La rénovation de l'ancien moulin permettra de proposer une activité de loisir et d'éducation afin de transmettre cet héritage.

- Développer l'aménagement numérique du territoire et les nouveaux services qu'il rend possibles

Le développement de la population à la Tour et la part de ses habitants travaillant à Nice rendent nécessaire la création d'un espace de coworking et de télétravail. L'OAP prévoira donc son implantation dans son programme.

- Favoriser le développement des zones d'activités de la Métropole

L'OAP prévoit dans sa programmation la mise en place d'une zone d'activité. Celle-ci est induite dans un objectif général de développement des pôles commerciaux relais sur le Haut-Pays. Roussillon représente une localisation idéale pour cette zone d'activité qui, avec Clans et Marie, permettront de réduire les distances de transport pour les besoins courants.

2. Une Métropole au cadre de vie et à l'environnement préservés

- Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement
- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée
- Relever les défis environnementaux afin d'améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants

L'accent est mis, dans cette OAP, sur la qualité de l'aménagement du site ainsi que des constructions. L'objectif est ici de proposer un projet tenant lieu d'exemple selon plusieurs points de vue : l'intégration paysagère et urbaine, l'isolation thermique, la production d'énergie, le respect des corridors écologiques, la mixité des fonctions et des usages.

Enfin, le concept d'aménagement de l'OAP induit la création d'une zone aménagée restreinte dont l'objectif est de mixer les fonctions et de réduire l'occupation de l'espace. Mais aussi, de mettre en place un parc paysager dont le but est de maintenir l'étalement de la zone.

- Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante

- L'aménagement de l'OAP de la Tour sur Tinée a pour objectif principal son impact sur l'environnement elle induit donc des prescriptions volontaires concernant la promotion d'une architecture bioclimatique et de haute performance énergétique, le développement de

réseaux locaux de production énergétique, réserver une forte part de végétal dans les aménagements nouveaux.

3. Une Métropole solidaire et équitable dans ses territoires

- Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays

Le périmètre de l'OAP comprendra une trame de cheminements piétons très développée avec comme but une connexion optimisée à l'arrêt de bus de Roussillon qui mène aux stations d'altitude et à Nice.

- Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités

L'évolution de la population de la Tour sur Tinée ces dernières années ainsi que sa localisation privilégiée par rapport à la vallée du Var lui promet un développement dans les années qui vont suivre.

L'offre de logements, de services et de commerces doit donc s'adapter à cette évolution.

La zone de l'OAP est stratégique par rapport à la desserte routière mais aussi à la structure urbaine de Roussillon. Cependant, le site en projet est aussi caractérisé par une grande qualité paysagère et écologique, une spécificité qui exige une adaptation maximale des futures installations.

- Proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services

Le développement de Roussillon et l'introduction d'une zone d'activité au cœur de la Tinée permet, avec Pont de Clans, de proposer des services et commerces adaptés à la demande locale. La réalisation de cette zone doit être intégrée à la structure paysagère du site afin d'offrir une forme urbaine de qualité et une mixité dans les usages de la zone et de ses alentours.

III. MOBILITE ET DEPLACEMENTS

La Tour sur Tinée est reliée à Nice par la M2205, puis la M6202 en environ 1h. Roussillon donne directement sur le M2205.

La Tour est aussi desservie par deux lignes de bus, la ligne 740 qui relie Nice à Auron et la 750 reliant Nice à Isola 2000.

Roussillon est desservi par les lignes de transport scolaire suivantes

- La Courbaisse (Tournefort)/Pont de Clans : correspondance école de Clans
- La Courbaisse (Tournefort)/Pont de Clans : correspondance collège St Blaise (Saint Sauveur sur Tinée)
- La Courbaisse (Tournefort)/Pont de Clans : correspondance lycée de la Montagne (Valdeblore-La Bolline)
- La Tour/Pont de Clans/ collège St Blaise (Saint Sauveur sur Tinée)
- La Tour/Ecole de Roussillon
- La Tour/Pont de Clans -> correspondance lycée de la Montagne (Valdeblore-La Bolline)



La gare la plus proche est celle de Plan du Var elle est desservie par la ligne Nice-Digne.

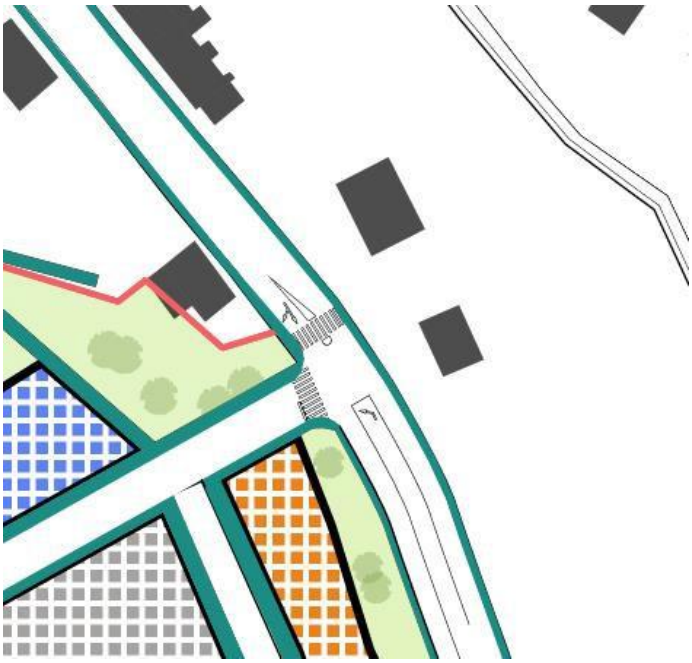
La structure très distendue du tissu urbain de Roussillon et plus largement de la Tour sur Tinée, sa très forte topographie, empêchent la mise en place de liaisons douces internes au village. Cependant, la réalisation de pistes cyclables en site propre au sein de la M2205 est envisageable.



Figure 9 : Vue sur la M2205 et l'arrêt de bus Roussillon

La mise en place de la trame de cheminements doux permet de relier l'arrêt de bus existant de Roussillon à la nouvelle zone.
L'OAP comprend une voie d'accès à la parcelle, grâce à un carrefour composé d'une voie d'insertion pour rentrer sur la zone de chaque côté de la voie principale.

La M2205 sera accompagnée d'un trottoir et d'une piste cyclable jusqu'à la fin de la parcelle. Cette voirie sera intégrée au reste de la trame de cheminement doux présente sur la zone grâce à plusieurs accès depuis la route. D'abord depuis l'entrée principale des voitures, mais aussi au centre et à l'extrémité de la zone afin de créer plusieurs boucles de cheminent.



Les bâtiments installés le long de la route métropolitaine auront un accès piéton depuis la route. Ces accès permettront de donner un aspect urbain à la route, signe que la zone n'est pas réservée qu'aux seuls usagers motorisés.

L'ensemble des voiries devra être accompagné de noues afin de gérer les eaux de pluviales et de ruissellement sur site et permettre leur absorption par le sol, sous réserve de la réalisation d'une étude de composition du sol empêchant leur faisabilité.

Figure 10 : Zoom de l'aménagement de l'accès principal au site de l'OAP

IV. DEVELOPPEMENT DURABLE ET ENERGIE

1. Protection et mise en valeur de la trame verte et bleue et gestion des impacts sur l'environnement

La création d'un agro-parc et l'intégration de la zone à l'intérieur de cette unité permet de sauvegarder la trame verte existante et les corridors écologiques associés, malgré l'urbanisation. Cette zone naturelle ne permet aucune construction et installation à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Cette zone est une limite de l'urbanisation.

La qualité environnementale des constructions et des installations doit être primordiale à la vue du contexte naturel de cette OAP. C'est pour cela que le projet comprend l'installation de parkings végétalisés et perméables ainsi que des noues.

L'aspect naturel sera lui aussi sauvegardé grâce à une trame de cheminements doux, végétalisés, par l'installation d'un parc et de parcelles agricoles. L'installation de vergers, de ruches et le maintien des pâtures. L'ensemble permettra d'enrichir le sol et d'améliorer la biodiversité du site.

Le porter à connaissance de l'aléa retrait gonflement des sols argileux, ainsi que la carte des zones inondables établie par la DREAL ont été pris en compte. En effet, la programmation de la zone ne va pas à l'encontre du risque faible présent sur la zone, concernant les retraits-gonflements. Et la partie de la zone concernée par un risque d'inondation ne comprend aucune installation ou construction. La prise en compte de ce risque se fait aussi d'ailleurs dans la limitation de l'imperméabilisation des sols (parkings et toitures végétalisés…) et la création de nous permettant de gérer les eaux de ruissellement issues des voiries (sous réserve de la réalisation d'une étude de sol empêchant leur faisabilité.

2. Ressources énergétiques

A la suite d'une première étude de potentialité il ressort que deux types de ressources énergétiques peut être à privilégier sur ce secteur : la ressource géothermique sur nappe et l'énergie solaire thermique et photovoltaïque.

Au vu de la présence d'une filière bois à Pont de Clans et la production de combustibles sous la forme de granulés de bois, cette ressource énergétique peut être mobilisée dans le cadre de la programmation de l'OAP.

La localisation de Roussillon au sein de la vallée de la Tinée permet d'établir une hypothèse de potentialité en termes de production thermique par géothermie sur nappe. Une étude spécifique est nécessaire afin de déterminer plus précisément le potentiel de production thermique de la zone et les infrastructures à réaliser. La géothermie sur sonde n'est pas privilégiée contrairement à la géothermie sur nappe car celle-ci présente un caractère technique plus intéressant et un investissement moins important.

En outre, les ressources énergétiques proposées ne sont pas préférables de la même manière selon les vocations des bâtiments de l'OAP. Concernant les habitations, la géothermie, le solaire et le bois sont mobilisables. Pour les activités, le système par géothermie n'est pas adapté à la demande de chaleur de ce type de construction et à leurs usages.

La réalisation des constructions à toitures plates où à deux pans permet la mise en place de panneaux solaire de manière simplifiée. Selon la première étude 300MWh/an par énergie solaire thermique sont potentiellement productibles sur l'ensemble des toitures du programme. Une étude spécifique concernant le masque solaire est à effectuer afin de déterminer plus précisément ce potentiel de production d'énergie.

Si celle-ci s'avère à finalité positive, cette ressource énergétique (photovoltaïque et thermique) sera à développer largement dans le périmètre de l'OAP.

Les constructions et extensions à vocation d'habitation qui seront réalisées dans le périmètre de l'OAP devront faire l'objet d'une analyse préalable afin de déterminer leur éligibilité à l'énergie géothermique et devront avoir recours à au moins une des trois sources d'énergies renouvelables identifiées (solaire / géothermie/bois.

V. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

➢ Valorisation du paysage existant, des vues paysagères sur la Tinée et protection des corridors écologiques

Limiter l'urbanisation et sauvegarder le corridor écologique le long de la Tinée grâce à une large bande réservée à la création d'un agro-parc paysager.

Cet agro-parc comme son nom l'indique présente plusieurs aspects.

- La préservation du corridor écologique et d'habitat le long de la Tinée. Cette zone naturelle protégée correspond notamment à l'habitat du lézard ocellé recensé dans le PLA, cette zone correspond à une mesure compensatoire pour l'espèce.
- L'agrément : les habitants et les travailleurs peuvent profiter de cet espace une fois valorisé. Il comprendra une promenade qui permettra de relier le centre de Roussillon au bas de la parcelle. Une aire de détente sera aménagée afin de recevoir tables de pique-niques et mobilier urbain.
- La mise en valeur du patrimoine agricole tout en l'adaptant aux enjeux urbains et de développement de la commune : structuration de parcelles de pâturage en gestion différenciée, de vergers, de ruchers…

Création d'un espace culturel et de loisir afin de proposer une activité touristique et éducative complémentaire.

Intégrer le programme bâti au parc afin de créer un ensemble harmonieux, qualitatif mais aussi limiter l'imperméabilisation des sols et amener la présence d'une plus grande biodiversité.

- Afin de favoriser l'intégration des bâtiments au parc au niveau des interfaces privé/public. Les clôtures en limite de l'espace public devront être adaptées à l'activité occupant le site et aux mesures de sécurité du bâtiment mais devront être obligatoirement végétalisées à l'aide d'essences locales, adaptées aux conditions climatiques du site. Les plantations seront équipées de systèmes d'irrigation.
- Maintien d'un maximum de surfaces enherbées en gestion différenciée entre les bâtiments
- L'aménagement paysager des bâtiments intégrera des essences locales, adaptées aux conditions climatiques du site. Les plantations seront équipées de systèmes d'irrigation.

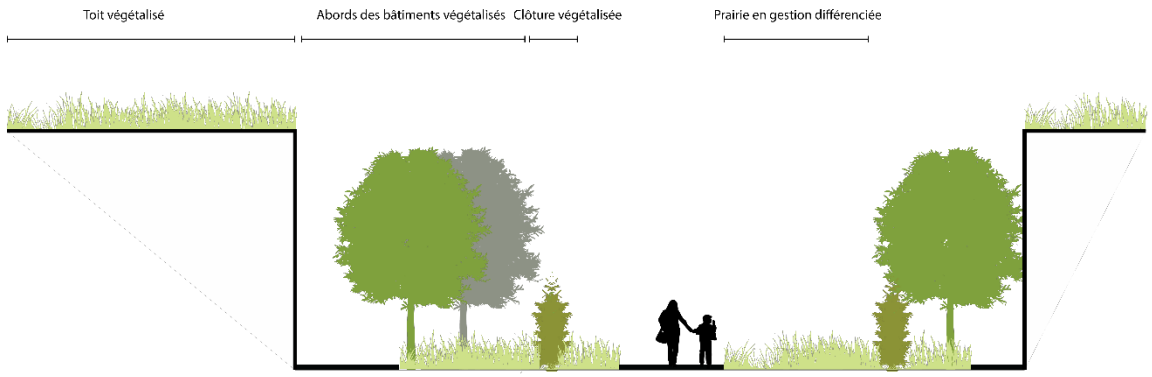


Figure 11 : Coupe présentant l'intégration des abords des bâtiments à l'Agro-parc

Proposer une structure urbaine respectant une trame de vues donnant sur la Tinée et ainsi limiter l'impact visuel des constructions :

- L'ensemble de la zone doit prendre en compte une trame respectant les vues sur la rivière. Ces vues doivent être protégées depuis la route ainsi que depuis les habitations

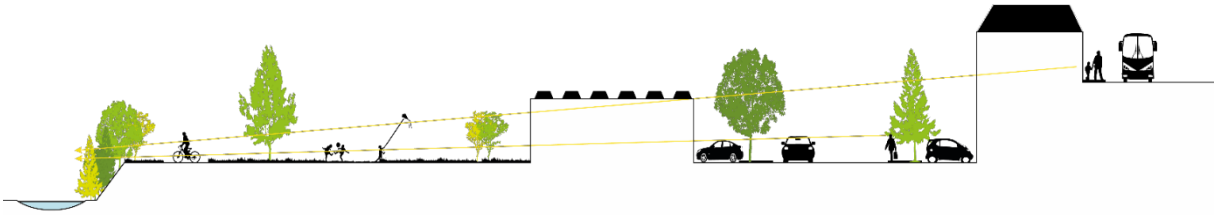


Figure 12 : Coupe présentant le maintien des vues sur la Tinée et l'intégration paysagère du programme bâti

➢ Création d'un pôle de développement pour la Tour sur Tinée dont les activités et les services répondent aux besoins de l'ensemble de la vallée

Création d'une zone d'activité mixte complémentaire à celle de Pont de Clans, permettant le développement d'activités, de commerces (dont une station-service), et la valorisation de la production agricole, l'accueil de quelques artisans, ainsi que des logements attenant aux activités.

Proposer une structure urbaine évolutive permettant de s'adapter spatialement et temporellement à la demande et d'accueillir divers types d'activités tout en s'intégrant d'un point de vue paysager :

- Créer une trame urbaine permettant de sauvegarder les qualités paysagères et écologiques du site ainsi que de proposer une adaptation à l'évolution de la programmation. En effet, les parcelles créées par la trame peuvent être construites aléatoirement, celles laissées libres doivent conserver leur aspect naturel afin d'être intégrées au parc.
- La taille des parcelles reste adaptée à diverses formes d'activités (industrie, commerce, artisanat…)

Limiter les déplacements domicile-travail, en intégrant un espace de coworking-télétravail

- Mise en place d'un espace de coworking, afin de rendre la commune attractive à l'égard de personnes employées à Nice mais pouvant bénéficier du télétravail. Cet espace peut être aussi adapté aux habitants déjà établis à la Tour sur Tinée et donc limiter certains déplacements quotidiens.

Renforcer la recherche de qualité dans l'architecture et l'intégration des bâtiments au site

- Une partie des bâtiments ont un accès sur la route. Ces constructions doivent prendre en compte la structure de la parcelle et le contrebas formé par la route.
- Les constructions doivent respecter une trame (illustrée par le plan présenté à la figure 15) basée sur la protection des vues depuis la route M2205 vers la Tinée.
- Les bâtiments doivent avoir une architecture qualitative et notamment reprendre des matériaux comme le bois afin de s'intégrer au mieux à l'architecture locale sans la pasticher.
- Les bâtiments donnant sur la M2205 ne doivent pas dépasser 9 m (R+2) à l'égout du toit.
- Les bâtiments situés sur le reste de la zone de doivent pas dépasser 7m (R+1) à l'égout du toit, pour ne pas avoir un impact trop fort sur l'environnement de la parcelle.

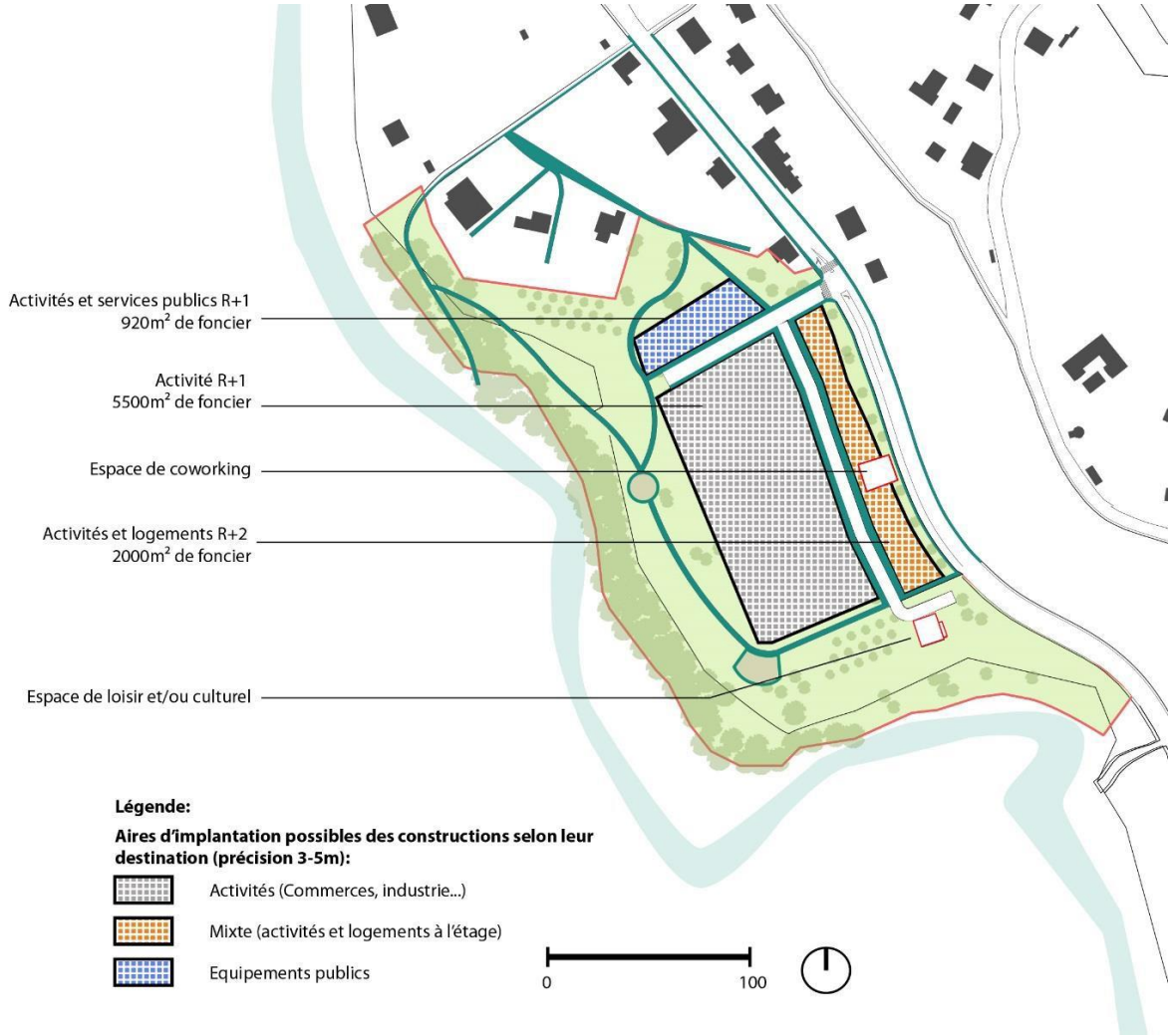
➢ Développement d'une typologie de logements adaptée au contexte et intégrée à l'ensemble du programme de l'OAP

Développer des typologies urbaines dense et intégrées à leur environnement :

- La typologie des nouvelles constructions se limitera à du petit collectif de gabarit R+2 maximum.

Renforcer la recherche de qualité dans l'architecture et l'intégration des bâtiments dans le quartier :

- L'architecture développée sera en adéquation avec la qualité paysagère du site, tant en termes de teintes que de matériaux (bois, pierre…).
- Les constructions seront d'un seul tenant et elles proposeront une architecture simple et contemporaine.
- Les abords des bâtiments seront particulièrement soignés, afin de favoriser leur intégration dans le site.
- Les équipements et dispositifs techniques (coffrets des concessionnaires, transformateurs, boites aux lettres) etc.) seront intégrés à la clôture ou au bâti.
- L'aménagement paysager des bâtiments intégrera des essences locales, adaptées aux conditions climatiques du site.



- **Création d'une trame de déplacements permettant de reconnecter le tissu urbain existant et les lignes de transports en commun à la zone, tout en mettant en place un réseau de déplacements doux**

Aménager un accès principal sécurisé et adapté aux nouveaux usages du site

Créer une trame de déplacements doux sur l'ensemble de la zone et la reliant au reste du tissu urbain de Roussillon

- Installer des cheminements actifs (trottoirs, passages, chemins…) accessibles entre les bâtiments et sur le parc afin de donner une place prépondérante aux piétons et permettre aux travailleurs de se déplacer à pied et à vélo et à l'ensemble des usagers et habitants.
- Valoriser l'accès piéton existant par le bas de la parcelle afin de créer une grande boucle, une promenade le long de la Tinée.
- Mise en place d'un trottoir, de passages piétons sécurisés sur la M2205 jusqu'à la fin de la parcelle.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

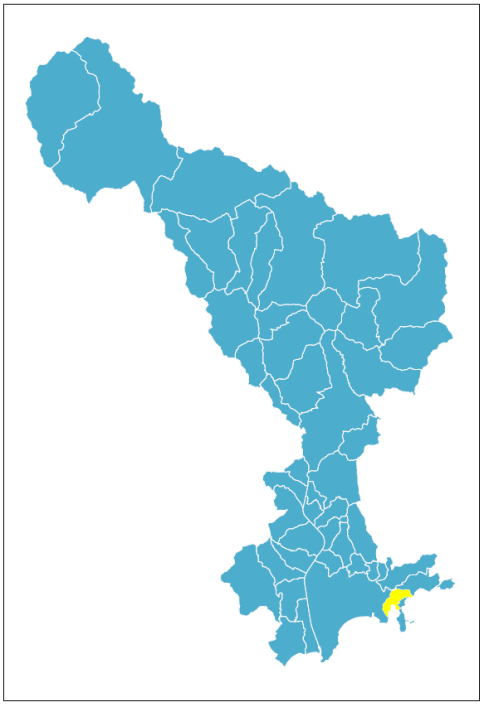
Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

VI. SCHEMA DE SYNTHESE OPPOSABLE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VILLEFRANCHE-SUR-MER – OAP L'OCTROI-NARVIK



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

1/ PRESENTATION DU SITE

Contexte / environnement et caractéristiques principales

Le secteur Octroi-Narvik est un site stratégique pour l'aménagement du territoire de Villefranche-sur-Mer.

Il comprend le carrefour de l'Octroi, situé sur la route métropolitaine 6098 ou « Basse Corniche », voie littorale qui relie Nice à Monaco.

Ce carrefour permet d'accéder (accès quasi unique en entrée et en sortie) à la vieille ville, à la Citadelle, aux ports de croisière et de plaisance, aux plages, à la gare, aux services publics et, de manière générale, aux principales activités situées sur la commune.

Ce carrefour desservira également le futur complexe de Thalassothérapie dont le projet a été adopté par le Conseil Municipal en avril 2017.

Ainsi, en termes de circulation et de transport, le premier enjeu est d'assurer un fonctionnement optimal de ce carrefour.

Ce secteur comprend des espaces dédiés aux sports (terrain de football notamment) et aux loisirs ainsi qu'à des équipements publics (gymnase, crèche, jardins), des espaces occupés par des aires de stationnement et au sud, une friche industrielle importante (ancienne usine à gaz).

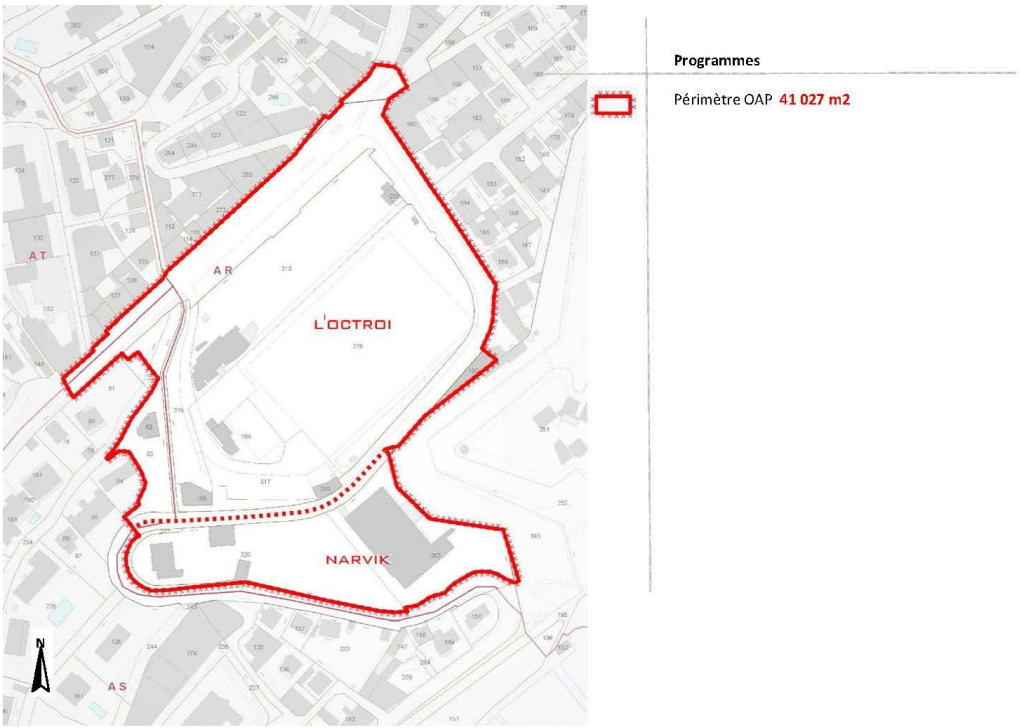
Quelques constructions éparses de qualité souvent médiocres occupent également le secteur.

En termes d'aménagement, les enjeux majeurs, outre la réalisation du complexe de Thalassothérapie qui supprimera l'actuelle friche industrielle, sont la requalification des principaux équipements et constructions, la réalisation de logements sociaux et la valorisation générale de ce site et du panorama qu'il offre sur la rade.

Les espaces sportifs et la protection des jardins et d'espaces verts s'inscrivent dans cette mise en valeur.

Plan périmètre

Périmètre OAP = 41 027 m²



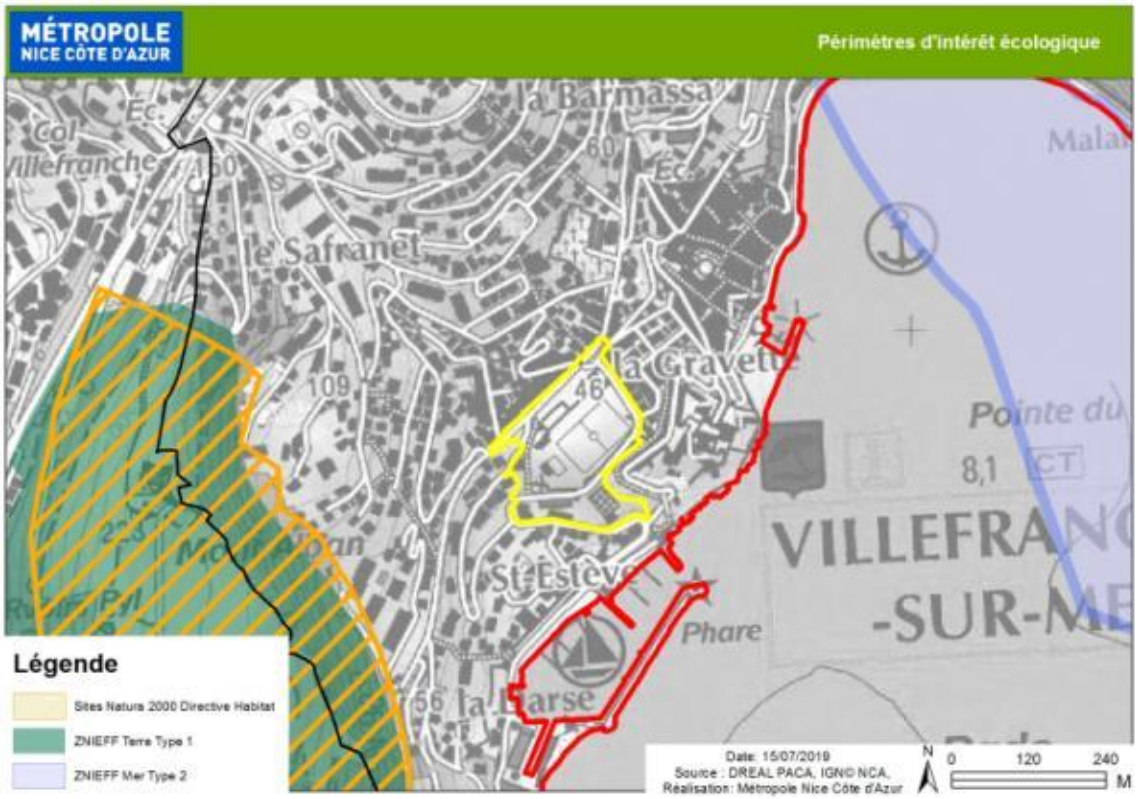
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Il se situe toutefois à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à moins de 300 m du site Natura 2000 ZPS – FR9301568 « Corniches de la Riviera ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP.

Plusieurs espèces patrimoniales sont néanmoins susceptibles d'être rencontrées au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes.

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Corniches de la Riviera », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

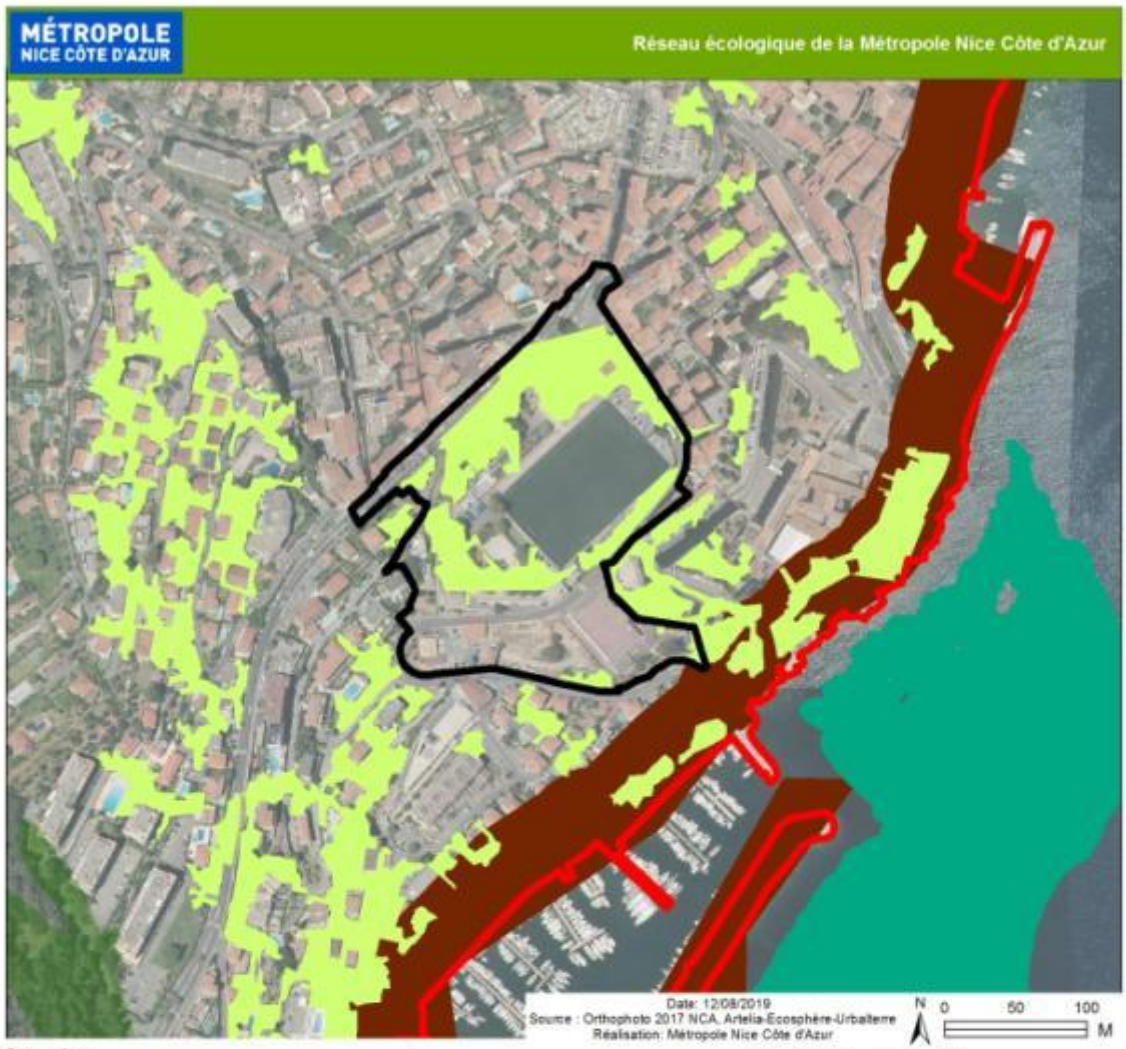
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP se situe dans un environnement fortement urbanisé où le réseau écologique local est très altéré. Ainsi, seuls des espaces verts urbains sont présents au sein du périmètre de cette OAP. Il se situe également en marge d'un secteur altéré de la zone littorale.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

2/ OBJECTIFS

Les objectifs sont définis en distinguant les deux sous-secteurs constituant ce quartier : Narvik au sud et l'Octroi au nord.

1- L'aménagement du secteur de Narvik : un pôle d'activités et de sport inséré dans un site remarquable.

Réaliser le projet de complexe Thalasso

- Programme : centre de Thalassothérapie ; hôtel ; parking public.

- Insertion environnementale :
  - hauteurs : respecter les servitudes de protection de vue depuis le belvédère ;
  - façade : réaliser une rupture afin d'éviter un « effet de barre » ;
  - toitures : assurer leur insertion dans l'environnement ;
  - espaces inconstructibles dans le prolongement d'espaces verts existants :
  - à l'ouest, les constructions existantes dans la « boucle » de l'avenue Général de Gaulle seront démolies : cette boucle prolonge un espace peu bâti et en partie végétalisé dans le secteur de la Malmaison.
  - à l'est, les talus et rochers végétalisés situés le long de l'avenue Général de Gaulle seront maintenus : ils s'inscrivent dans un espace vert qui inclut le jardin Narvik de la Citadelle et la végétation située au sud du gymnase,

Rénover le Gymnase

La rénovation du gymnase répond à trois objectifs majeurs :

- mettre le bâtiment aux normes (sécurité ; accès des personnes à mobilité réduite (PMR) ;

- moderniser les installations ;

- requalifier les façades et la toiture afin d'assurer leur insertion dans le site, en cohérence avec le projet de complexe de Thalassothérapie.

2- L'aménagement du secteur de l'Octroi : un espace « libre », vert et sportif à préserver.

Confirmer sa vocation sportive et de loisirs

- Stade de football, clos de boule, jardins.

Renforcer son attractivité touristique et commerciale (marché, antiquaires).

- Mettre en valeur le belvédère et protéger des vues uniques sur la rade de Villefranche.

- Confirmer et favoriser l'accueil des antiquaires et du marché.

Préserver les espaces verts

- Préserver les jardins, les arbres et la dominante verte et paysagère de cet espace ;

- Requalifier le mur de soutènement du stade, notamment par végétalisation.

Rénover ou étendre les constructions existantes

Quelques constructions existantes dans le périmètre pourront faire l'objet de reconstruction, réhabilitation ou d'extension.

On relèvera principalement :

- La rénovation et l'extension de la crèche, en fonction des besoins ;

- La rénovation et, le cas échéant, l'extension mesurée du bâtiment sis avenue de la Malmaison en maintenant les logements sociaux existants ;

- La rénovation et, le cas échéant, l'extension mesurée du local bouliste du « Rafle Club » et de l'équipement public occupé par l'office de tourisme.

- La rénovation du bâtiment sis 13 avenue Général de Gaulle ;

- La démolition de l'ancien siège de l'Equipement sis 4 avenue du Général de Gaulle et la construction, le long des escaliers du Stade, d'un bâtiment, englobant l'ancienne construction, destiné à accueillir des logements sociaux. Sa hauteur sera limitée afin de préserver les vues depuis le belvédère du stade. Son emprise sera également limitée : elle s'inscrira partiellement dans le talus des escaliers. Les quelques arbres supprimés seront remplacés.

Apporter des réponses appropriées aux questions de circulation et de stationnement, dans le cadre du plan de déplacement urbain métropolitain.

- Prévoir, à terme, la requalification de la route métropolitaine (Basse Corniche – RM 6098) et l'aménagement du carrefour de l'Octroi ; la réalisation d'un parking souterrain et d'un accès mécanisé entre l'Octroi et la mer ;

- Réserver un emplacement permettant d'améliorer l'accès au quartier de la Malmaison, à la crèche, au plateau du stade et au futur parking.

3- La protection des vues depuis le belvédère du stade.

Cette protection a été définie en référence à la cote du Belvédère (41,10 mètres NGF) et à la hauteur moyenne de la vision (1,5 mètre) afin que, depuis le belvédère, la digue extérieure du port de la Darse reste visible ».

Cet objectif a conduit à fixer les hauteurs maximales admises dans le secteur de Narvik (UPo2).

Vers l'ouest, la hauteur de la reconstruction/extension du bâtiment de l'ancienne DDE au niveau de l'étanchéité du toit ne doit pas excéder 41,10 mètres NGF, qui correspond au niveau du sol du belvédère.

Objectifs poursuivis en lien avec les axes du PADD

Ce projet d'aménagement permet de répondre aux objectifs du PADD sur trois axes prioritaires :

La qualité du cadre de vie et de l'environnement avec la volonté de :

- Préserver et valoriser le paysage littoral naturel et urbain de Villefranche en requalifiant un espace central proche des monuments historiques du littoral.

- Rénover les espaces publics, dont le jardin François Binon, les constructions et les équipements sportifs préexistants.

Le développement des activités touristiques et de loisirs avec l'opportunité de :
- Renforcer la vitalité du cœur historique urbain par la mutation de l'ex-site industriel de l'ancienne usine à gaz avec la création d'un hôtel et d'un complexe de Thalassothérapie.

Le confortement d'une Métropole solidaire et équitable avec :
- Le maintien, la rénovation et le cas échéant, en fonction des besoins, l'extension des équipements d'intérêt collectif existants.

- La création de logements sociaux.

3/ MOBILITES ET DEPLACEMENTS

Desserte en transport public

Le site du projet est desservi par les lignes 80 – 81 – 84 du réseau urbain de la Métropole

Stationnement

La création de deux parkings souterrains est prévue pour réduire la difficulté de stationnement des résidents et, surtout, en ce qui concerne le parking de l'Octroi, pour servir de parking « de dissuasion » en limitant l'encombrement des voies de desserte qui conduisent au bord de mer. En complément, la circulation piétonne sera améliorée.

Dans le secteur UPo2, les normes de stationnement suivantes devront être respectées :
- Hébergement hôtelier : 3 places pour 4 chambres
- Commerces : 1 place/50m² de surface de plancher.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement :
- Soit, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul ;
- Soit, à l'exclusion des logements auxquels s'applique la norme imposée, le nombre de places à réaliser doit satisfaire à deux conditions :
    - Être au moins égal au nombre de places calculé avec la norme appliquée à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement ;
    - Assurer le stationnement en dehors des voies publiques

4/ PROTECTION DE LA BIODIVERSITE

Le périmètre de l'OAP Octroi-Narvik prend en compte la trame verte et bleue (TVB) ainsi que les prescriptions et recommandations qui en découlent.

Dans la TVB :
1/ l'OAP, comme toutes les zones U, est en zone 4 : « Enjeu écologique en milieu anthropisé » avec un « rôle écologique variable ». En l'occurrence, le rôle écologique résulte de l'état initial de l'environnement : ainsi, les espaces verts existants seront maintenus (seule exception le talus concerné, au nord de l'ancien bâtiment de l'Équipement, par la réalisation de logements sociaux. Les quelques arbres existants seront remplacés) et certains seront créés : boucle de l'avenue du général de Gaulle dans le secteur de Narvik.

2/ une partie de l'OAP est identifiée comme : « relais paysager avec rôle écologique potentiel » qui participe à la préservation de la biodiversité et au maintien de la nature en ville avec des espaces boisés, des espaces verts, des arbres et autres plantations… Cette partie correspond aux espaces verts inscrits dans le schéma d'orientation en : « espace paysager » ou « espaces verts » avec des « espaces boisés classés ».

Les prescriptions de la TVB sont prises en compte

- les plantations seront réalisées sans plantes « envahissantes » ;
- les haies de clôture seront composées de plusieurs espèces ;
- pour les murs - hors bâtiments - seront privilégiés la végétalisation ou les pierres sèches ;
- Lorsque les murs de clôture risquent d'interrompre des continuités écologiques liées aux espaces verts : ils ne seront pas uniformément lisses mais devront présenter des aspérités et intégrer des ouvertures.

Seront également pris en compte dans les aménagements futurs les recommandations formulées dans le « recueil pratique de recommandations d'ordre écologique » joint à la TVB et notamment les dispositions permettant :

- de limiter l'imperméabilisation des sols (revêtements filtrants, enherbements)
- de réduire les pollutions lumineuses (adaptation des systèmes d'éclairage en termes de lampes, dispositions, orientations et gestion). »

5/ ECHEANCIER ET PHASAGE PREVISIONNEL

La réalisation du complexe Thalasso, la rénovation du gymnase et la réalisation de logements sociaux sont prévues à court terme.

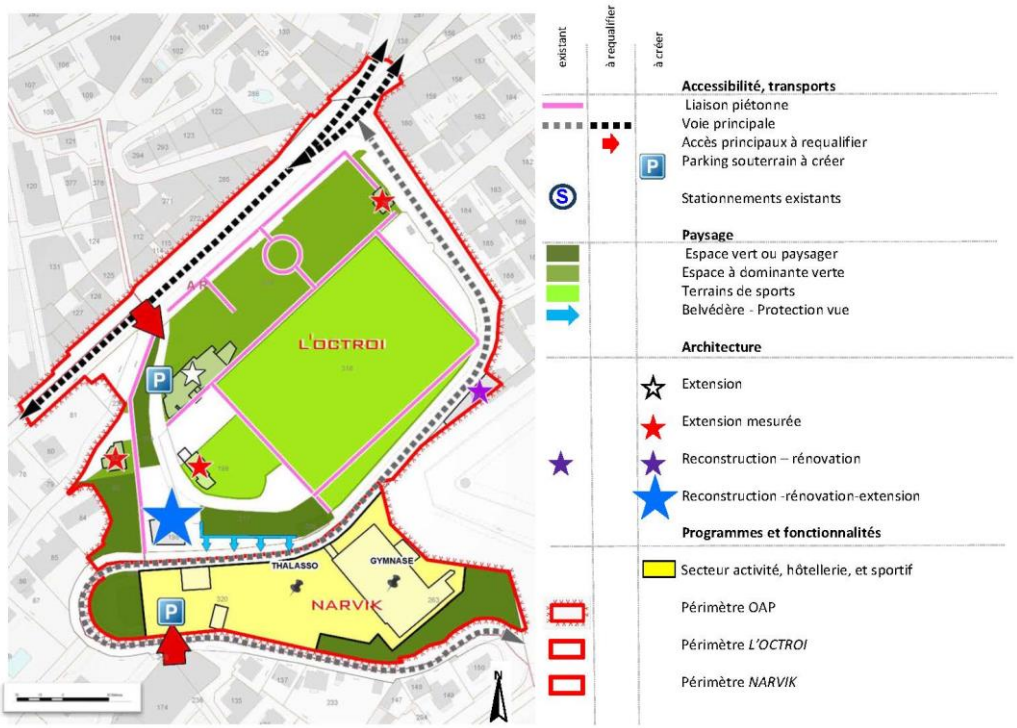
DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

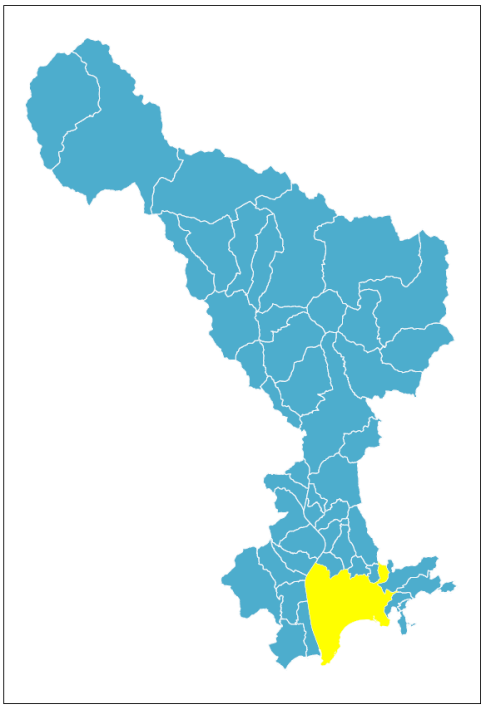
6/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Schéma de synthèse opposable



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NICE – OAP LES COLLETS DE BELLET



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Entre 200 et 300 mètres d'altitude, le secteur des collets de Bellet est un prolongement de l'urbanisation en crête des routes menant au Hameau de Saint Roman de Bellet.

La tradition locale d'implantation des constructions a produit, pour des raisons sanitaires liées notamment aux régimes torrentiels du réseau hydrologique, une urbanisation peu dense le long des voies de crêtes du système collinaire niçois.

Or, en application de la loi littoral, « l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement » (article L.146-4-I du code de l'urbanisme).

Ainsi, le PLUm inscrit 4 « collets », dans des secteurs « UPm2 » qui font l'objet d'une orientation particulière d'aménagement afin de répondre à la volonté d'aménager de nouveaux hameaux intégrés à l'environnement.

La constitution de ces hameaux résultera du confortement (densification) de ces collets, de superficie réduite et déjà partiellement construits, où l'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation : l'extension projetée restant, pour l'essentiel à l'intérieur du périmètre du secteur actuellement urbanisé.

La constructibilité se traduira par une augmentation modérée, du nombre de maisons existantes : la capacité totale de construction y compris l'existant sera, dans chaque secteur, inférieure à une vingtaine d'habitations, correspondant ainsi à la qualification de hameau.

L'intégration à l'environnement des nouvelles constructions résultera du règlement qui reprend les caractéristiques de l'habitat actuel, en préservant, en particulier l'aspect végétal spécifique : un polygone d'implantation (en orange sur les documents graphiques joints) définit le lieu d'implantation de chaque construction.

Pour conforter l'urbanisation diffuse existante, la constructibilité est déterminée en tenant compte de la morphologie des parcelles, des constructions présentes et de l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles.

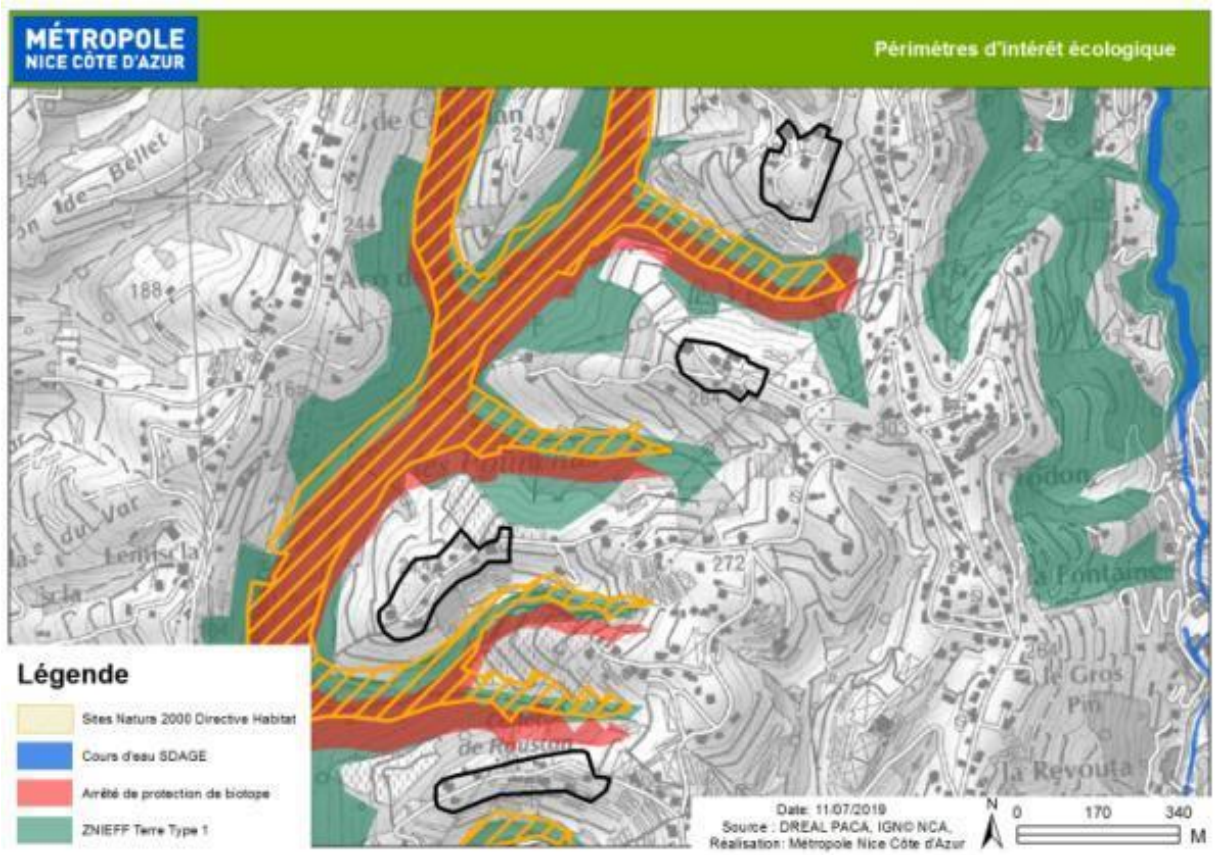
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

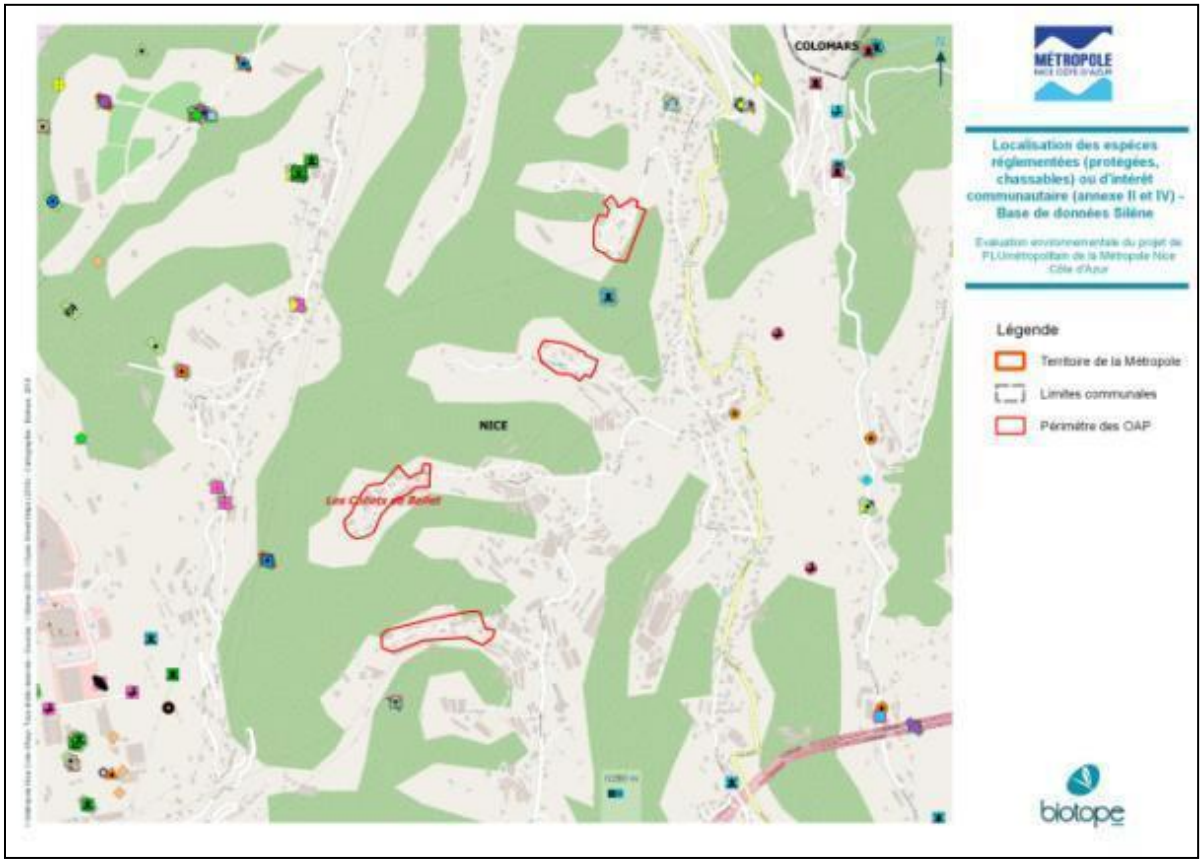
Le secteur de l'OAP n'est concerné par aucun périmètre de protection. Néanmoins, il se situe à proximité de plusieurs périmètres d'inventaire et de protection.

Il est notamment situé à proximité immédiate (environ 30 m au point le plus près, collet Da Franco) du site Natura 2000 ZSC – FR9301569 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise » et à une vingtaine de mètres de l'APPB « Vallons obscurs ».



ESPECES PROTEGEES

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.



cf. légende dans « le Préambule »

La base de données SILENE Faune ne fait mention d'aucune espèce protégée au sein du périmètre de l'OAP. Néanmoins, la présence de nombreuses espèces protégées est connue à proximité. On retrouve ainsi des oiseaux faisant partie de cortèges communs tels que le Pigeon ramier, le Pinson des arbres ou la Fauvette mélanocéphale mais également des espèces plus patrimoniales telles que la Chevêche d'Athéna ou le Petit duc scops. Ont également été recensées plusieurs espèces d'amphibiens et de reptiles protégés : la Rainette méridionale, le Crapaud commun, l'Hémidactyle verruqueux, le Spéléomante de Strinati, l'Orvet fragile et la Tarente de Maurétanie.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux. De même, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation et leur reproduction (zones enherbées, corridors boisés, etc.). Une attention particulière sera portée aux espèces nocturnes (limitation de la pollution lumineuse et température de couleur compatible avec les enjeux biodiversité).

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

<u>Préconisations en lien avec la réglementation environnementale</u> :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000. Cependant, le secteur concerné se situant en dehors du site Natura 2000 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise », l'évaluation des incidences Natura 2000 pourra prendre une forme simplifiée (formulaire disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/realiser-un-dossier-d-evaluation-d-incidences-a7709.html).

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP inclut des réservoirs de biodiversité boisés en contexte naturel ainsi que des espaces verts urbains. Il se situe également à proximité du vallon de Lingostière qui correspond à la fois à un réservoir de biodiversité et à la fois à un corridor écologique. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.



Légende :

Continuités écologiques

Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts

- Réservoirs boisés en contexte naturel
- Réservoirs boisés en contexte altéré
- Réservoirs ouverts en contexte naturel
- Réservoirs ouverts en contexte altéré
- Réservoirs mixtes en contexte naturel
- Réservoirs mixtes en contexte altéré
- Zones tampon boisées en contexte naturel
- Zones tampons boisées en contexte altéré
- Zones tampon ouvertes en contexte naturel
- Zones tampons ouvertes en contexte altéré

Réservoirs bleus

- Réservoirs liés aux zones humides
- Réservoir liés aux milieux marins

Réservoirs "eaux courantes"

- Réservoirs en contexte naturel
- Réservoirs en contexte altéré

Corridors "eaux courantes"

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré

Corridors boisés

- Corridors en contexte naturel
- Corridors en contexte altéré
- Corridors en contexte artificiel
- Espaces verts urbains

Ruptures de continuité

Infrastructures et zones urbaines

- Routes très difficilement franchissables
- Routes difficilement franchissables
- Routes moyennement franchissables
- Voies ferrées
- Passages contraints
- Obstacles eaux courantes
- Ruptures liées au bâti

Obstacles naturels

- Cours d'eau
- Falaises

Zone littorale

- Secteurs altérés
- Secteurs naturels

Dispositions règlementaires :

Les règles d'aménagement sur cette zone sont édictées dans le règlement du PLUm, complété par cette présente orientation d'aménagement et de programmation qui met en place quelques dispositions particulières.

Elles sont spécifiquement liées aux collets de Bellet, de façon à préserver l'aspect paysager dans un souci d'intégration du bâti nouveau au sein des hameaux.

Les orientations d'aménagement et de programmation pour les 4 secteurs UPm2 sont les suivantes :

Vocation du site
La vocation principale est l'accueil d'habitation, sans exclure les constructions liées à des activités agricoles ou artisanales.

Les caractéristiques des terrains, l'implantation des constructions et l'emprise au sol
Les constructions nouvelles devront s'implanter à l'intérieur d'un polygone d'implantation (joint au présent document) : un seul volume habitable pourra être construit par polygone d'implantation, au plus près des voies de desserte et à un niveau altimétrique proche de celui des bâtiments existants.
Il n'est pas fixé de superficie minimum pour que le terrain soit constructible.

Toutes les parties surélevées du bâtiment y compris les éléments architecturaux volumétriques ainsi que les débords de toitures devront être inclus dans le polygone d'implantation.
Des constructions à usage agricole ou artisanal pourront également, le cas échéant, être implantées dans ces hameaux.

Hauteur des bâtiments
La hauteur du bâti, par rapport au terrain naturel ou au niveau excavé apparent, est limitée : à 7 mètres à l'égout du toit, et à 10,5 mètres au faîtage.

Les stationnements
Les aires de stationnement devront être sur la parcelle et ne pourront en aucun cas constituer un volume bâti en dehors du polygone d'implantation, ni indépendant du volume principal à l'intérieur de ce dernier.

Les espaces verts
Il n'est pas fixé de pourcentage d'espace vert. A l'exception du volume bâti, des accès, de piscines, bassin ou bâtiment à usage agricole, les espaces libres doivent être aménagés en espace vert en pleine terre.

Clôtures
Les murs de clôture doivent être réalisés en pierre sèche et leur hauteur est limitée à 50 cm de haut.
Les murs peuvent être surmontés de clôtures à claire-voie.
La hauteur maximale de la clôture est limitée à 1 mètre 50.

La Surface de Plancher maximale des constructions autorisées est limitée à un seul bâtiment habitable de 200 m² de surface de plancher par polygone d'implantation.
Un bâtiment à destination agricole peut s'implanter dans ou hors des polygones d'implantation. En l'absence de polygone, pour les constructions à destination autre qu'agricole, seule est autorisée l'extension limitée aux constructions existantes dans la limite de 200 m² de Surface de Plancher par unité foncière.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

Ces règles permettent l'intégration des 4 hameaux dans l'environnement.

Les quatre sites concernés sont :
1 - le collet de Fournier ;
2 - le collet de Bellon ;
3 - le collet Li Punccia ;
4 - le collet Da Franco.

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation précise, dans les schémas suivants, l'organisation spatiale des 4 hameaux comportant actuellement 36 villas et la délimitation de polygones d'implantation de constructions nouvelles.

Ces 4 hameaux sont séparés de la zone urbaine du chemin de Crémat par une zone agricole.

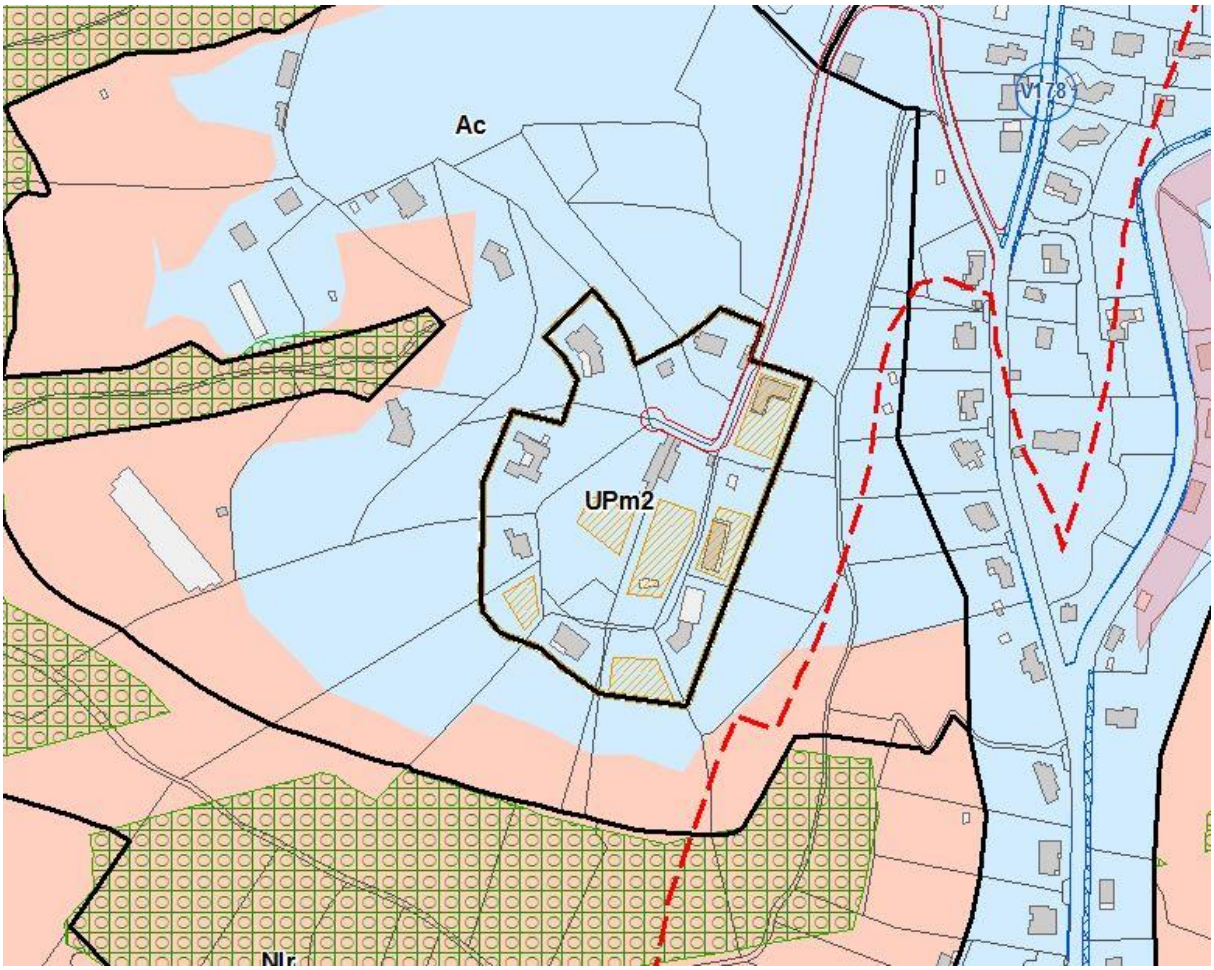
Ils sont présentés dans les planches qui suivent :

Le collet de Fournier

Actuellement, le site accueille 9 maisons éparpillées sur la crête. Dans une logique de densification, le PLUm envisage d'ouvrir 6 parcelles à la constructibilité, avec des polygones d'implantation proches de la desserte viaire.

Ainsi, en intégrant l'urbanisation diffuse existante, le PLU métropolitain permet la constitution d'un hameau nouveau rassemblées le long du chemin du collet de Fournier.

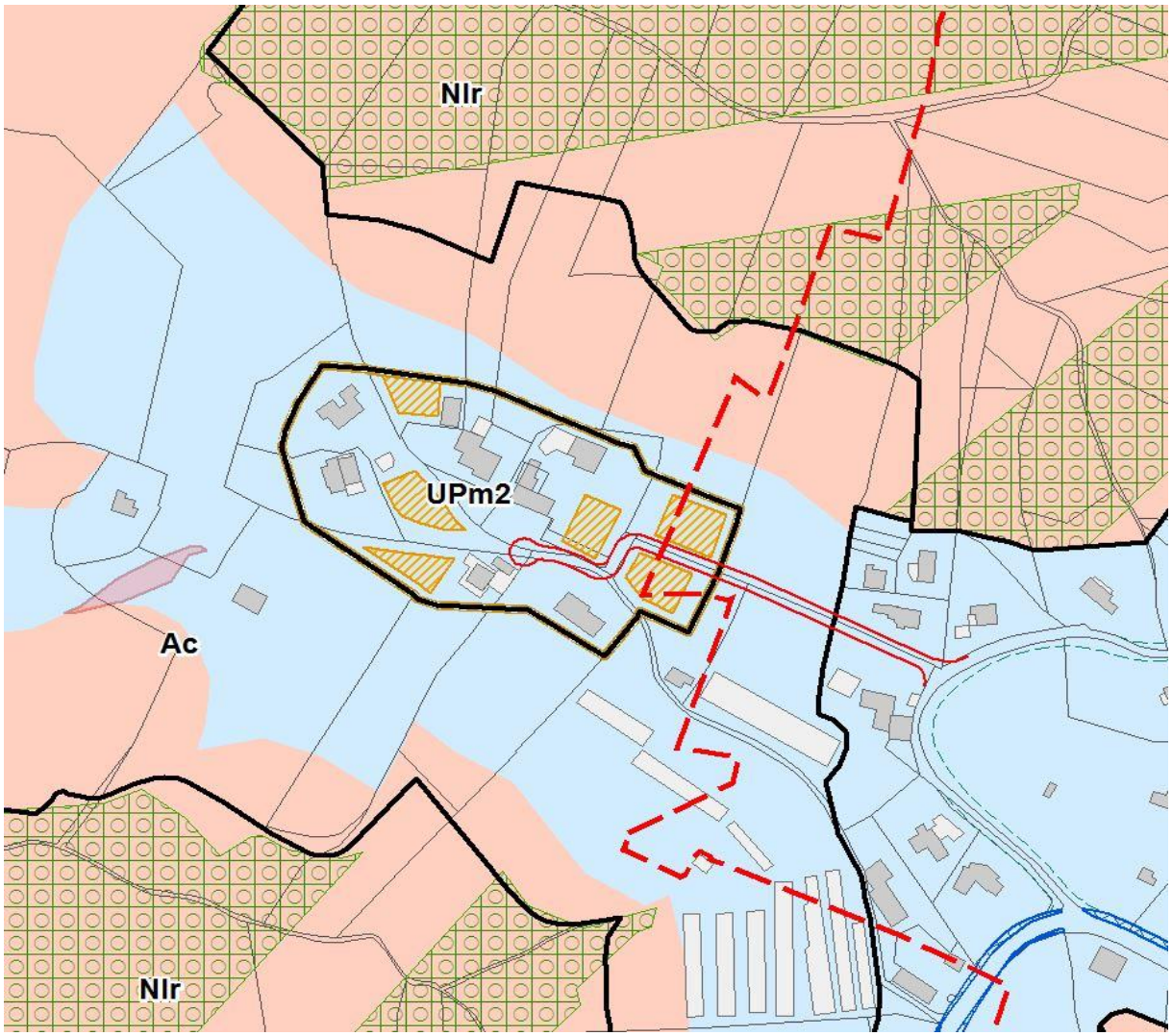
La carte ci-dessous identifie par des hachures orange les polygones d'implantation des constructions nouvelles.



Le collet de Bellon

Le site du collet de Bellon comprend 7 villas dispersées en crête de colline et 2 autres plus en aval sur le flanc Sud-ouest. L'urbanisation actuelle apparaît désordonnée en raison de l'implantation des constructions sur des courbes de niveaux différentes. Afin de constituer un ensemble plus compact et plus proche de la typologie d'un hameau, le PLUm permet la construction de maisons en zone UPm2 sur des emprises proches de la voie de crête.

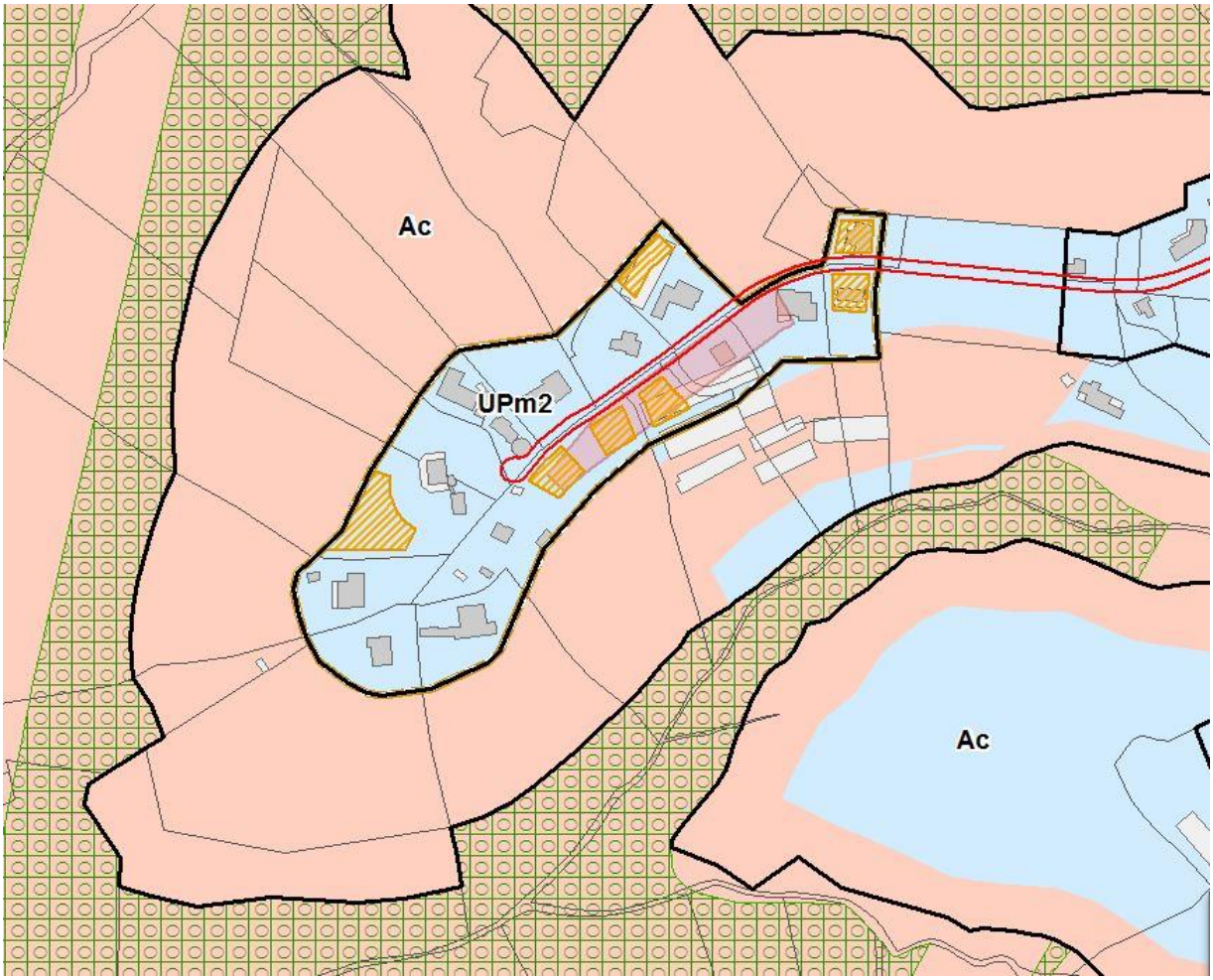
La carte ci-dessous identifie par des hachures orange les polygones d'implantation des constructions nouvelles.



Le collet Li Punccia

L'urbanisation actuelle est composée de 12 maisons proches de la crête de la Raïola, laissant l'aval des parcelles en terres agricoles. Les 7 emprises proposées à la constructibilité en zoneUPm2, situées de part et d'autre du chemin de crête, permettront de compléter l'urbanisation sous la forme regroupée d'un hameau.

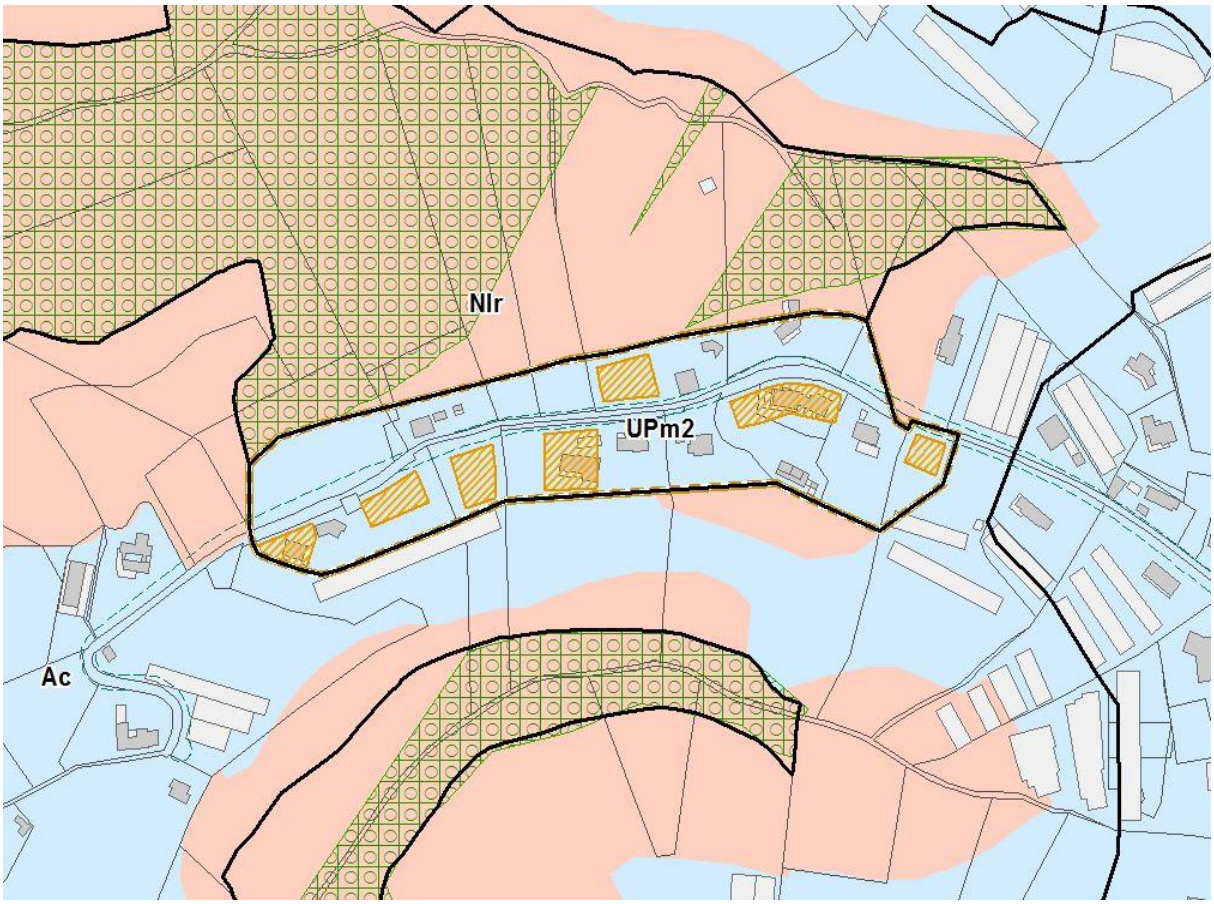
La carte ci-dessous identifie par des hachures orange les polygones d'implantation des constructions nouvelles.



Le collet Da Franco

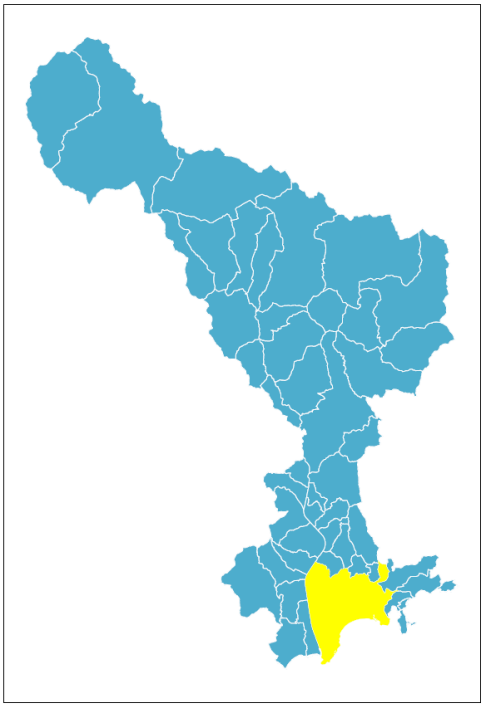
Le collet da Franco est le plus étiré et l'urbanisation le long du chemin de crête de la Pouncia est disparate. 10 maisons sont actuellement réparties sur le site de la zoneUPm2. Les polygones d'emprise définis permettent la réalisation de 7 maisons supplémentaires et sont localisés de manière à assurer une densification en continuité de l'urbanisation, s'apparentant à la typologie d'un hameau.

La carte ci-dessous identifie par des hachures orange les polygones d'implantation des constructions nouvelles.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NICE – OAP PLAINE DU VAR



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

OAP **« Nice, Plaine du Var : Ville, nature, agriculture »**



SOMMAIRE

A / Un projet de territoire 443
A.1 / La prise en compte du contexte 444
A.2 / Les objectifs et intentions 452
A.3 / Les orientations d'aménagement 456
B / LES COMBES / LINGOSTIERE (séquence 1) 460
B.1 / Les Combes 461
B.1.1 / La prise en compte du contexte 461
B.1.2 / Les objectifs et intentions 462
B.1.3 / Les orientations d'aménagement 464
B.2 / Lingostière 469
B.2.1 / La prise en compte du contexte 470
B.2.2 / Les objectifs et intentions 470
B.2.3 / Les orientations d'aménagement 472
C / PARC AGRICOLE SAINT ISIDORE ET SAINT ISIDORE VILLAGE (séquence 2) 476
C.1 / La prise en compte du contexte 477
C.2 / Les objectifs et intentions 477
C.3 / Les orientations d'aménagement 480
D / GRAND STADE (séquence 3) 483
D.1 / La prise en compte du contexte 484
D.2 / Les objectifs et intentions 484
D.3 / Les orientations d'aménagement 486
E / LES ARBORAS (séquence 4) 489
E.1 / La prise en compte du contexte 490
E.2 / Les objectifs et intentions 490
E.3 / Les orientations d'aménagement 492
F / PARC DES SPORTS - BANDE URBAINE / MERIDIA (séquence 5) 495
F.1 / Parc des Sports - bande Urbaine 496
F.1.1 / La prise en compte du contexte 496
F.1.2 / Les objectifs et intentions 496
F.1.3 / Les orientations d'aménagement 498
F.2 / Méridia 503
G / SAINT AUGUSTIN NORD (LES MOULINS ET PAUL MONTEL) / ILOT CASSIN-BESSI (séquence 6) 517
G.1 / Saint Augustin Nord (Les Moulins et Paul Montel) 518
G.1.1 / La prise en compte du contexte 518

G.1.2 / Les objectifs et intentions 520
G.1.3 / Les orientations d'aménagement 522
G.2 / Ilot Cassin-Bessi 523
G.2.1 / La prise en compte du contexte 523
G.2.2 / Les objectifs et intentions 523
G.2.3 / Les orientations d'aménagement 523

A / Un projet de territoire

Le territoire de l'OAP Plaine du Var est vaste (plus de 6 km2), hétérogène, mais néanmoins stratégique. Son développement implique de trouver une forme d'urbanisation qui rend compte du grand paysage dans lequel cette plaine est inscrite, de respecter son histoire maraichère, tout en dessinant un avenir mixte et actif.

C'est l'objectif de cette OAP « sectorielle », permettant de définir les conditions d'aménagement tout en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit ce périmètre. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement.

Aussi, dans le même souci de cohérence dans la prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers qui a conduit à formaliser une OAP à cette échelle large, du Grand Arénas au secteur des Combes, le périmètre de l'OAP intègre également les espaces non encore ouverts l'urbanisation des Arboras pour mieux encadrer les réflexions qui seront menées en amont de leur développement.

Cette OAP proposera des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traitera les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

Dans cet esprit, l'OAP encadrera les futurs permis de construire afin de répondre aux objectifs cités.

L'objectif affirmé d'urbanité vise la production :

- d'une ville dense, passante (TCSP), poreuse (venelles et voies en zone 20) et largement dédiée aux piétons (trottoirs de 4.00 m de large minimum, des espaces publics ouverts et larges, pour une fluidité et un usage continu), ainsi qu'une ville des modes doux ;
- d'une ville paysage avec un parc, avec la prise en compte d'un espace agricole vivant et dynamique, d'un intérêt pour le développement durable et la biodiversité répondant aux attendus du PADD ;
- d'une ville mixte de 30 % de logements locatifs sociaux (à l'exception du quartier du Grand Stade développant 25 % de logements locatifs sociaux) ;
- d'une ville ambitieuse en termes de développement durable et de ressources énergétiques alternatives et renouvelables répondant aux attendus de l'OAP « Climat » du PLUM ;
- d'une ville proposant un parc urbain structurant, vaste et pluriel sachant allier des usages divers. Un parc ouvert sur la ville d'aujourd'hui et de demain, sachant proposer la nécessaire conjugaison de programmes.

Plus spécifiquement, pour une meilleure poursuite des objectifs environnementaux l'OAP porte notamment les orientations d'aménagement suivantes :

- l'affirmation du paysage : en développant notamment le traitement paysager des franges des futures opérations d'aménagement, sujet d'une acuité toute particulière sur ce territoire où les zones de développement urbain sont structurées autour des espaces naturels et agricoles à préserver et à requalifier ;
- la prise en compte de la biodiversité, avec la préservation des corridors écologiques (repérés graphiquement sur le plan de l'OAP) et l'intégration des données de la trame verte et bleue ;
- l'approche énergétique des futures opérations, intégrant la recherche et la proposition systématique de sources énergétiques alternatives et renouvelables et de mix énergétique, conforme au Plan Climat Energie Territorial de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Ainsi, l'OAP inscrite sur le territoire de la rive gauche de la basse vallée du Var décline les objectifs du PADD au sein d'un document de projet opposable et renforce de cette manière la lisibilité ainsi que le cadre réglementaire du projet d'ensemble porté par la Métropole et ses partenaires sur ce territoire.

A.1 / La prise en compte du contexte

Un territoire stratégique :

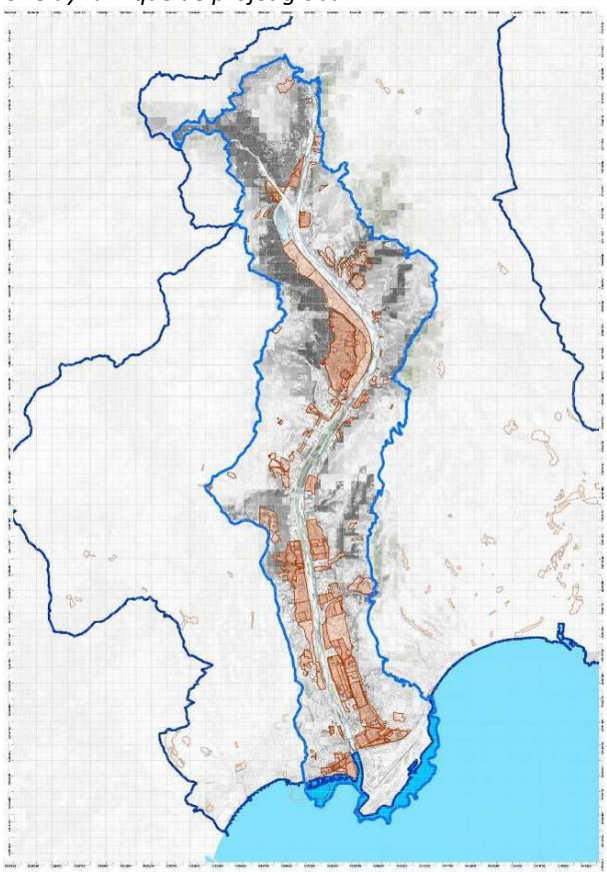
- Ancré dans l'histoire vivrière et agricole de la métropole
- Caractérisé par une composante paysagère forte, organisée autour de la présence du fleuve et se déclinant en espaces de vallées, vallons et crêtes collinaires, en capacité de développer une biodiversité ;
- Assurant un rôle structurel fort, par sa topographie comme par sa vocation de liaison entre Haut Pays et littoral, avec en particulier la présence de nombreuses infrastructures Nord Sud (A8, S Veil, Mercantour et T3), qui ne doivent pas faire oublier cependant la nécessité de liaisons transverses, irriguant le quartier.

Un territoire hétérogène :

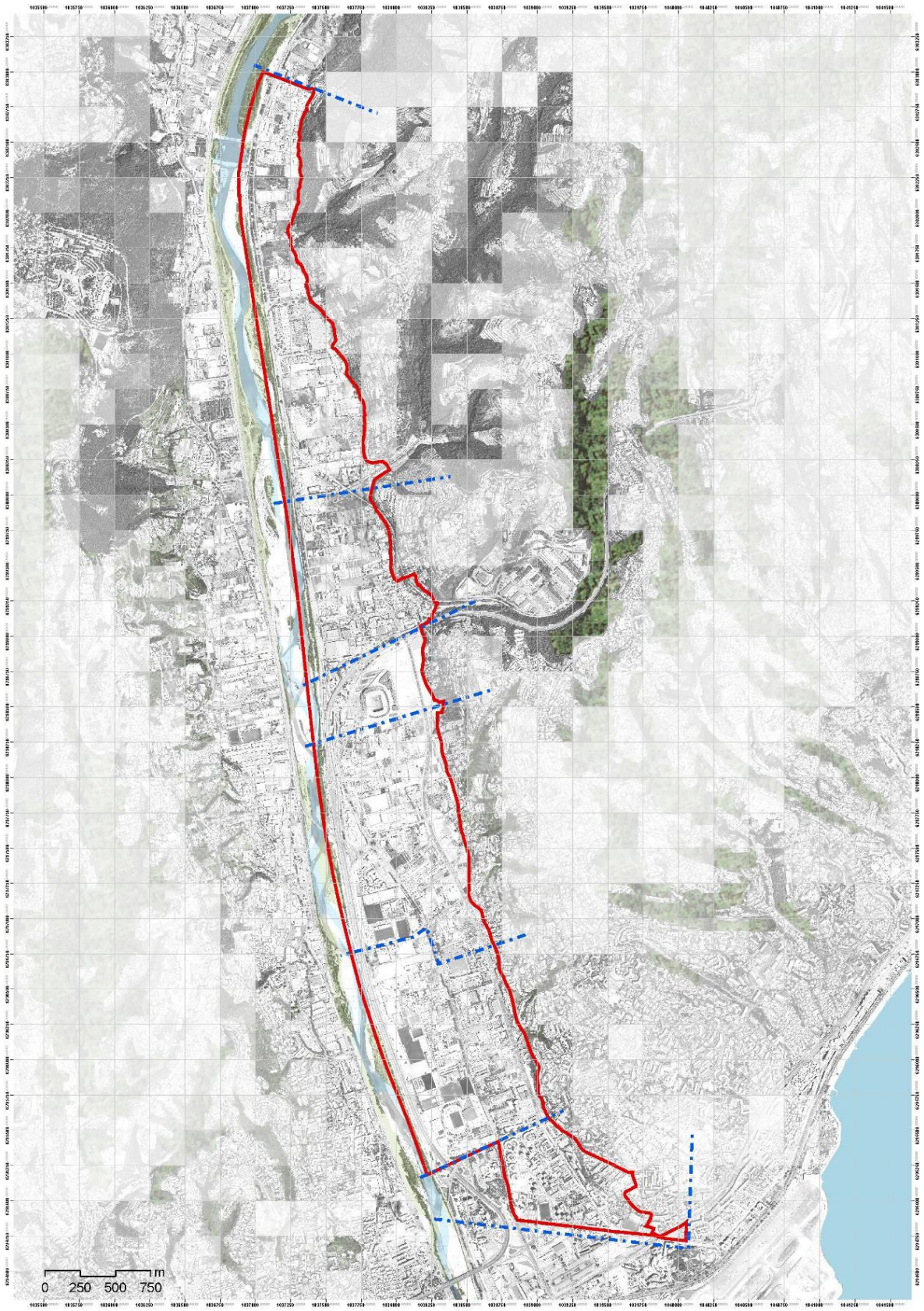
- Dans ses occupations ;
- Dans ses zonages ;
- Dans la qualité urbaine même de son organisation interne.

Mais qui doit pouvoir faire un atout de cet assemblage de fonctions diverses, source de richesse programmatique potentielle, à la condition de veiller à la cohérence des assemblages proposés, à la qualité et à l'adéquation des formes urbaines proposées en apportant un soin tout particulier aux secteurs de jonction et d'interface entre les différents sous-secteurs et fonctions en cohérence avec les orientations stratégiques de l'Opération d'Intérêt National Ecovallée Plaine du Var.

Une dynamique de projet global



Périmètre de l'O.A.P.



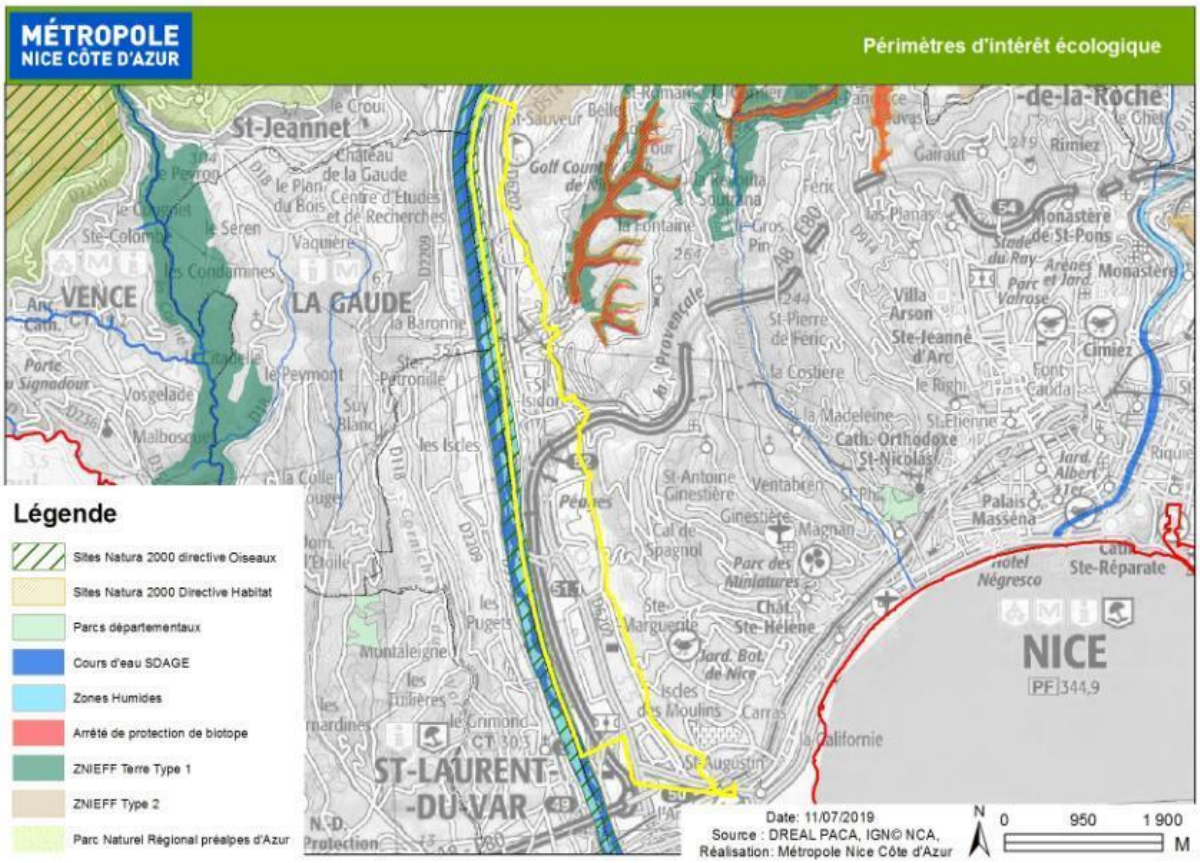
CONTEXTE ECOLOGIQUE

Ce premier niveau d'analyse est issu de bases de données naturalistes, aucune reconnaissance de terrain n'a été effectuée.

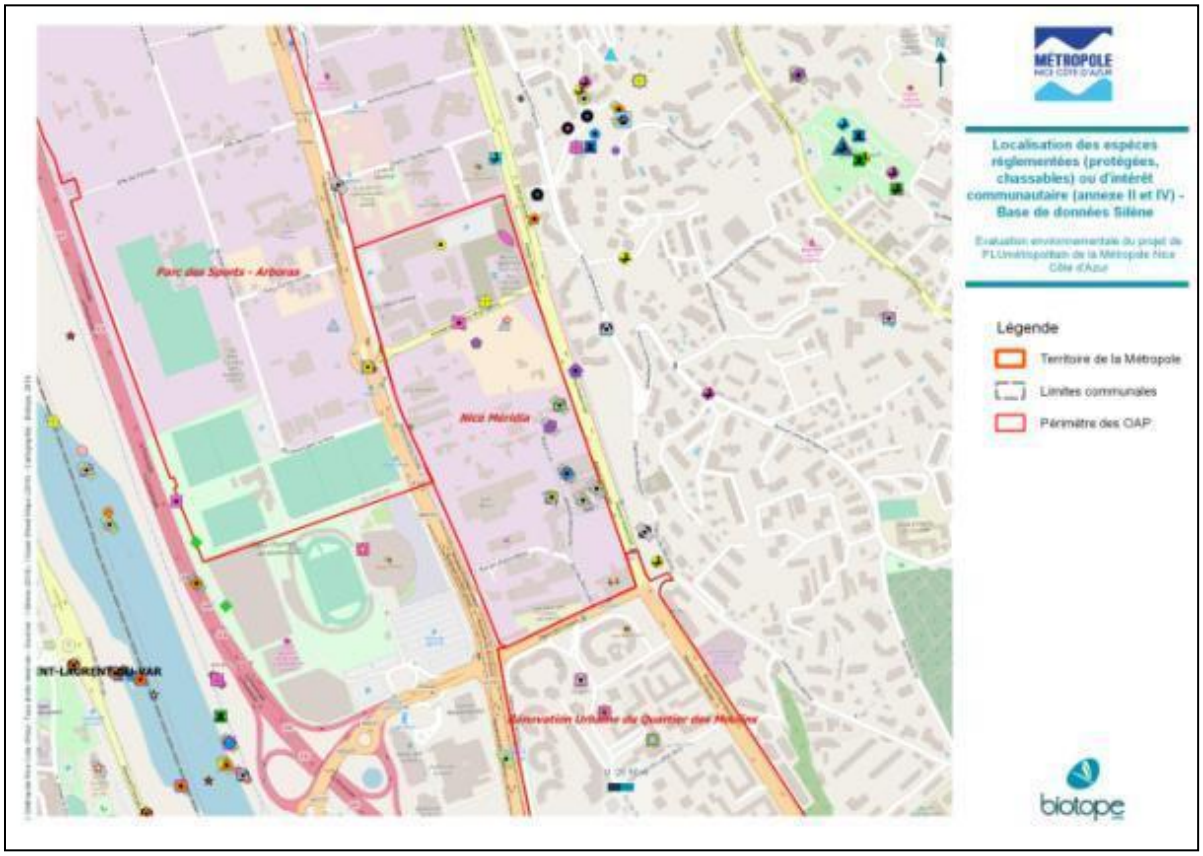
PERIMETRES D'INTERET ECOLOGIQUE

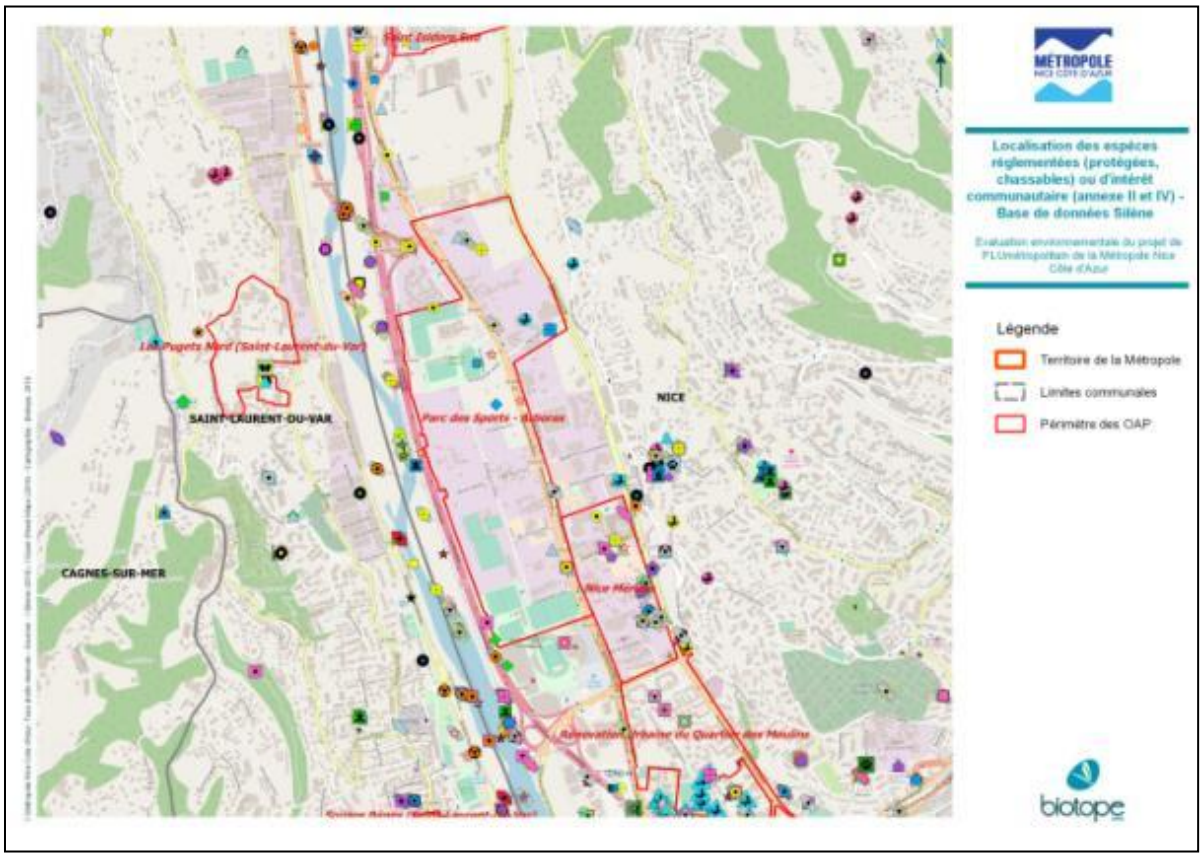
Le secteur de l'OAP se situe en bordure du Var, fleuve concerné par plusieurs périmètres d'inventaire et de protection. Il correspond à la fois à un cours d'eau identifié dans le SDAGE Rhône-Méditerranée, à des zones humides et à une ZNIEFF terrestre de type 2. La partie aval du Var correspond également au site Natura 2000 ZPS – FR9312025 « Basse vallée du Var ».

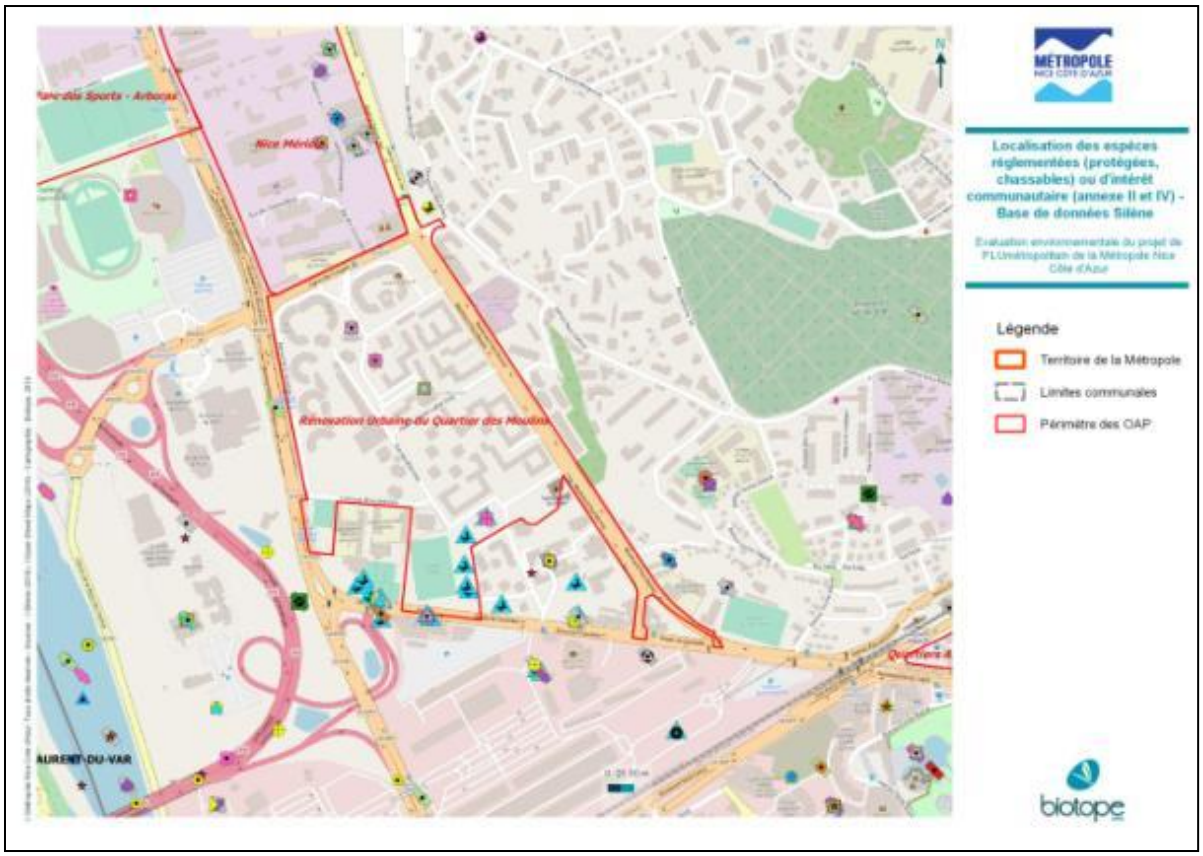
De plus, le secteur de l'OAP se situe à proximité de plusieurs autres périmètres d'inventaire et de protection. Il est notamment situé à environ 300 m du site Natura 2000 ZSC – FR9315069 « Vallons obscurs de Nice et de Saint-Blaise » et de l'APPB « Vallons obscurs ».

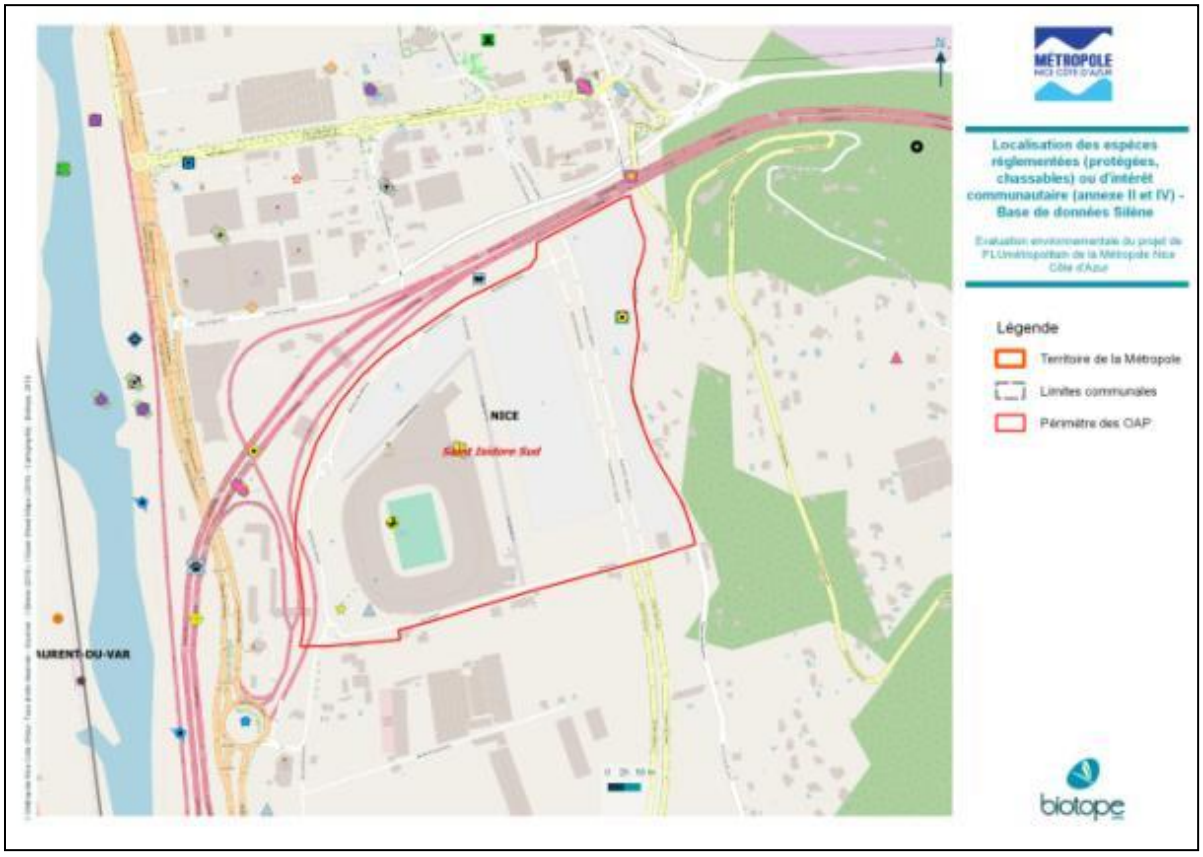


ESPECES PROTEGEES









cf. légende dans « le Préambule »

Le chapitre présent ne concerne que les espèces faunistiques protégées. Une synthèse des données disponibles sur les espèces floristiques protégées (consultation de la base de données SILENE Flore) sera un préalable obligatoire à tout projet d'aménagement.

La base de données SILENE Faune révèle la présence de nombreuses espèces protégées au sein du périmètre de l'OAP et à proximité. Les espèces recensées correspondent majoritairement à des cortèges d'oiseaux communs retrouvés en milieux urbains (Etourneau sansonnet, Corneille mantelée, Tourterelle turque, Pigeons ramier et biset, etc.) mais des oiseaux plus patrimoniaux tels que l'Œdicnème criard ont également été contactés. Des reptiles (Couleuvre de Montpellier, Lézard sicilien, Lézard des murailles), des papillons (Diane et Petit Apollon) et des petits mammifères (Hérisson d'Europe et Ecureuil roux) complètent la liste des différentes espèces protégées retrouvées au sein ou près du périmètre de l'OAP.

Plusieurs espèces et/ou milieux naturels patrimoniaux sont susceptibles d'être rencontrés au sein du périmètre de l'OAP. Des inventaires naturalistes seront donc à prévoir avant l'aménagement du secteur. Ainsi, le porteur de projet devra mettre en œuvre les préconisations nécessaires en fonction des espèces protégées présentes. Entre autres, les oiseaux seront favorisés à travers la création de nichoirs adaptés aux différentes espèces présentes ainsi qu'à travers le maintien de milieux nécessaires à leur alimentation et leur reproduction (zones enherbées, corridors boisés, etc.). De plus, les reptiles et amphibiens concernés par le projet, pourront être favorisés par la création de murets en pierres sèches ainsi que le maintien des éléments rocheux.

Le tableau ci-dessous répertorie les périodes favorables d'inventaires des principaux groupes taxonomiques :

	Mois de l'année											
Groupe taxonomique	**Jan.**	**Fév.**	**Mars**	**Avr.**	**Mai**	**Juin**	**Juil.**	**Août**	**Sept.**	**Oct.**	**Nov.**	**Déc.**
Flore			Précoces					Tardives				
Invertébrés sauf Orthoptères												
Orthoptères												
Amphibiens												
Reptiles												
Oiseaux	Hivernage		Nidification / migration					Migration				Hiver.
Mammifères sauf Chiroptères			Déplacement / Reproduction									
Chiroptères	Gîtes d'hiver		Transit printanier			Gîtes d'été			Transit automnal			Hiver

Préconisations en lien avec la réglementation environnementale :

En cas de présence d'espèces protégées, au niveau régional et/ou national, recensées dans la zone d'emprise d'un projet, la constitution d'un dossier de dérogation à l'interdiction de détruire des espèces protégées (anciennement CNPN) sera à prévoir.

La liste des projets soumis à étude d'impact est donnée en annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement (liste disponible sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/l-etude-d-impact-une-demarche-et-le-document-qui-a1199.html).

Le périmètre de l'OAP interceptant celui du site Natura 2000 « Basse Vallée du Var », une évaluation des incidences Natura 2000 devra être réalisée si les projets envisagés figurent dans la liste nationale ou dans les listes locales des opérations soumises à cette évaluation (listes disponibles sur le site de la DREAL PACA : http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/textes-de-reference-et-listes-locales-a7711.html).

Par ailleurs, si le projet est soumis à étude d'impact (obligatoire ou au cas par cas), il devra faire l'objet d'une évaluation d'incidences Natura 2000 systématique.

FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

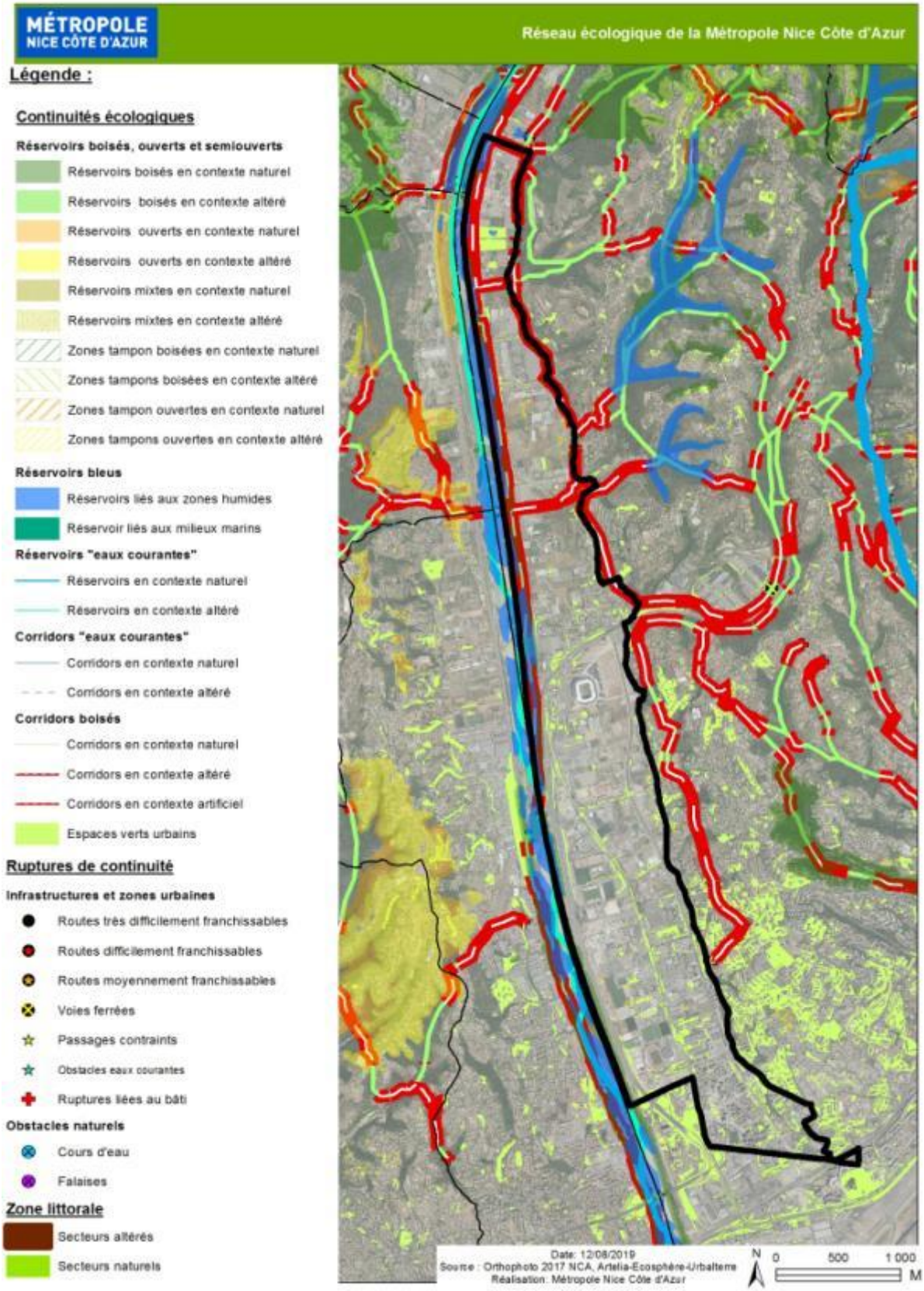
Rappel (Cf. préambule p4) :
Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

→L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autre des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés…), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

→ L'étude et ses conclusions devront s'appuyer sur le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le réseau écologique et l'atlas cartographique des zones à enjeux de la Métropole Nice Côte d'Azur, les prescriptions spécifiques à la trame verte et bleue du règlement du PLU métropolitain et le guide de recommandations de la trame verte et bleue du PLUM.

AU NIVEAU LOCAL (RESEAU ECOLOGIQUE METROPOLITAIN)

Le périmètre de l'OAP inclut des réservoirs de biodiversité ouverts en contexte altéré ainsi que des espaces verts urbains. Il est également bordé et traversé par des corridors écologiques boisés en contexte altéré. Enfin, il se situe en rive gauche du Var, fleuve représentant à la fois un réservoir de biodiversité (« eaux courantes » en contexte altéré et lié aux zones humides) et un corridor écologique « eaux courantes » en contexte altéré. Ces différents éléments constitutifs du réseau écologique de la Métropole sont à préserver dans le but de conserver, voire améliorer, la fonctionnalité écologique du territoire métropolitain.


MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR
Réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur
Légende :
Continuités écologiques
Réservoirs boisés, ouverts et semiouverts
Réservoirs boisés en contexte naturel
Réservoirs boisés en contexte altéré
Réservoirs ouverts en contexte naturel
Réservoirs ouverts en contexte altéré
Réservoirs mixtes en contexte naturel
Réservoirs mixtes en contexte altéré
Zones tampon boisées en contexte naturel
Zones tampons boisées en contexte altéré
Zones tampon ouvertes en contexte naturel
Zones tampons ouvertes en contexte altéré
Réservoirs bleus
Réservoirs liés aux zones humides
Réservoir liés aux milieux marins
Réservoirs "eaux courantes"
Réservoirs en contexte naturel
Réservoirs en contexte altéré
Corridors "eaux courantes"
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors boisés
Corridors en contexte naturel
Corridors en contexte altéré
Corridors en contexte artificiel
Espaces verts urbains
Ruptures de continuité
Infrastructures et zones urbaines
Routes très difficilement franchissables
Routes difficilement franchissables
Routes moyennement franchissables
Voies ferrées
Passages contraints
Obstacles eaux courantes
Ruptures liées au bâti
Obstacles naturels
Cours d'eau
Falaises
Zone littorale
Secteurs altérés
Secteurs naturels
Date: 12/08/2019
Source : Orthophoto 2017 NCA, Artelia-Ecosphère-Urbalterre
Réalisation: Métropole Nice Côte d'Azur
N
0
500
1 000
M

A.2 / Les objectifs et intentions

Déclinant une ambition de lisibilité et de cohérence dans les actions d'urbanisation portées sur le territoire emblématique de la Plaine du Var, ont été proposés par la Métropole :

- La présente OAP, porteuse des orientations majeures attendues dans l'ensemble des projets avec un rapport de compatibilité (et non de conformité) à maintenir ;
- Un plan guide général, intégrateur des différents projets.

Ces objectifs s'appliquent globalement et spécifiquement sur les différentes entités constitutives de la basse vallée du Var, à savoir, du Nord au Sud :

- Les Combes ;
- Lingostière ;
- Saint Isidore ;
- L'écoquartier Grand stade ;
- Les arboras ;
- La bande urbaine et le Parc des sports ;
- Méridia ;
- Saint Augustin Nord ;
- Ilot Cassin-Bessi.

Déclinant une pluralité de fonctions et de programme articulés en cohérence sur la colonne vertébrale de verdure que constitue le grand parc linéaire de l'Ouest, tour à tour ludique et sportif, agricole et vivrier, offrant une déclinaison opérationnelle du concept de « ville verte de méditerranée ».

Remis en communication avec son fleuve, l'espace de vallée accueillera également les axes de circulation de transit inhérents à sa fonction historique de lien territorial, déclinés en axe urbains apaisés, tandis que seront organisés des axes transversaux vecteurs de déplacements de proximité et de desserte interne et scandés d'espaces publics qualitatifs.

Des objectifs en lien avec le PADD :

Ainsi, le développement urbain de la Plaine du Var nord devra permettre de :

- Trouver une forme d'urbanisation qui respecte le grand paysage du Var ;
- Valoriser l'histoire agricole du site ;
- Développer une trame verte support de la biodiversité en lien avec le Var ;
- Bâtir des quartiers mixtes offrant différentes typologies de modes d'habiter ;
- Être le terreau du développement économique avec l'implantation d'activités et d'entreprises innovantes ;
- Mailler le secteur en rabattement sur le futur tramway T3 pour améliorer sa desserte et apaiser les voies de circulation ;
- Développer les espaces publics qui participeront à l'émergence de centralités au sein des quartiers et rendre ces derniers accessibles en mode doux.

Il répondra ainsi aux objectifs du PADD sur ces axes prioritaires.

<u>Le dynamisme économique et la création d'emplois :</u>

- Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles implantations
- Renforcer l'attractivité du territoire grâce à une offre de formation innovante et complète
- Développer l'Eco Vallée, opération d'intérêt national

<u>La qualité du cadre de vie :</u>

- Placer au cœur du développement du territoire la préservation et la valorisation des paysages naturels et urbains ;
- Développer une trame paysagère qualitative, attractive, comme principe transversal des politiques d'aménagement ;
- Préserver et renforcer la biodiversité et les réseaux écologiques à toutes les échelles, en constituant une « trame verte et bleue » fonctionnelle continue ;
- Favoriser un aménagement du territoire privilégiant les rapports « ville-nature » afin de répondre aux besoins et aux nouvelles attentes des habitants et des visiteurs ;
- Rechercher des modes d'aménagement des territoires plus adaptés aux risques naturels.

<u>Le développement qualitatif, solidaire et équilibré :</u>

- Promouvoir la « ville des proximités » par une urbanisation exemplaire en termes de forme urbaine, d'énergie et d'équipements en transports en commun ;
- Poursuivre les efforts engagés en matière de politique de l'habitat avec une production et une réhabilitation de logements ambitieuses et respectueuses des grands équilibres territoriaux, couplées à un développement coordonné des équipements et des services aux populations ;
- Assurer un développement maîtrisé et équilibré à l'échelle de la Métropole d'un réseau qualitatif de commerces, services et équipements adaptés aux besoins des habitants.



Plan guide (non opposable)


0 250 500 750 m

Extrait du plan guide / identités géographiques (non opposable)



A.3 / Les orientations d'aménagement

- **Un objectif d'urbanité** visant la production :
  - D'une ville dense, dégageant des constructibilités proches de celle de la vile constituée ;
  - D'une ville passante, construite sur des logiques d'accompagnement des lignes de transports en commun et ménageant une place de choix aux mobilités douces, par la mise en place de réseaux confortables sécurisés et continus, par la dotation d'espaces généreux dédiés aux piétons (trottoirs 4 unités de passage à minima) ;
  - Les logiques de traversées internes et porosités d'ilots seront déclinées, à travers notamment le développement de venelles piétonnes et de voies de desserte en zone 20 (sans nécessaire aménagement de trottoirs) ;
  - Des interconnexions seront ménagées par la mise en place ou la requalification de voies secondaires (traverses des Baraques, des Arboras, Pontremoli et rue E Grout) reliant les grands axes structurants Nord-Sud, qui seront eux-mêmes requalifiés en voiries urbaines apaisées.
  - D'une ville vertueuse, intégrant fortement les modes de transports en commun, avec la mise en place de la ligne de tramway T3, du PEm et P+R de Charles Ehrman, proposant des espaces d'auto-partage y compris au sein des projets privés et assurant la réalisation de parcs de stationnement mutualisés et intégrant des places dédiées aux véhicules électriques ;
  - Les espaces ouverts devront être ouverts au public et permettre la porosité et la facilité de déplacement de la ville historique qui demeure une référence tout en permettant une mise en sécurité nocturne.

- **Une affirmation du paysage**, grand paysage ou paysage plus domestique, avec :
  - La mise en place du grand parc linéaire de l'Ouest sur un territoire de 20 hectares à l'échelle du site, élément fédérateur du projet global faisant lien de cohérence et déclinant une mixité d'usage, et dont les lisières d'accroche sur les interfaces urbaines sont à travailler finement ;
  - L'accompagnement qualitatif de l'ensemble des dispositifs paysagers y compris à vocation privative, en évitant les murs de soutènement et les dispositifs techniques opaques.

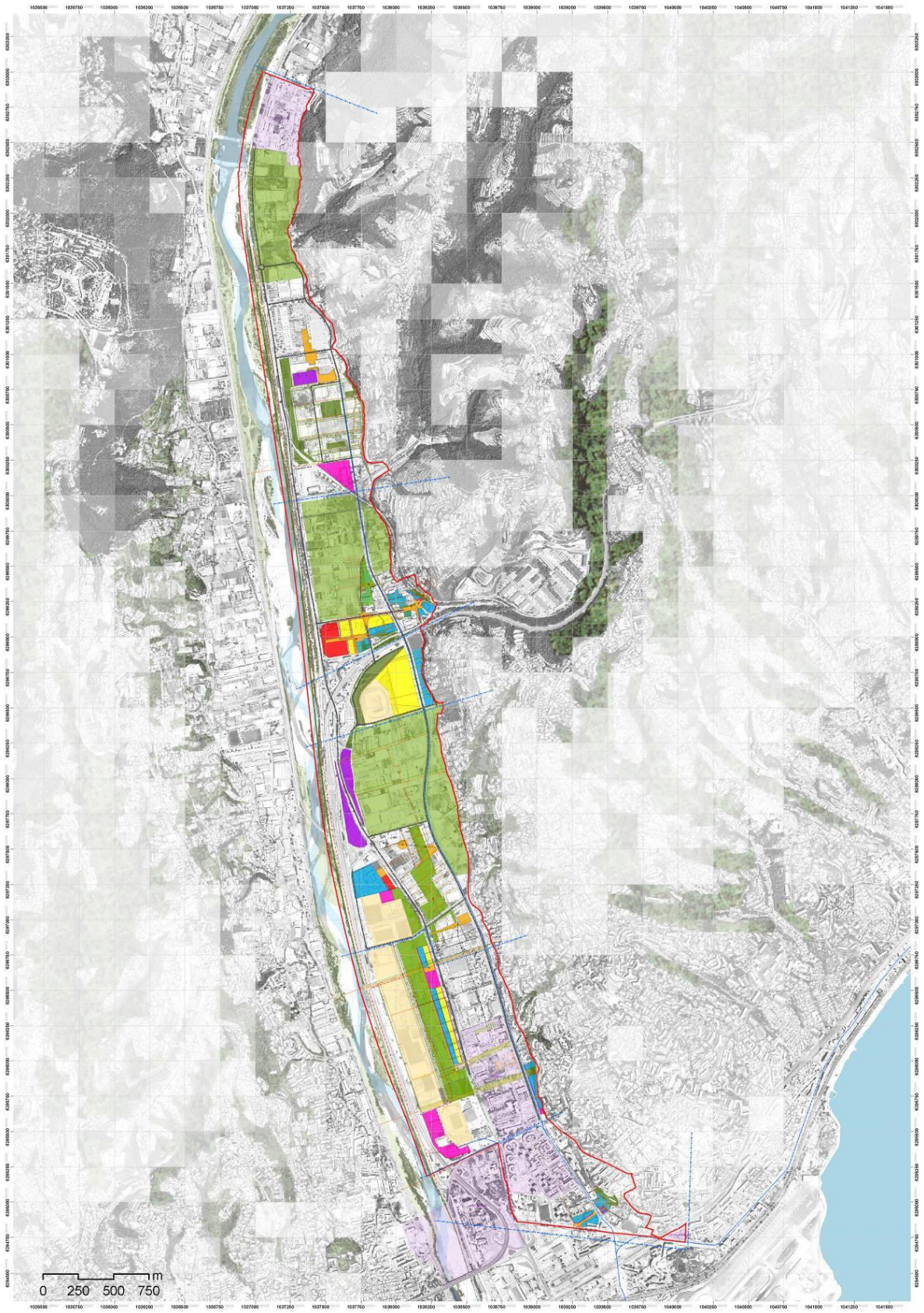
- **La prise en compte de la biodiversité**, avec préservation des corridors écologiques (repérés sur plan de l'OAP) et l'intégration des données de la trame Verte et Bleue. Au regard du contexte altéré actuel, l'objectif sur les corridors écologiques est de participer à leur restauration. Les projets de l'OAP Plaine du Var vont permettre une meilleure perméabilité du tissu urbain grâce à la végétalisation des espaces libres et le choix des essences végétales adaptées. La trame bleue fera l'objet d'une attention particulière en termes de préservation du réseau mais aussi en termes de qualité. Les projets doivent permettre un traitement éco-performant des eaux pluviales afin de limiter la pollution indirecte des cours d'eau et garantir leur rôle de corridors écologiques.

La trame verte et bleue va aussi participer au confort urbain par la création d'un cadre de vie de qualité et la limitation des îlots de chaleur.

- **Une programmation en mixité urbaine et fonctionnelle**, avec :
  - 30% de logements locatifs sociaux (à l'exception du quartier du Grand Stade développant 25% de logements locatifs sociaux) ;
  - La production de rez-de-chaussée « actifs » et vecteurs d'animation, prévoyant dans tous les cas pour les bâtiments de 3 niveaux et plus une hauteur libre sous plafond équivalente à 2 niveaux, afin de constituer un socle de qualité et permettre une large gamme d'affectations en particulier aux abords des arrêts de transports en commun.

- **Une approche ambitieuse en matière de développement durable**, intégrant la recherche et proposition systématique de sources énergétiques alternatives et renouvelables et de mix énergétique, conforme au Plan Climat Energie Territorial de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Principes d'aménagement sur l'ensemble des secteurs constitutifs de l'OAP thématique



Légende

Périmètre OAP

Axe de composition

Canal des Arrosants

Continuité visuelle et transparence

Espace piéton d'usage public

Espace piéton d'usage sportif

Espace vert d'usage public

Locaux commerciaux et d'activités en RDC

Principe de noue paysagère

Principe de continuité écologique

Principe de liaison douce d'usage public

Principe de maillage interne d'usage public

Principe de voie principale publique à requalifier

Principe de voie secondaire publique à requalifier

Secteur d'implantation de stationnements

Espace piéton d'usage public principal

Secteur mixte à vocation activités et logements agricoles

Secteur mixte à vocation d'équipements publics

Secteur d'implantation d'équipements sportif

Secteur d'implantation de jardins pédagogiques

Secteur mixte à vocation stationnements

Secteur mixte à vocation activités

Secteur mixte à vocation commerces

Secteur mixte à vocation logements

Secteur à vocation mixte : logements / commerces / bureaux

Centralité Centralité publique

Secteur à orientations spécifiques

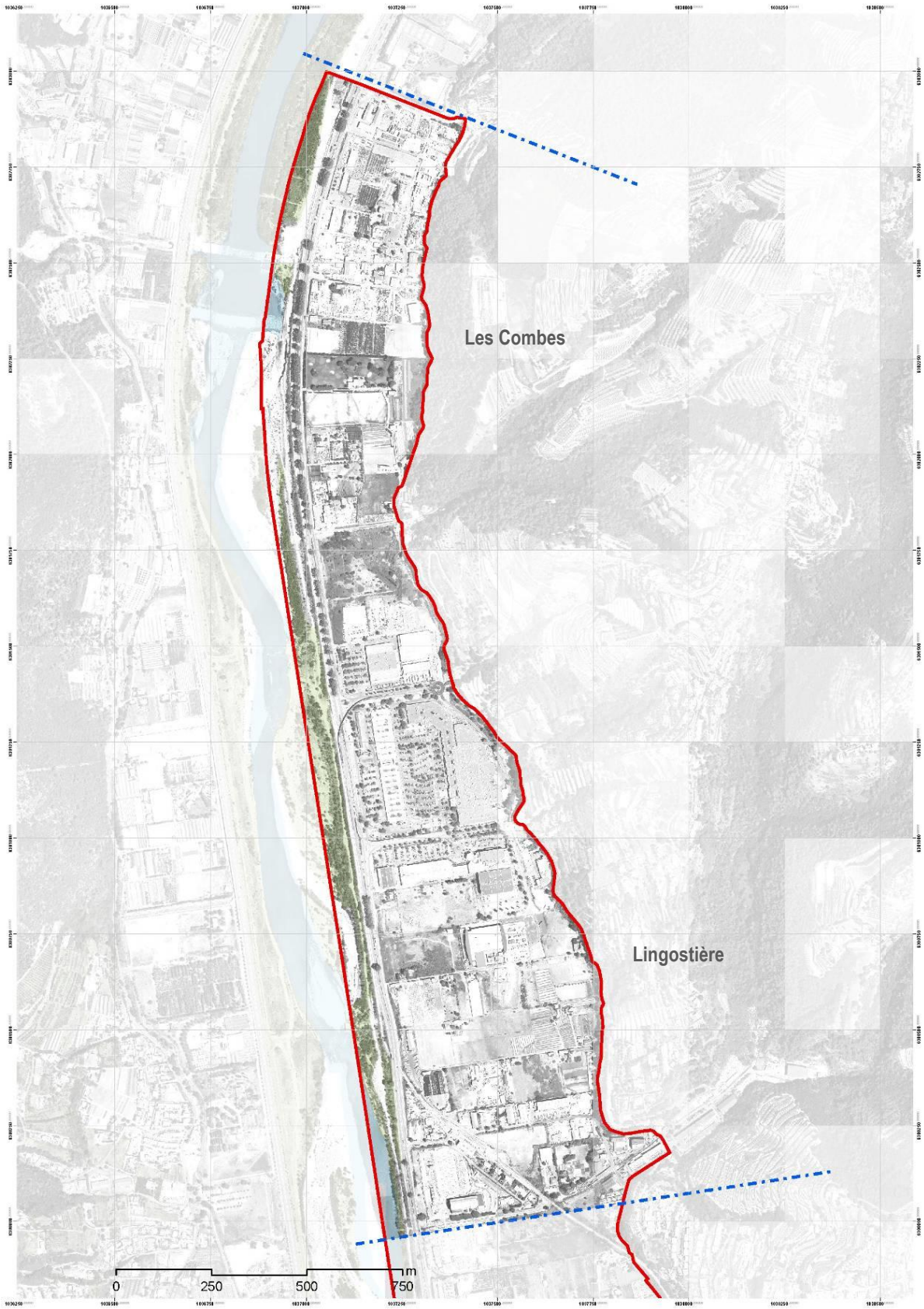
DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

Le périmètre de l'OAP est impacté par la SUP I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation des ouvrages GRT Gaz. Dans les zones d'effets, les ouvrages présentent un risque potentiel. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec la servitude et si possible doivent privilégier des zones non impactées par les ouvrages. Il est nécessaire de consulter les services de GRT Gaz dès l'émergence d'un projet dans la zone.

B / LES COMBES / LINGOSTIERE (séquence 1)

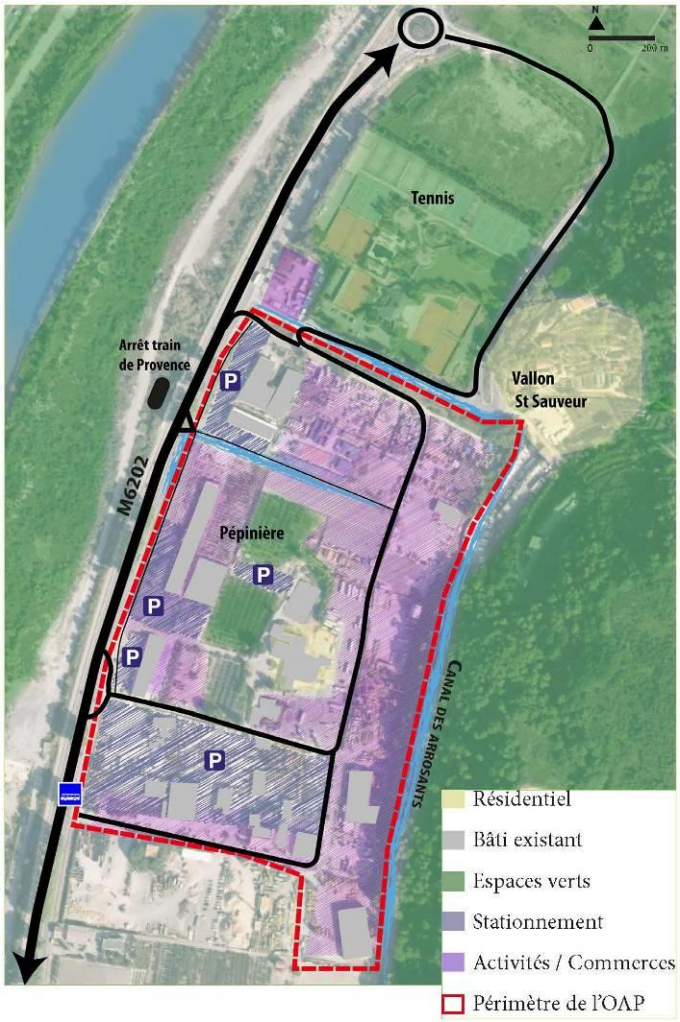


B.1 / Les Combes

B.1.1 / La prise en compte du contexte

Cet espace de près de 14 ha, bénéficiant d'une zone d'accessibilité depuis le Bd du Mercantour, est inclus dans un tissu à la fois urbain et paysager. Il est bordé par des espaces partiellement bâti valorisant le territoire (golf, pépinière, tennis ...) et par des espaces dédiés à des activités et à des commerces.

Le secteur est actuellement occupé de manière désordonnée par des hangars, des bâtiments artisanaux et par des espaces ouverts avec du matériels entreposés et des aires de stationnements.

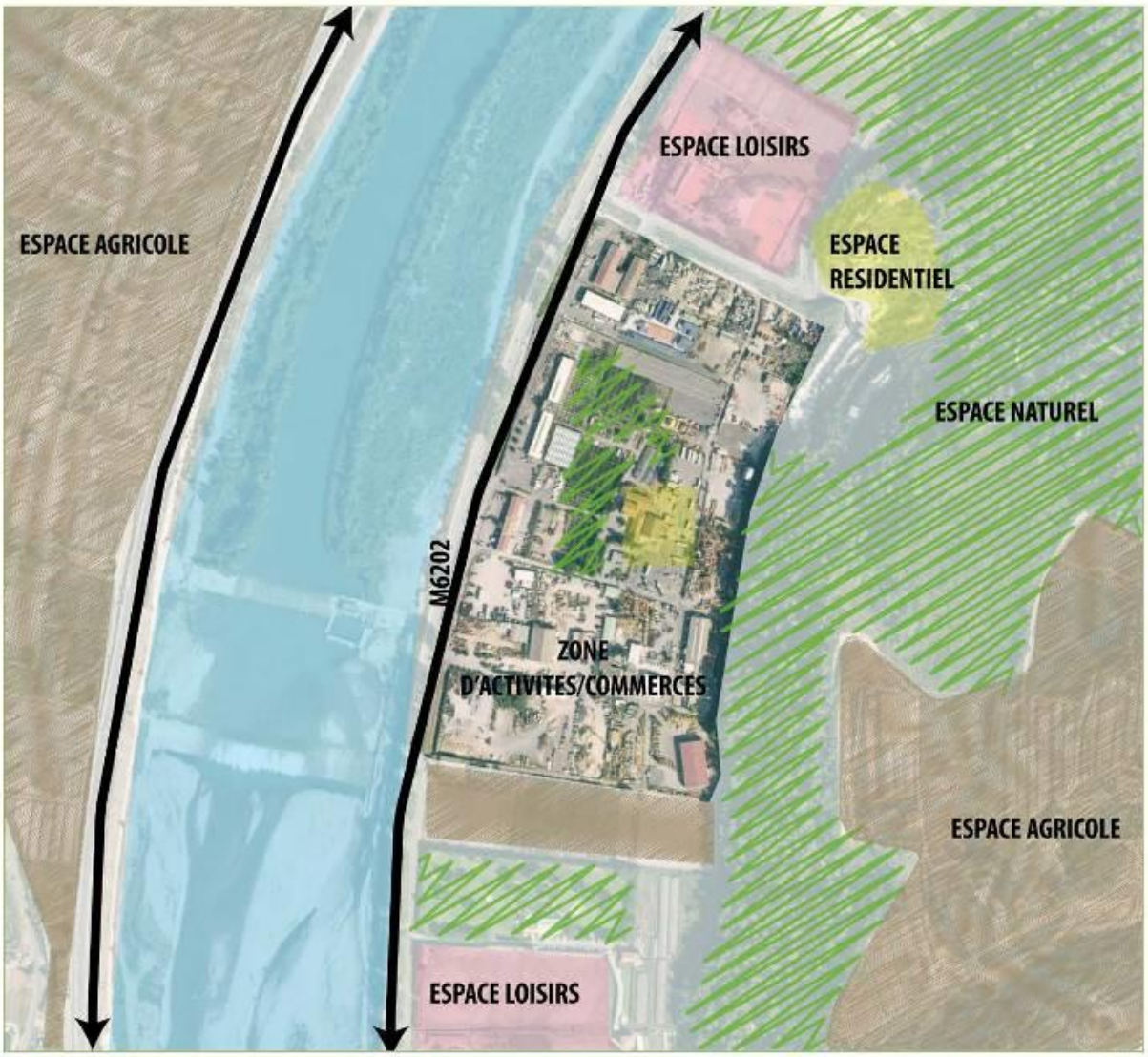


Une trentaine d'entreprises orientées vers l'entreposage de matériaux ou de matériels et des entreprises de commerces et services sont installées sur le site. La zone en façade de la route du Mercantour est occupée par des commerces. Au centre de la zone, un espace résidentiel complète l'occupation du sol des Combes.

B.1.2 / Les objectifs et intentions

Le parti d'aménagement retenu s'appuie sur les objectifs principaux suivants :

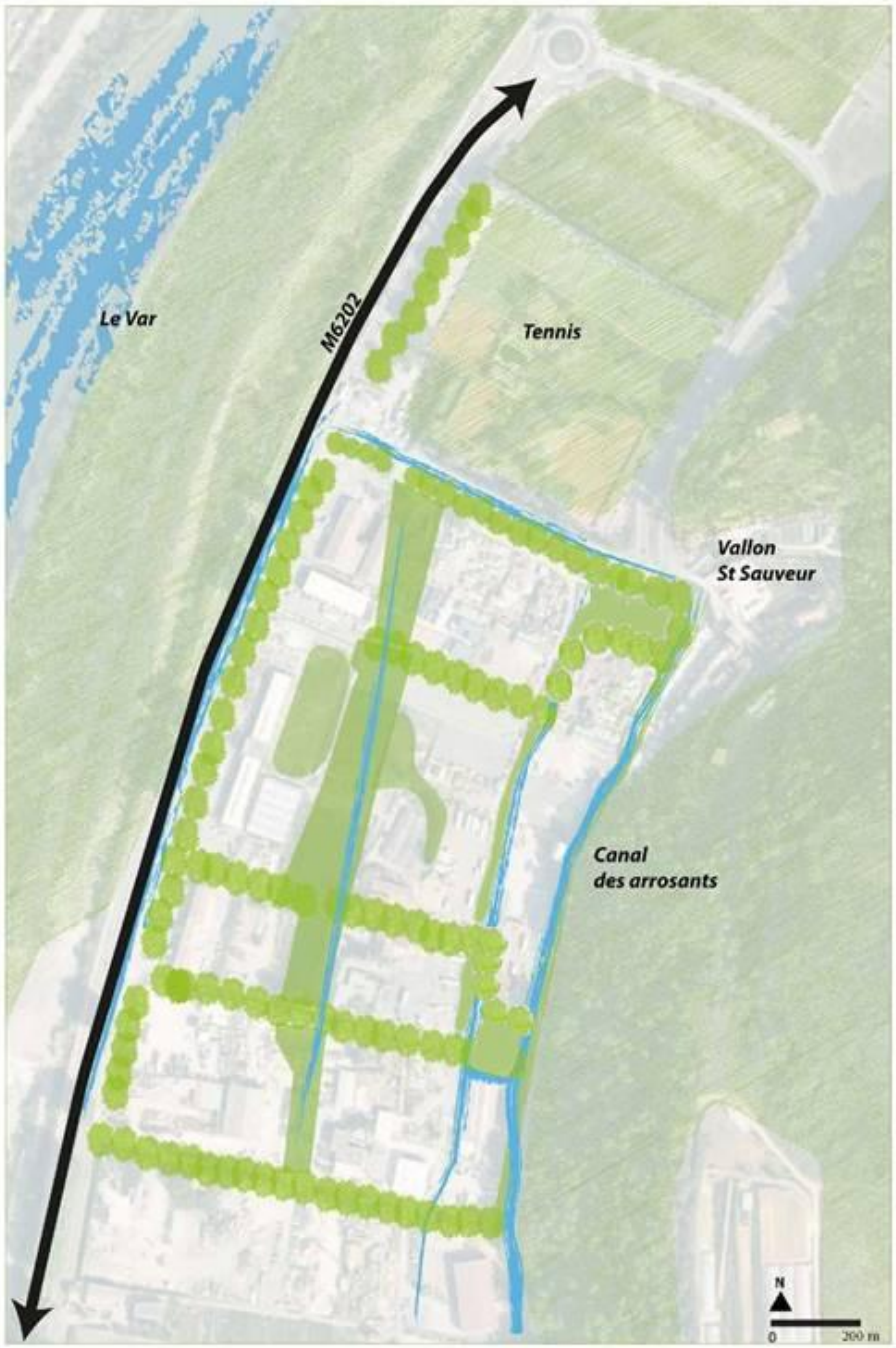
- Implanter des constructions dédiées en majorité à l'activité du BTP, tout en favorisant une mixité urbaine fonctionnelle, en confortant le secteur de commerce existant et en permettant quelques habitations dédiées plus spécifiquement aux actifs ou saisonniers sur le secteur économique ;
- Valoriser une entrée de ville, en permettant une constructibilité en cohérence avec les affectations du futur secteur économique ;
- Créer un réseau de voies de desserte, structurantes et secondaires, qui relie la zone d'activités au Bd du Mercantour (M6202) dans les meilleures conditions d'accessibilité ;
- Adapter l'ensemble des réseaux nécessaires au secteur économique ;
- Préserver et améliorer la qualité environnementale du site ;
- Réduire l'imperméabilisation des sols.



Afin de préserver et renforcer la trame verte et bleue du site il convient :

- d'affirmer une trame verte et bleue, support des futurs aménagements et des cheminements piétons ;
- de préserver les vues sur le grand paysage en adaptant les hauteurs des futures constructions au site des Combes ;
- d'adapter les espaces de vie aux contraintes du PPR Inondation - Créer un parc paysager participant à la qualité de la zone, véritable ouvrage hydraulique conçu pour la rétention de l'eau de ruissellement et une meilleure gestion de l'inondation liée au risque de crue du Var -.

Combes par les modes doux



B.1.3 / Les orientations d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

Conciliation entre développement urbain et contraintes naturelles

Trois lignes de la trame « verte-bleue » sont mises en place sur le site :

- Une zone R3 du PPRI à l'Ouest du site non constructible devant assurer l'écoulement sécurisé de l'eau en cas de rupture de digue par une contre allée plantée avec fossé hydraulique ;
- Un couloir non construit au centre pour la préservation des espaces plantés, la qualité de la zone et l'écoulement de l'eau. La ligne topographique centrale du site reste un espace ouvert et de desserte pour une image forte valorisant l'exigence d'un projet « développement durable » ;
- Le canal des Arrosants en pied de colline constitue un système de rétention des eaux de ruissellement du versant.

Des percées visuelles transversales accompagnent la logique d'intégration paysagère du secteur ! - économique
Dans le contexte remarquable de la vallée du var.
Le vallon Saint-Sauveur et les tennis municipaux sont valorisés pour modifier l'image de l'entrée du secteur économique et la typologie des entreprises à venir.
Les hauteurs des constructions projetées seront en adéquation avec l'environnement et les contraintes naturelles du site notamment le PPRI.

1 Organisation du réseau viaire

Le réseau viaire du secteur des Combes s'appuie sur une requalification de la voirie existante.
En façade du Boulevard du Mercantour

- Les accès au site s'effectueront par trois entrées, au maximum, depuis le boulevard. Aucune sortie ne pourra être aménagée sur le boulevard en dehors de celle qui existe depuis le rond-point situé au Nord des tennis.
- La desserte des différents îlots s'effectuera par une contre-allée aménagée de 4 mètres, le long du boulevard.

En cœur de site

- La desserte principale s'appuiera sur la restructuration de l'axe Nord-Sud existant, par élargissement et traitement paysager de qualité.
- Cette voie située au centre du secteur des Combes représente un enjeu majeur à l'échelle du développement urbain de la vallée du Var. Elle sera aménagée comme voie de « délestage », du Boulevard du Mercantour et sera d'une largeur de 16 mètres comprenant trottoirs, chaussée et stationnement.
- Cet axe sera connecté aux deux entrées depuis le Boulevard du Mercantour et à l'entrée/sortie située sur le rond-point des tennis, au Nord du site.
- À l'intérieur des îlots bâtis, la desserte s'effectuera par de mini bouclages adaptés au type de trafic.

2 Organisation urbaine

Des reculs sur voies sont à prévoir lors de l'aménagement du secteur notamment :

- une limite d'implantation des constructions au-dessus du sol l de 12 m à l'Ouest de la voie Nord/Sud de 16 m pour des stationnements et une valorisation paysagère ;

- une marge de recul de 8 m à l'Est de la voie Nord/Sud de 16 m pour la réalisation d'une noue de rétention paysagère de 4 m de large et un retrait de la construction de 4 m par rapport à la berge de l'ouvrage hydraulique ;
- une marge de recul de 5 m à l'Ouest du canal des Arrosants.

Ces reculs sont identifiés sur le plan de zonage du PLU.

Un secteur de transparence hydraulique :
La topographique développée dans le sens Nord/Sud constituera la colonne vertébrale de l'aménagement d'ensemble, le point d'articulation entre les différentes composantes urbaines et paysagères.

La prise en compte du risque inondation limitera l'implantation des constructions et guidera l'organisation et la répartition des constructions.

Ainsi, les bâtiments seront construits sur pilotis lorsque ceux-ci seront perpendiculaires à l'axe d'écoulement Nord/Sud.
Les constructions devront y préserver le libre écoulement de l'eau jusqu'à la hauteur de référence du niveau de plancher de ROC de l'aléa du PPRi.

Liaison avec les transports en commun et les équipements

Le secteur du projet est desservi par la ligne du « train des pignes » et par le réseau de bus.
Le projet veillera à sécuriser et rendre plus lisible l'accès à l'arrêt du « train des pignes » depuis la zone des Combes par les modes doux.

Les cheminements doux permettront également une liaison vers les équipements à proximité au Sud (tennis/restauration) et au Nord (golf) du secteur économique.

Morphologie urbaine respectueuse

Les constructions seront organisées harmonieusement dans le secteur, libérant suffisamment d'espaces libres au sol pour préserver la qualité paysagère du site et une trame bâtie aérée.
La situation du site, dans la plaine du Var, devra être prise en compte dans la conception architecturale et urbaine du secteur. L'ensemble du projet anticipera de manière volontaire les exigences qui seront retenues pour l'aménagement de l'éco-Vallée.
Les secteurs à bâtir seront structurés en fonction du parc paysager. Un espace ouvert, dénué de construction dans sa partie centrale, permettra d'assurer une continuité verte et bleue et gérer le risque inondation.
Le secteur ouvert paysager central sera composé de bassins de rétention traités en partie en zone humide, de cheminements doux et d'oliveraie existante.
Il favorisera l'accès au secteur économique par les modes doux en compléments d'un accès par le bus et le train des pignes.
Afin de gérer au mieux le risque d'inondation liée au risque de crue du Var, un secteur de transparence hydraulique a été conçu. Il recouvre l'espace à partir du bord du secteur paysager jusqu'à l'axe Nord/Sud.
Dans cette zone, les constructions s'inscriront dans un secteur d'écoulement des eaux en cas d'inondation.
Les entreprises pourront construire ou localiser leur espace de fonctionnement en assurant une transparence hydraulique qui consiste à limiter le risque d'embâcles opposés au sens naturel de l'écoulement de l'eau.

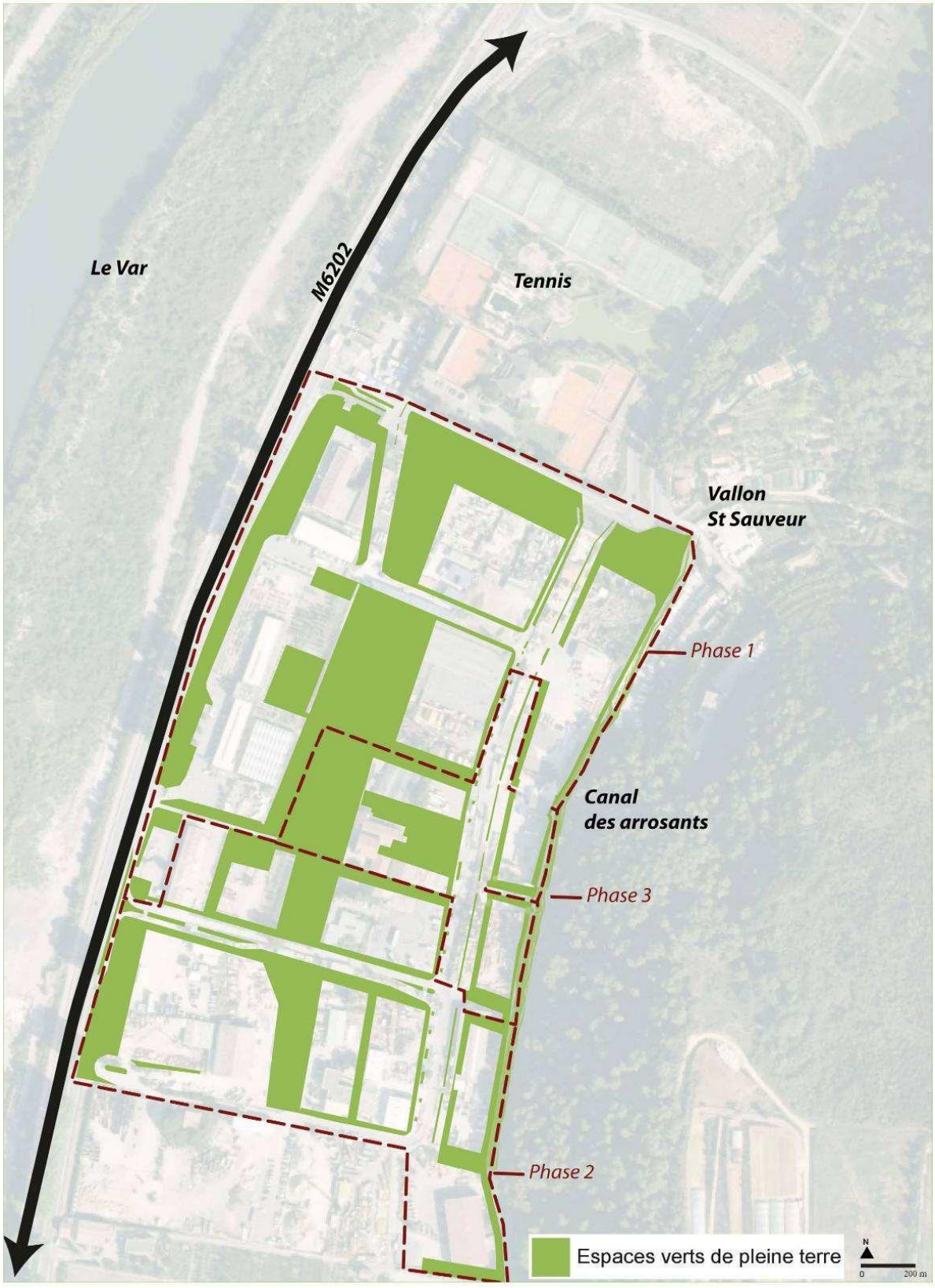
Les zones à bâtir se développeront sur les points les plus hauts du site, de part et d'autre de la partie centrale plus basse prévue pour l'écoulement naturel des eaux de pluies.
Ces deux espaces à bâtir situés en grande partie en zones 85 et 86 et une petite partie en 83 du PPRi, permettront une constructibilité réglementée avec une emprise au sol de 50 % (85 et 86) ou 30 % (83).
La zone à l'Ouest le long du Boulevard du Mercantour accueillera des entreprises de commerces.

La zone à l'Est en pied de colline sera réservée à de l'artisanat et à quelques services.

Enfin, la zone centrale est quant à elle à vocation mixte. Elle accueillera quelques logements, des activités du BTP, des bureaux et des petits commerces. Un espace pour la réalisation d'une placette renforcera la centralité de cette zone.

L'organisation du secteur devra permettre de dégager des perspectives visuelles et des trames vertes et bleue notamment par des emprises au sol, des hauteurs ou des coefficients de végétalisation différents.

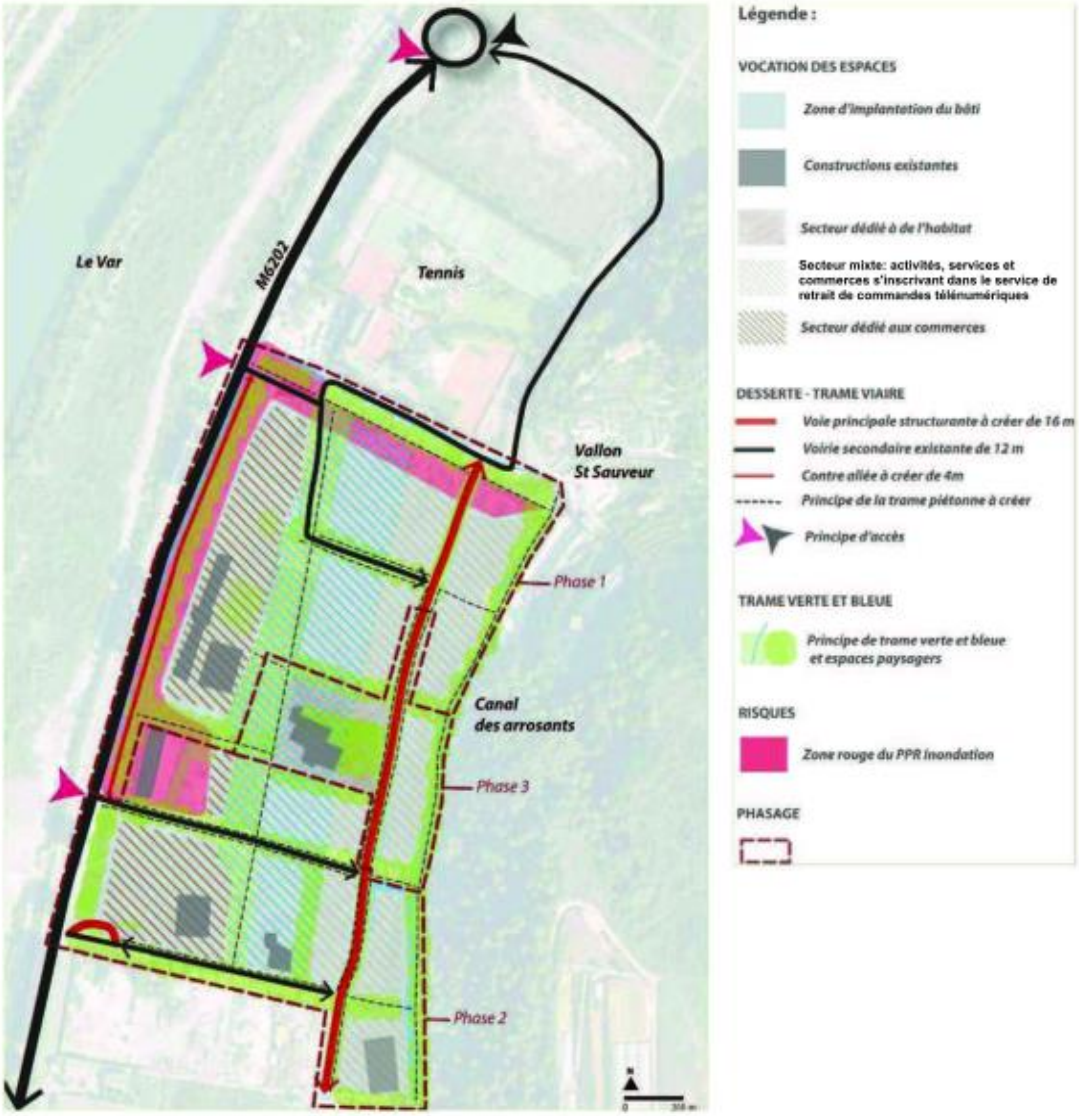
Programmation : Localisation des espaces verts de pleine terre



Ainsi, le projet devra respecter la répartition suivante :

- **le long du Boulevard du Mercantour** : 8 000 m² de surface de plancher maximum dont 1 000 m² pour les activités et services, 1 000 m² pour les bureaux et 6 000 m² pour les commerces ;
- **les ilots situés au Nord et au Sud du secteur central** : 32 000 m² de surface de plancher maximum dont 22000 m² pour les activités et services et 10 000 m² pour les bureaux ;
- **le secteur central** : 5 000 m² de surface de plancher maximum dont 1 000 m² pour les activités et services, 1000 m² pour les bureaux, 1 000 m² pour les petits commerces et 2 000 m² pour de l'habitat ;
- **le long du canal des Arrosants** : 15 000 m² de surface de plancher maximum dont 12 000 m² pour les activités et services ainsi que le commerce à la condition qu'il s'inscrive dans le service de retrait de commandes télénumériques et 3 000 m² pour les bureaux.

Programmation : Synthèse



B.2 / Lingostière



B.2.1 / La prise en compte du contexte

Zone marquant l'entrée Nord du périmètre de l'OAP, à l'Est du boulevard du Mercantour formant une digue par rapport au fleuve Var, le secteur de Lingostière comporte :

- Au Nord, un secteur monofonctionnel consacré au commerce de grande distribution, objet de différents projets de requalification
- Au Sud, une zone de friche, fortement impactée par les contraintes du PPRI



B.2.2 / Les objectifs et intentions

Ce secteur constitue la porte Nord d'entrée en périmètre de l'OAP, ouvrant sur une typologie de territoires plus urbains qui se déroulent vers le Sud.

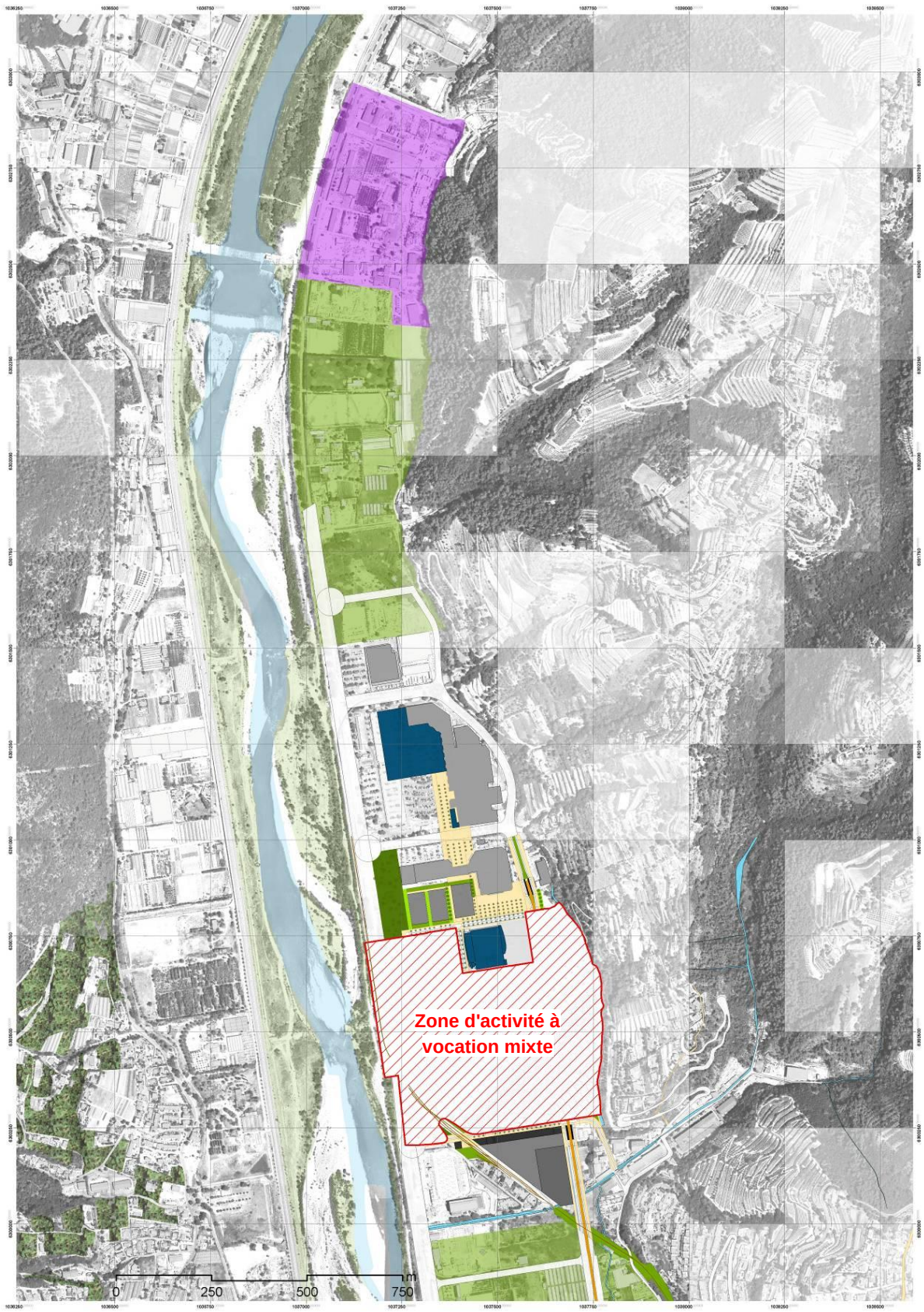
Il porte des enjeux forts en matière de déplacements et d'interconnexion entre territoires, avec en particulier :

- Le projet de requalification du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) en accompagnement d'un nouveau rythme de cadencement des chemins de fer de Provence reliant le centre-ville de Nice ;
- Le raccordement à terme de la ligne de tramway T3 prolongée, assurant le lien et l'irrigation des territoires jusqu'à l'estuaire.

L'objectif est alors d'ouvrir ce territoire sur une multifonctionnalité, à travers :

- La requalification du secteur commercial existant, déjà amorcée et qui doit se poursuivre par l'amélioration des accessibilités et des trames viaires internes permettant le déplacement piéton à travers le site de façon confortable et sécurisée ;
- La diversification des fonctions par l'aménagement à terme de la zone Sud (actuellement non constructible) à vocation d'accueil majoritaire d'activités économiques. Le pied de coteau Est, en lien avec l'efficacité de desserte rail et tramway, pourrait accueillir des programmes plus résidentiels.

Zoom du plan guide (non opposable)



B.2.3 / Les orientations d'aménagement

- **Un renforcement de centralité, prenant appui sur le PEM et assurant la mise en place d'un quartier mixte** associant commerces existants requalifiés au Nord et, activités économiques

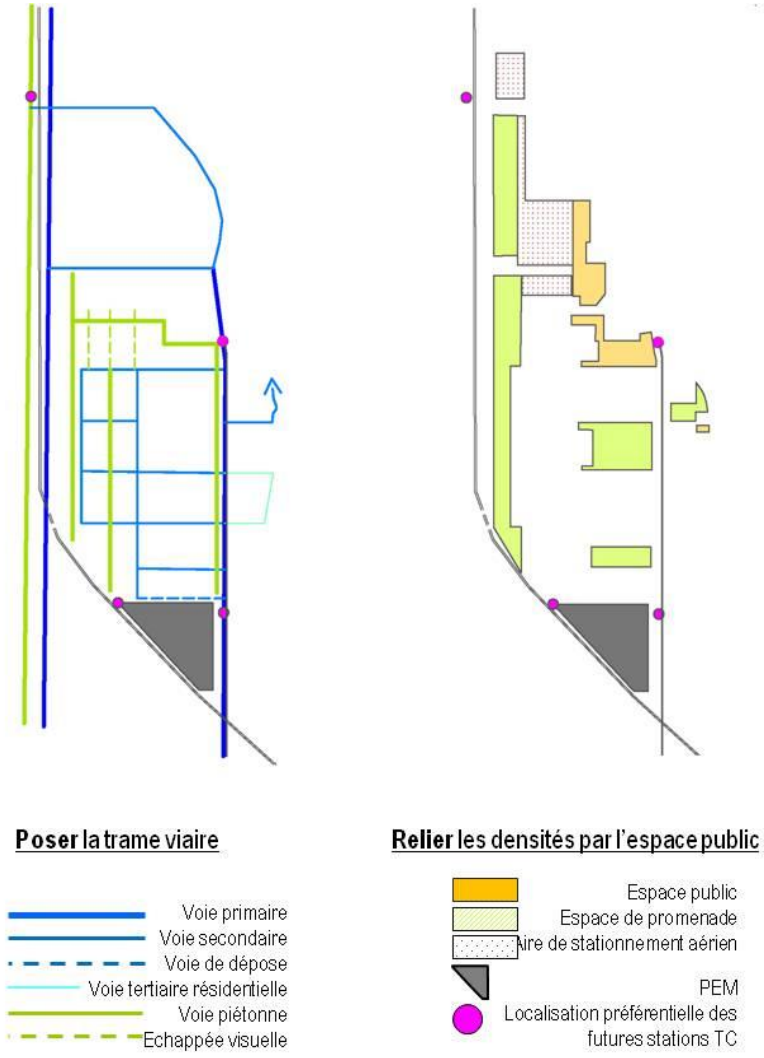
-**Le renforcement de l'accessibilité au site :**

- En transports en commun (structuration du PEM, amélioration du cadencement CFP et connexion tramway T3)
- Par voie route depuis le boulevard du Mercantour, par la mise en place à terme de carrefour giratoire en remplacement des dispositifs d'autoponts existants

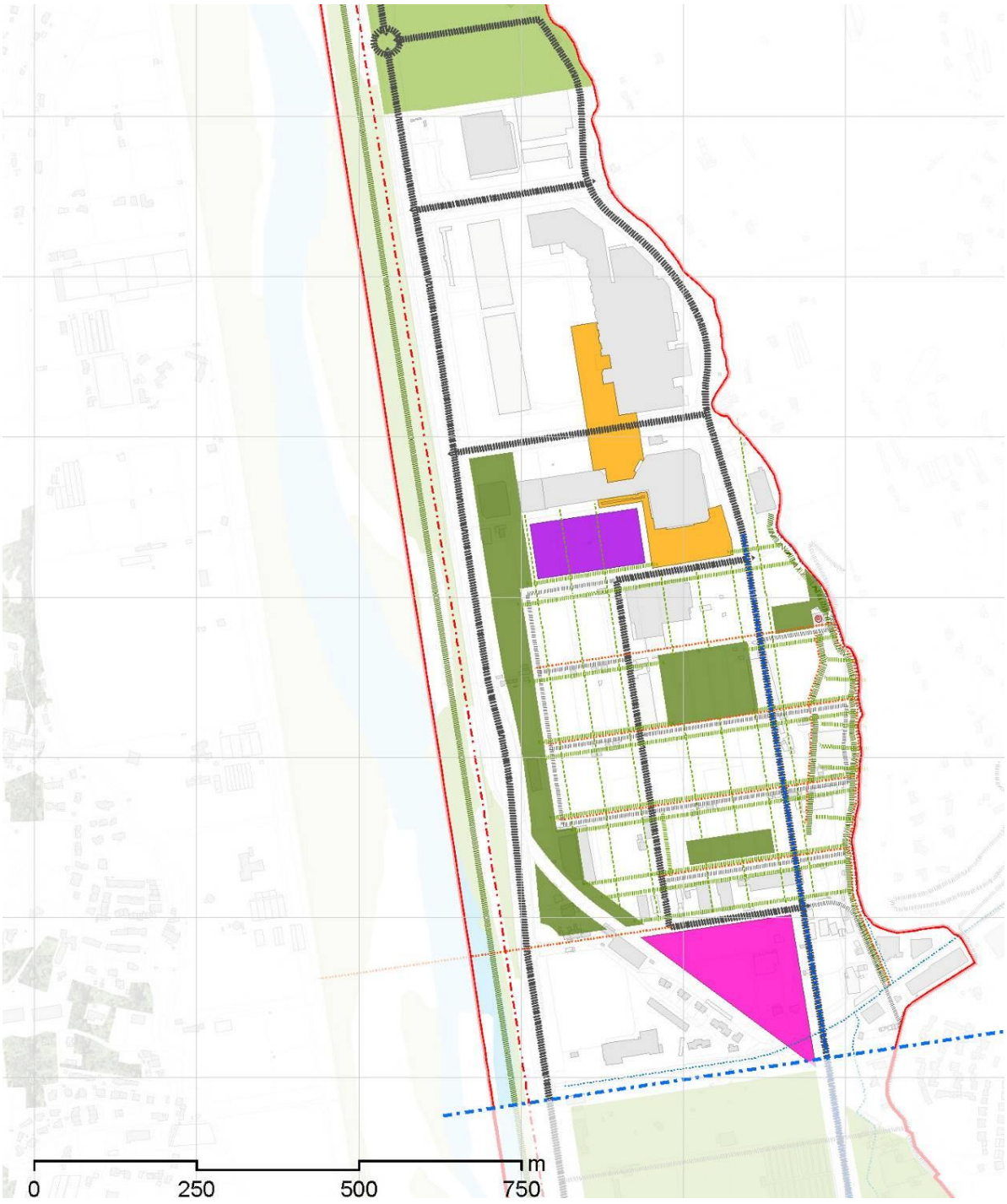
- **La structuration d'une desserte interne, en élément régulateur du plan de composition**, assurant des porosités piétonnes confortables et sécurisées et mettant en lien les différentes fonctions déclinées,

- **Une déclinaison des contraintes du PPRI à prévoir à terme à l'échelle d'un plan de secteur** permettant la déclinaison de plan de composition et de formes urbaines plus satisfaisantes

Schémas de principe de développement à long terme



Principes d'aménagement sur la séquence (Lingostière)



Principes d'aménagement sur la séquence



Légende


Périmètre OAP

Axe de composition


Continuité visuelle et transparence


Espace piéton d'usage public


Espace vert d'usage public

Principe de noue paysagère

Principe de continuité écologique


Principe de liaison douce d'usage public


Principe de voie principale publique à requalifier

Principe de voie secondaire publique à requalifier


Espace piéton d'usage public principal

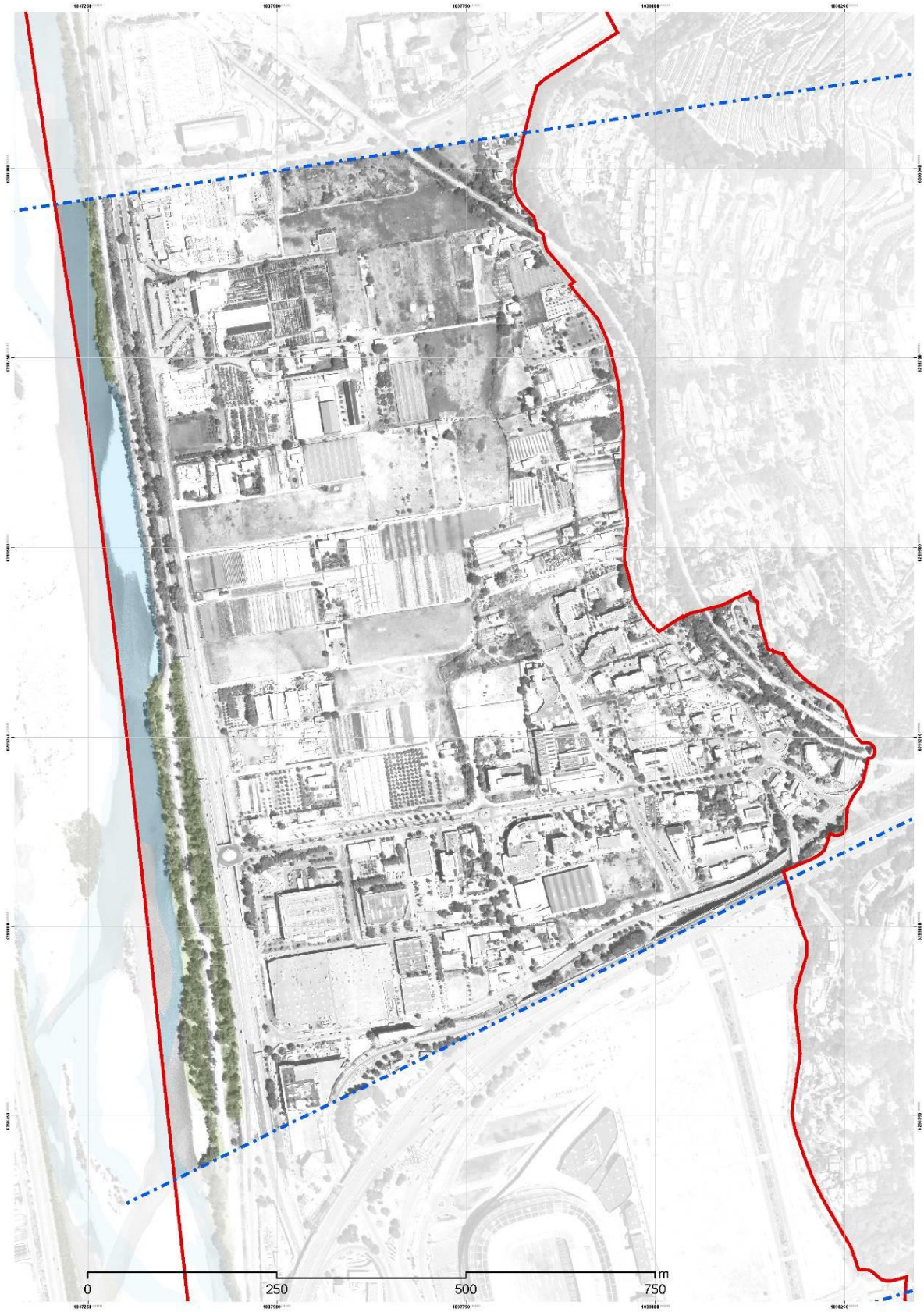

Secteur d'implantation d'équipements publics Secteur mixte à vocation d’équipements publics


Secteur à vocation dominante activités Secteur mixte à vocation activités


Secteur à vocation mixte : logements / commerces / bureaux


Secteur à orientations spécifiques

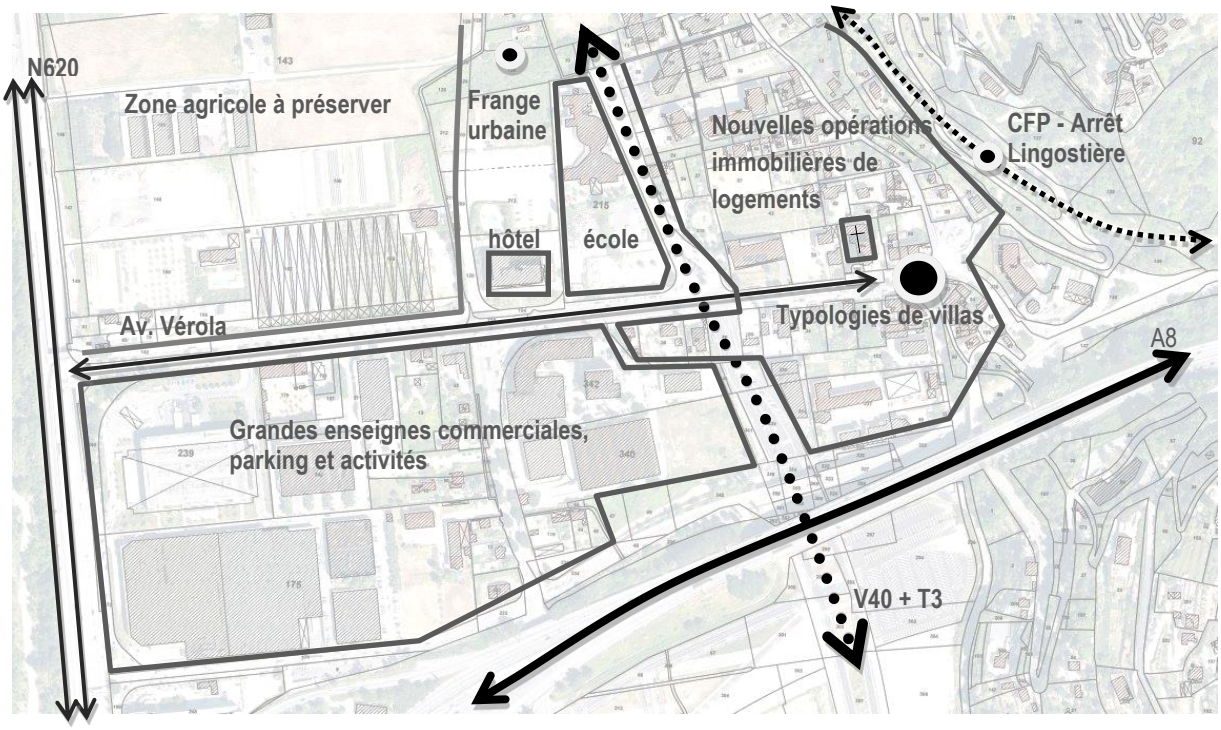
C / PARC AGRICOLE SAINT ISIDORE ET SAINT ISIDORE VILLAGE (séquence 2)



C.1 / La prise en compte du contexte

Secteur compris entre les le chemin de fer de Provence et l'autoroute, cette zone sera à terme desservie par la voie des 40 mètres et la ligne T3 du tramway prolongées. Il se décline :

- Au nord par un secteur agricole grignoté sur ses franges ;
- Au sud un noyau villageois objet d'un développement résidentiel hétérogène et fragilisé par le développement de la zone commerciale.



C.2 / Les objectifs et intentions

Ce quartier porte des enjeux de bonne cohabitation des fonctions urbaines et agricoles et structuration d'un territoire hétérogène par sa forme et sa nature. Ainsi il s'agit de :

- Préserver et mettre en valeur la zone agricole :
  - En apportant une attention particulière au traitement de ses franges ;
  - En développant une programmation d'activités en lien avec l'activité agricole (production, distribution, formation, espaces pédagogiques, etc.) ;

- Développer et structurer une centralité en s'appuyant sur le noyau villageois existant (figures 1 & 2) :
  - En recentrant l'attractivité de St Isidore autour de ses espaces publics et de son offre de mixité à l'échelle domestique autour d'un noyau villageois
  - En faisant cohabiter la diversité des formes urbaines existantes, en promouvant une typologie urbaine permettant de faire la suture
  - En conciliant le développement de la zone commercial et urbanité

- Permettre l'émergence d'une qualité de vie et une amélioration du cadre de vie :
  - En apaisant les infrastructures de déplacement en appui du prolongement de la ligne T3 du tramway ;
  - En améliorant la lisibilité et l'accessibilité de la gare des CFP.

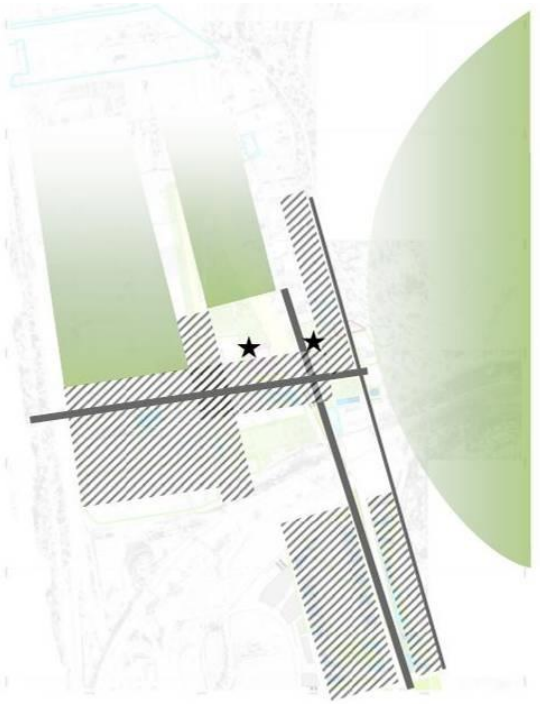


Fig. 1 / Aujourd'hui

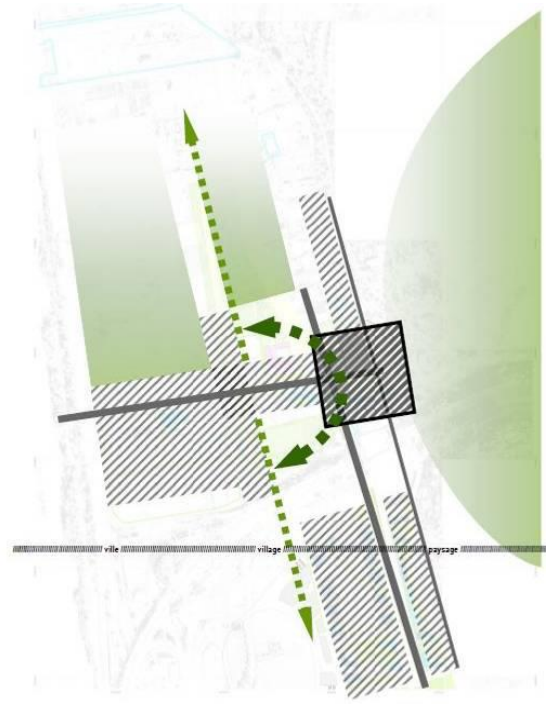
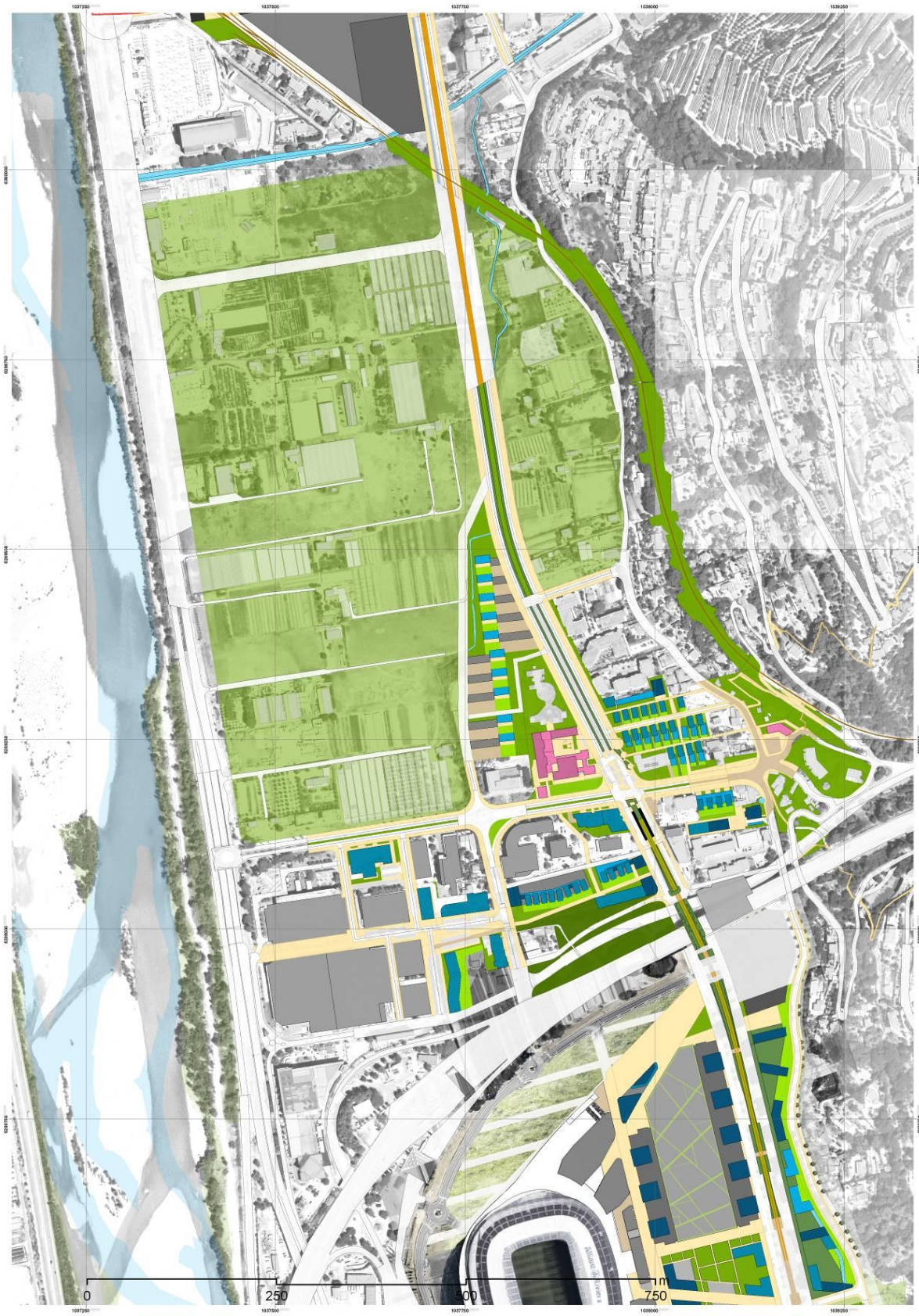


Fig. 2 / Demain

Zoom du plan guide (non opposable)



C.3 / Les orientations d'aménagement

Le principe d'aménagement part de l'importance du liminaire paysager : créer un continuum d'espaces publics à vocation paysagère et ludique, créer des liaisons piétonnes ou visuelles, inventer un parcours reliant l'existant et les projets.

Le lien nécessaire avec la zone agricole :
La ville doit transformer son rapport centre / périurbain, et considérer la lisière de ses zones comme opportunité de projet.

Le traitement dans son épaisseur de la lisière entre zone agricole de production et secteur urbain permet la mise en place de lieux pédagogiques de sensibilisation, de formation, ainsi que de vente.

Le traitement et la qualification des limites entre espaces agricoles et espaces construits devra ainsi faire l'objet d'un soin particulier afin de garantir :
- La viabilité et la bonne exploitabilité des terres agricoles ;
- La bonne insertion paysagère des constructions.

L'émergence d'une cité jardin :



Caradec et Risterrucci, arch.

Le développement d'un habitat urbain intermédiaire sera privilégié en se basant sur le concept de la ville - jardin.
La densification du secteur St Isidore village devra intégrer :
- Une densité plus élevée que la maison individuelle mais moins élevé que le collectif, l'habitat intermédiaire allie les avantages de l'habitat individualisé en limitant l'étalement urbain en reprenant les espaces communs du collectif
- Des chemins et espaces piétons garants de la ville passante
- De nouvelles typologies de logements, permettant un paysage urbain vivant et divers

La maitrise du stationnement :
Une attention particulière devra être portée sur l'intégration du stationnement visiteur des opérations afin d'éviter son report sur l'espace public.

Principes d'aménagement sur la séquence



Légende

Périmètre OAP

Axe de composition

Canal des Arrosants

Continuité visuelle et transparence

Espace piéton d'usage public

Espace vert d'usage public

Locaux commerciaux et d'activités en RDC

Principe de noue paysagère

Principe de continuité écologique

Principe de liaison douce d'usage public

Principe de maillage interne d'usage public

Principe de voie principale publique à requalifier

Espace piéton d'usage public principal

Secteur d'implantation activités et logements agricoles

Secteur d'implantation d'équipements publics

Secteur d'implantation de jardins pédagogiques

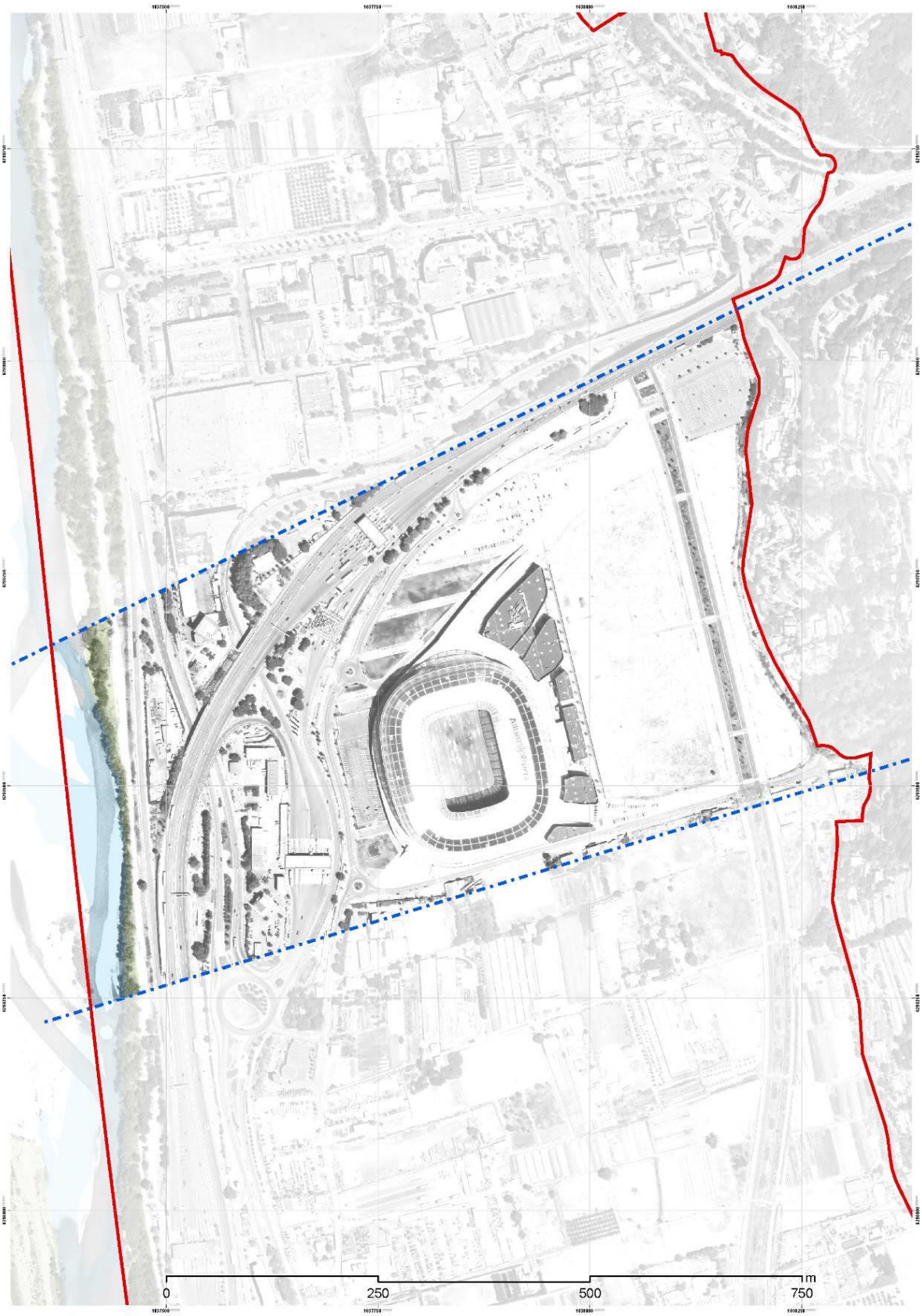
Secteur mixte à vocation stationnements

Secteur mixte à vocation commerces

Secteur mixte à vocation logements

Secteur à vocation mixte : logements / commerces / bureaux

D / GRAND STADE (séquence 3)



D.1 / La prise en compte du contexte

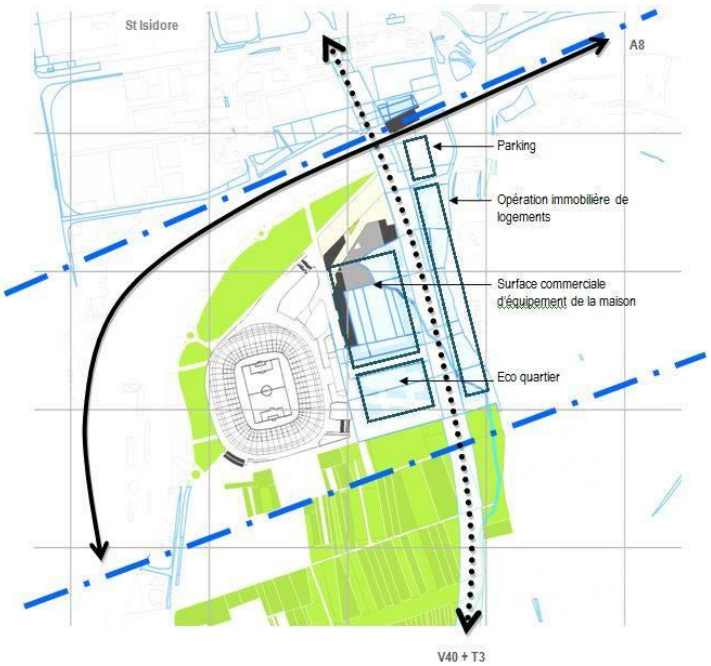
La ville de Nice, pour répondre aux nécessités de sa dimension métropolitaine, s'est dotée d'un grand stade multifonctionnel pour hisser son offre en équipements sportifs professionnels aux standards nationaux. Ce projet, dans un souci urbain de mixités fonctionnelles et sociales, sera complété par la création d'un écoquartier attenant.
L'ensemble du secteur de Saint-Isidore sud couvre une superficie de 25 hectares situé dans la basse vallée du Var au droit de l'échangeur autoroutier de Saint-Isidore.

A l'est du stade est programmé, un écoquartier mixant logements, activités commerciales et équipements de proximité de part et d'autre de la voie de 40 m de pied de coteaux.
Ce programme est adossé à l'autoroute A8 et le quartier de Saint-Isidore sur leurs flancs nord et ouest, et en connexion avec la pente collinaire à l'est. Cet écoquartier s'ouvrira sur la zone agricole au sud.

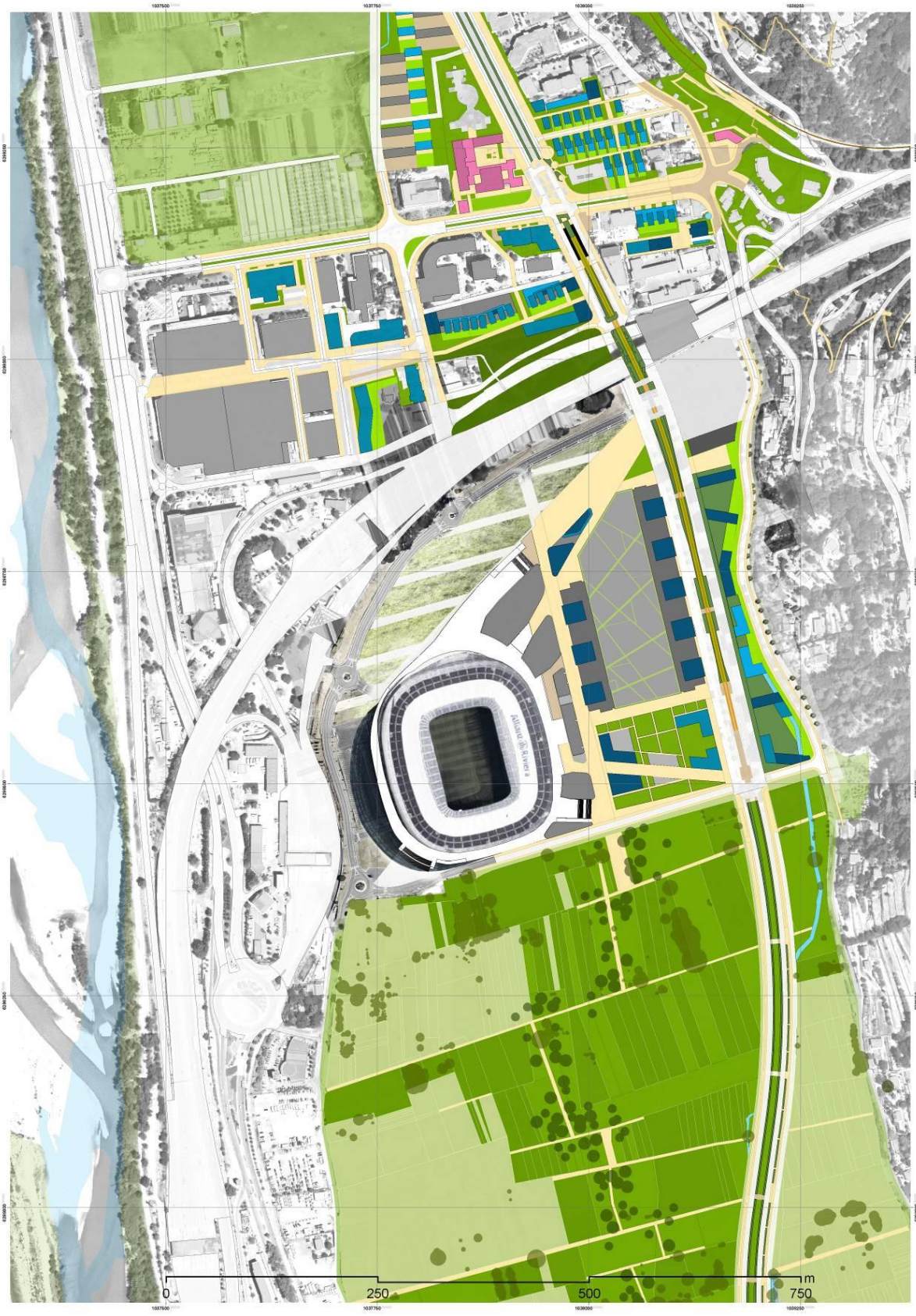
D.2 / Les objectifs et intentions

Aménager un éco quartier
L'ensemble de ce projet d'aménagement appliquera de manière fidèle les prescriptions d'aménagement découlant du Grenelle de l'environnement et celles retenues pour l'aménagement de l'Eco-vallée.
L'objectif est de réaliser un aménagement de haute qualité environnementale, économe en énergie et responsable de ses impacts environnementaux, à court, moyen et long terme. A cet effet, seront autorisés les aménagements de toute nature répondant au double objectif de qualité environnementale et d'intégration paysagère.
Il offrira ainsi à ses habitants et à ses usagers un cadre de vie agréable, dynamique et respectueux de l'écosystème humain, biologique et physique, de la plaine du Var.

Développer une mixité fonctionnelle et sociale
L'objectif est de favoriser la diversité des fonctions urbaines et d'animation autour d'un grand équipement à rayonnement élargi. L'ensemble permettra, grâce à la diversité de ses programmes fonctionnels de conforter l'urbanité du quartier de Saint-Isidore. Il sera le support d'un aménagement, d'activités économiques, de loisirs et de vie domestique.



Zoom du plan guide (non opposable)



D.3 / Les orientations d'aménagement

La bonne continuité d'aménagement entre les différents programmes en accompagnement du Stade
Seront autorisés, les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et les constructions et installations liées aux services public ou d'intérêt collectif, qui sont compatibles avec l'orientation particulière d'aménagement, et ses objectifs.
Dans ce cadre, un soin particulier sera apporté pour que les constructions et aménagements, prévus sur l'espace de jonction entre le grand stade et l'éco quartier, renforcent le rôle d'interface, les liens et la synergie entre ces deux ensembles.
L'offre de logements pour l'écoquartier sera développée avec une nécessaire mixité sociale : pour les opérations comportant au moins 1 500 m² de surface de plancher de logement, il est imposé au moins 25 % de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Une trame d'espaces publics et de liaisons douces sera mise en place, en continuité avec les projets développés et les voiries existantes et projetées.
La prééminence des modes doux dans les déplacements internes du site sera exigée.

Les qualités paysagères du site seront mises en valeur par les aménagements, notamment grâce à la présence de végétal, d'eau et par un traitement approprié des interfaces visuelles et physiques avec l'environnement proche et lointain.

Principes d'aménagement sur la séquence



Légende

Périmètre OAP

Axe de composition

Canal des Arrosants

Continuité visuelle et transparence

Espace piéton d'usage public

Espace vert d'usage public

Principe de noue paysagère

Principe de continuité écologique

Principe de liaison douce d'usage public

Principe de voie principale publique à requalifier

Espace piéton d'usage public principal

Secteur d'implantation activités et logements agricoles

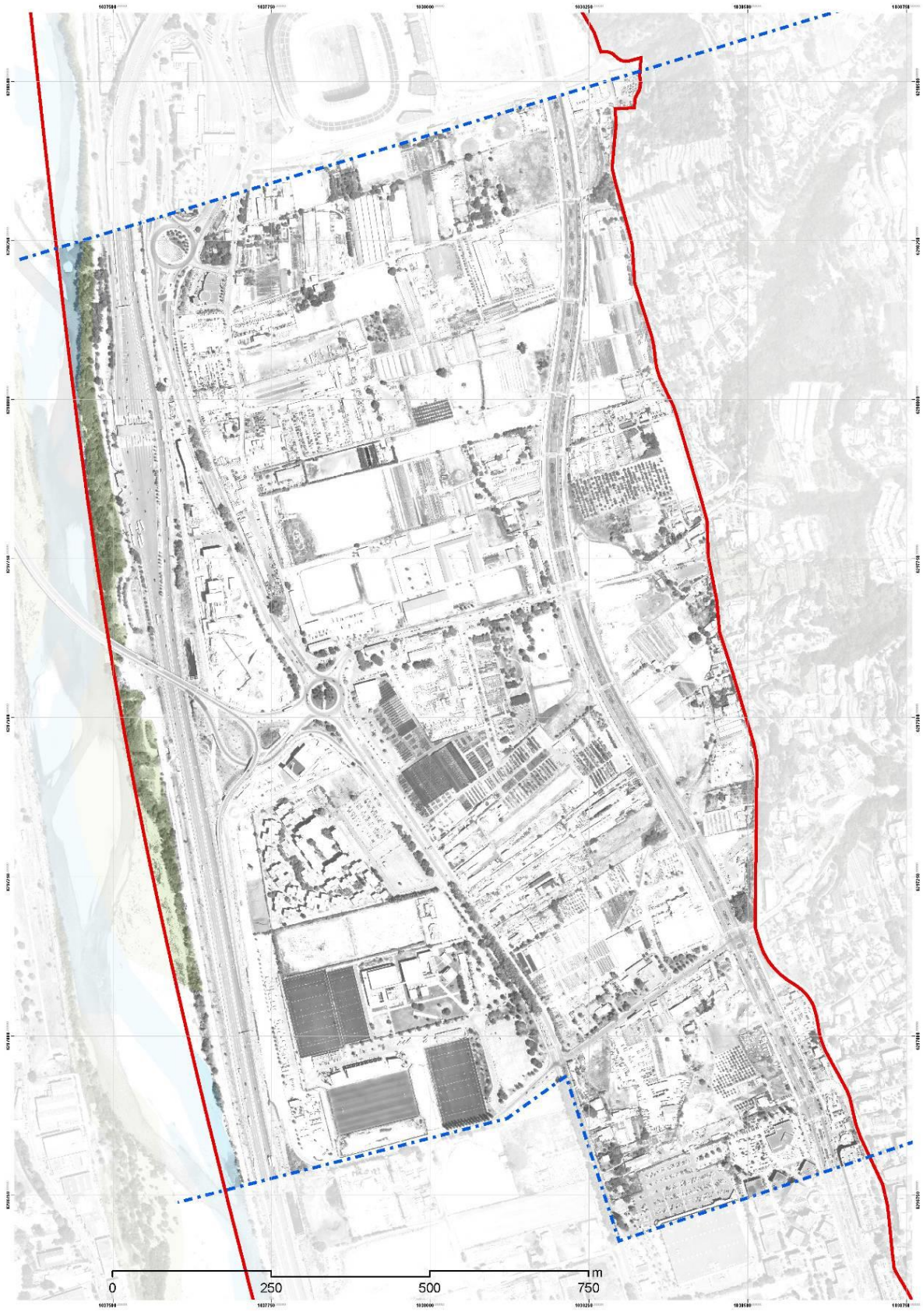
Secteur mixte à vocation de stationnements

Secteur mixte à vocation commerces

Secteur mixte à vocation habitat

Secteur à vocation mixte : logements / commerces / bureaux / équipements sportifs

E / LES ARBORAS (séquence 4)



E.1 / La prise en compte du contexte

Le secteur des Arboras est actuellement dédié à une vaste zone à vocation agricole au Nord, à préserver et à valoriser, et à un secteur largement occupé par des programmes divers, à caractère provisoire et assez peu qualitatifs, dans sa partie Sud.

Il bénéficie en outre d'une excellente accessibilité, encadré par le boulevard du Mercantour et l'avenue Simone Veil, mais également prochainement desservi par la ligne de tramway T3.

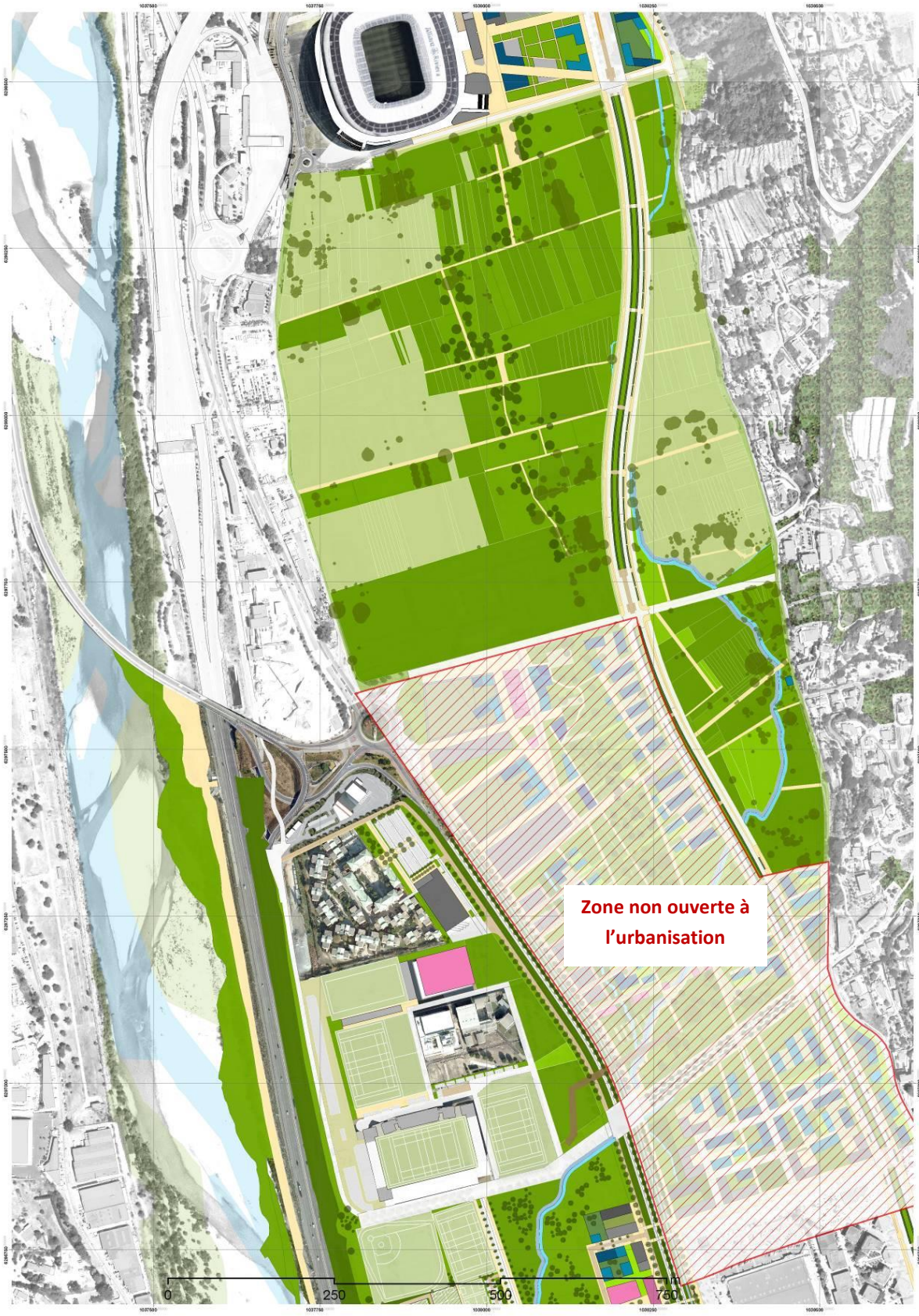
E.2 / Les objectifs et intentions

Ce contexte donne à ce secteur une position sensible d'articulation potentielle entre les grandes infrastructures au Nord (Stade Allianz, commerces, autoroute A8) et les secteurs plus urbains au Sud ; il lui confère également une grande visibilité et l'opportunité de développer un projet urbain intégrant la composante agricole forte de ce secteur.

Les intentions programmatiques développées devront donc :

- Assurer la stricte préservation, mais aussi la valorisation et la dynamique économique de la zone agricole Nord, tout en assurant un travail fin des connexions de ce secteur avec ses franges plus urbaines ;
- À terme, la requalification du secteur Sud, à destination d'un quartier mixte, ouvert sur le passage central du parc linéaire de l'Ouest. Des points de centralité (espaces publics et équipements) seront à ménager ;
- Sur le secteur Sud, une trame viaire traversante, reprenant l'esprit des parcellaires agricoles et mettant en interconnexion les grands axes structurant Nord Sud (Bd du Mercantour, avenue S Veil) est à organiser, assurant une desserte interne qualitative et confortable.
- Marquer l'entrée de ville de manière qualitative.

Zoom du plan guide (non opposable)

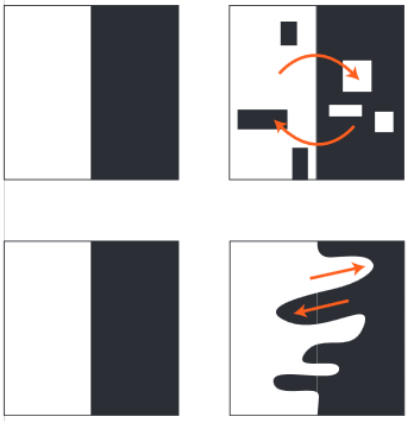


E.3 / Les orientations d'aménagement

Dans une vision globale cohérente de long terme :

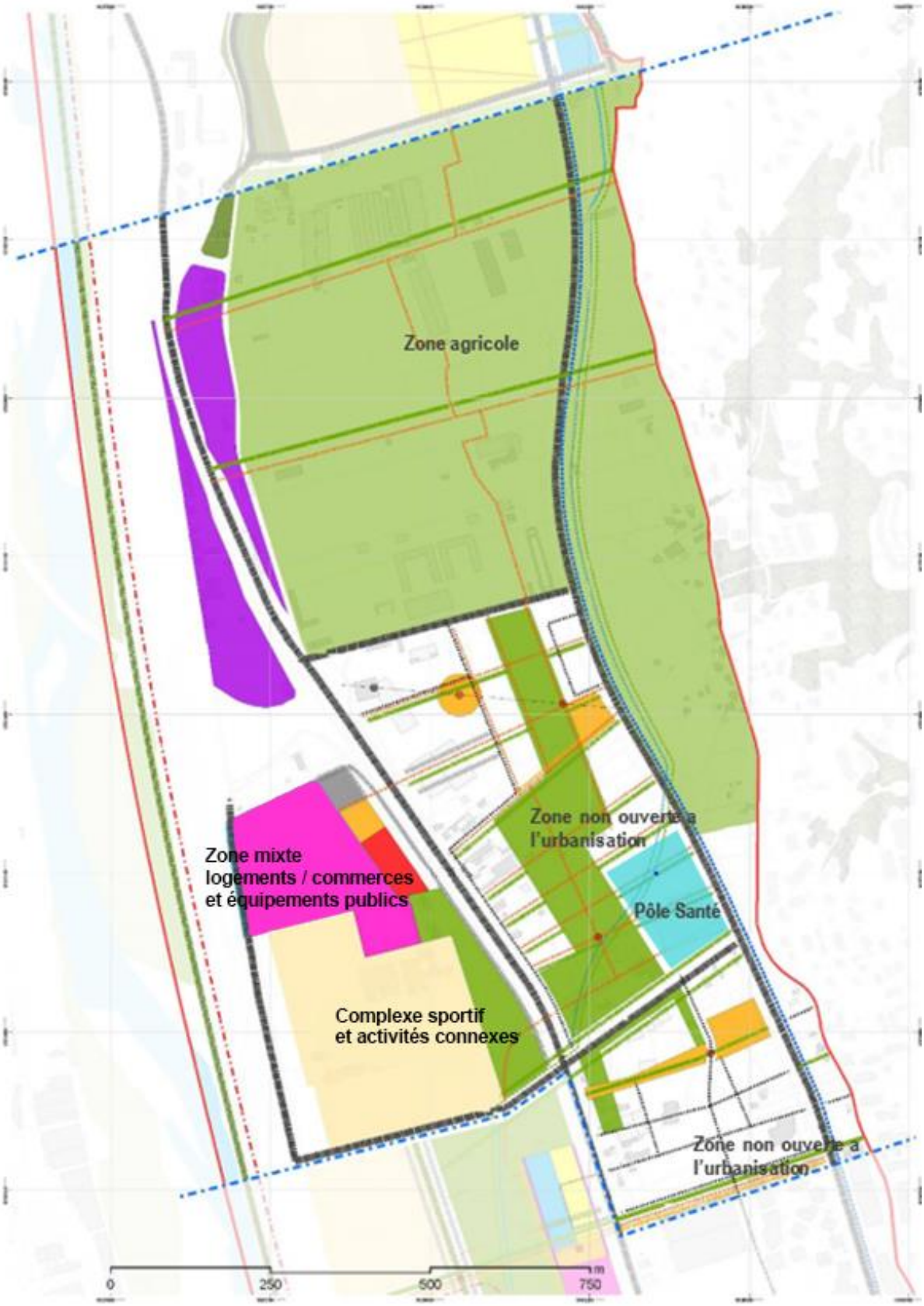
- Proposer une urbanisation accompagnant les grands axes structurants Nord-Sud afin de leur donner une nouvelle urbanité, en favorisant les façades animées sur ces voies circulées et en autorisant de possibles points de sur-hauteur, assurant une fonction de signal et permettant une densité verticale plutôt qu'un étalement de l'urbanisation ;
- Décliner des ilots ouverts sur le parc linéaire de l'ouest qui se déroule en partie centrale du secteur urbanisé Sud, venant relier ensuite le grand secteur agricole Nord ;
- Garantir un traitement qualitatif dans l'épaisseur des franges de la zone agricole permettant la bonne exploitabilité des terres ainsi que la bonne intégration paysagère des secteurs qui seront dédiés à l'urbanisation à terme ;
- Assurer des transparences paysagères et une irrigation fonctionnelle de ce nouveau quartier par des voies traversantes Est-Ouest, plantées et paysagères ;
- Proposer des lieux de centralités, autour d'espaces publics de qualité et d'équipements à l'échelle du quartier ;
- Décliner une programmation mixte, associant des socles animés sur les voies structurantes et déclinant une large typologie de logements en mettant à profit de possibles liens forts avec le parc ;
- Accueillir en zone agricole un projet d'espace test agricole sur le secteur des Baraques. Ce projet a vocation à offrir à des jeunes exploitants un accompagnement, des moyens de production et un hébergement juridique, fiscal et financier.





LA LIMITE EST UN LIEN
source : Pierre L'Excellent

Principes d'aménagement sur la séquence



Légende

Périmètre OAP

Axe de composition

Continuité visuelle et transparence

Espace piéton d'usage public

Espace vert d'usage public

Principe de noue paysagère

Principe de continuité écologique

Principe de liaison douce d'usage public

Principe de voie principale publique à requalifier

Principe de voie secondaire publique à requalifier

Espace piéton d'usage public principal

Secteur mixte à vocation d'équipements publics

Secteur mixte à vocation activités

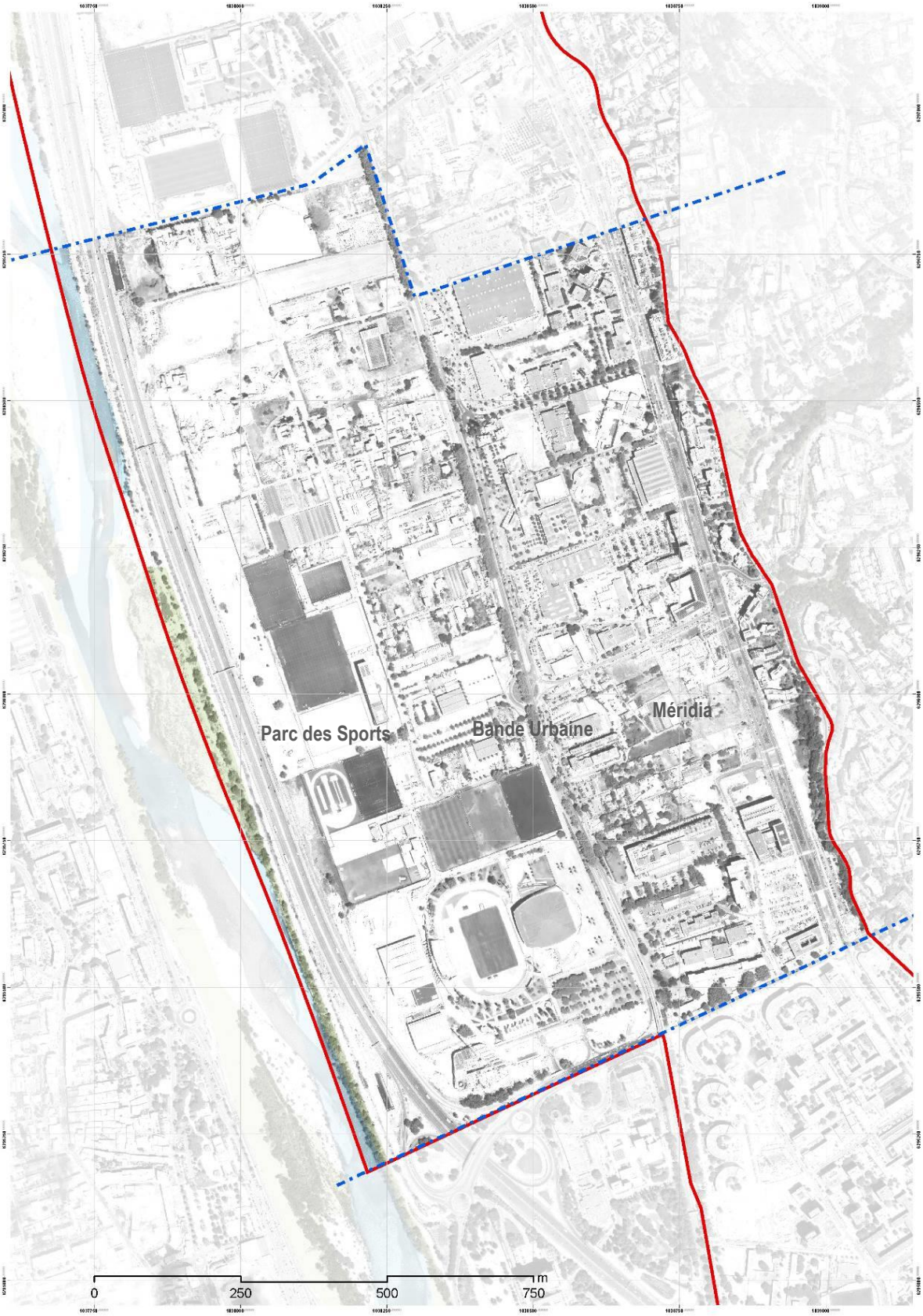
Secteur à vocation mixte : logements / commerces / bureaux

Secteur à vocation hospitalière – Pôle Santé regroupant des équipements médicaux, paramédicaux, services, bureaux, commerces, équipements ouverts sur l'extérieur

Centralité

Centralité publique

F / PARC DES SPORTS - BANDE URBAINE / MERIDIA (séquence 5)



F.1 / Parc des Sports - bande Urbaine

F.1.1 / La prise en compte du contexte

Secteur en vis-à-vis de la ZAC Nice Méridia :

- Scandé par des équipements sportifs existants : Nikaia, entre d'entrainement de l'OGCN, parc des sports, piscine, stade de rugby ;
- Jouant le rôle de porte d'entrée Sud de la plaine du Var depuis le CADAM ;
- Desservi directement par le boulevard du Mercantour, infrastructure dont l'aménagement est aujourd'hui à dominante routière ;
- À proximité du fleuve sans néanmoins nouer de véritable lien avec ses berges.

F.1.2 / Les objectifs et intentions

Ce projet se déploie selon une volonté de développement durable, dans des critères d'équilibre économique et d'implantation de grands équipements structurants pour le territoire. Il permet à terme une densité bien ordonnée de logements afin de parfaire une offre multifonctionnelle.

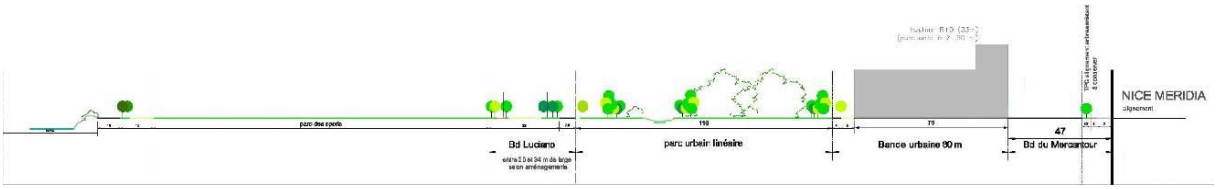
La stratégie urbaine proposée pour répondre à ces objectifs est née d'une double opportunité :

- Accompagner la stratégie de déploiement du parc des sports ;
- Structurer l'urbanité autour du boulevard du Mercantour transformé en voie apaisé (profil en travers d'environ 45m).

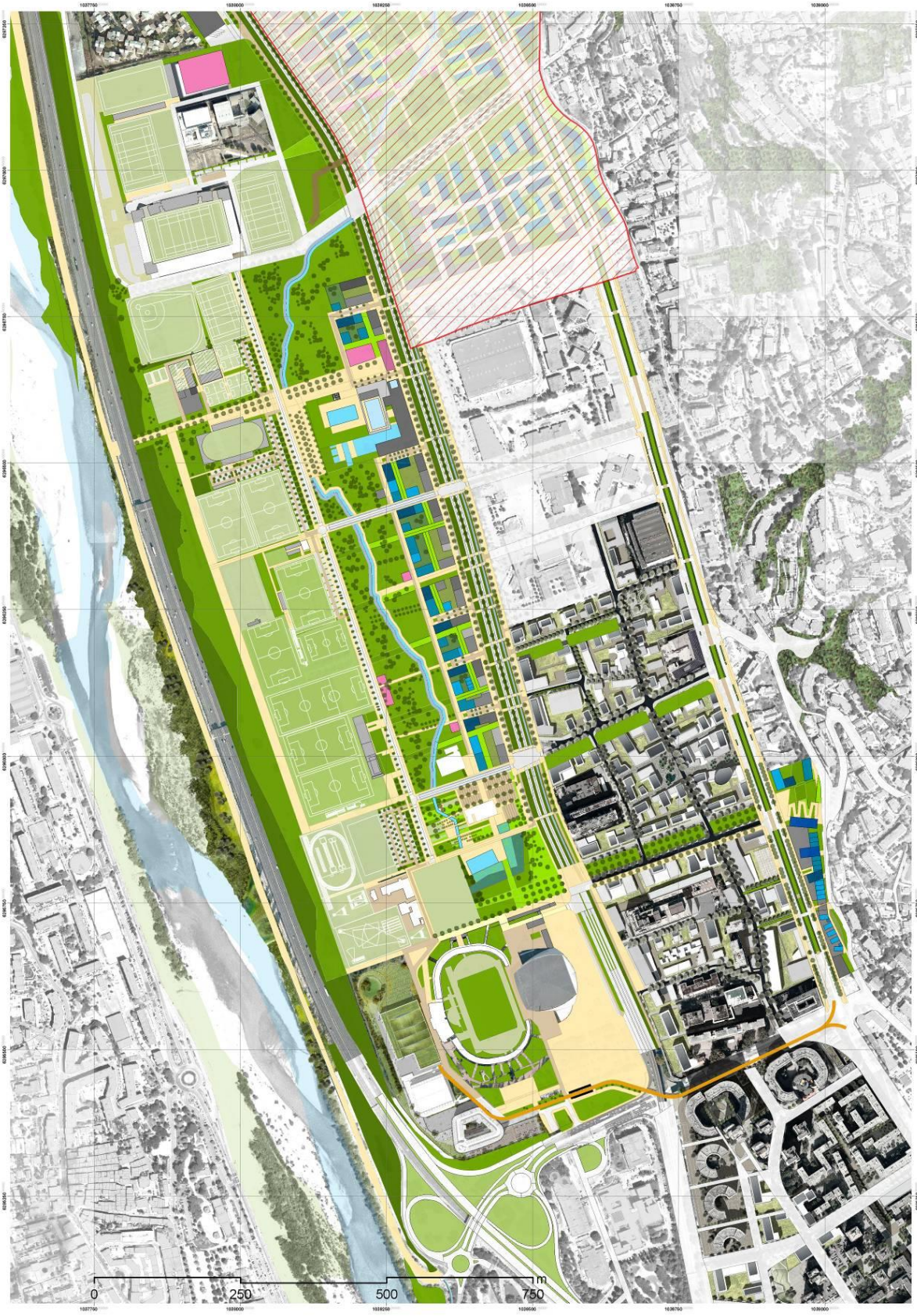
Il s'agit de retrouver une appropriation de l'espace public par les fonctions ouvertes de rez-de-chaussée, permettant une dynamique de quartier.

Le ménagement de perméabilités et de transversalités Est/Ouest doit permettre de valoriser les perspectives vers le fleuve et permettre des liaisons fonctionnelles entre le boulevard du Mercantour et les Berges du Var.

Schéma de principe



Zoom du plan guide (non opposable)



F.1.3 / Les orientations d'aménagement

Un quartier organisé autour d'un parc urbain
L'aménagement d'un parc urbain linéaire de près de 85 à100m de large constituera un espace public de référence pour les habitants et fera l'objet d'aménagement diversifiés suivant les séquences. Ce parc accueillera des usages diversifiés (parc urbain et de loisirs, jardins familiaux, etc.) et sera lisible et accessible depuis le boulevard du Mercantour. Une attention particulière sera portée au traitement des franges.

L'implantation de formes urbaines structurantes, denses et perméables
Sur cette bande urbaine densément bâti, il s'agit de développer une logique d'ilot ouvert, traversant et poreux, présentant un épannelage de R+3 à R+9 et intégrant des rez-de-chaussée sur une double hauteur, favorisant des fonctionnalités diversifiées en socle.
« La bande urbaine » se situe au centre d'un ensemble de projet devant servir l'objectif de densité et de cohérence de la basse Plaine du Var.
Une attention particulière est donnée à l'offre et à la qualité des espaces publics, qui devront être continus et en réseaux, permettant ainsi une fluidité et une porosité répondant à l'objectif de « ville passante ».

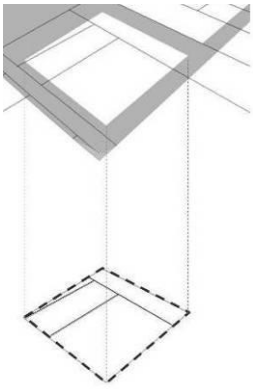
La déclinaison de principes d'intégration des constructions entre le parc et le boulevard du Mercantour

Schémas illustratifs
de l'application des orientations

/// IMPLANTATION

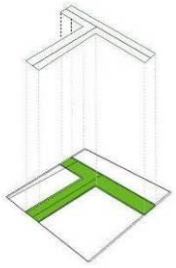
1 faire apparaitre les voies pour faire émerger l'ilot

La trame urbaine des voies, des traverses et des espaces publics se posent,
Se superposent et dessinent l'ilot

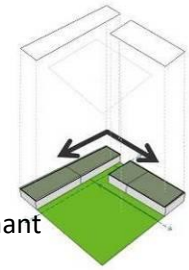


2 déterminer les traversées sur les limites parcellaires

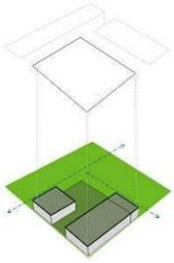
Des traversées piétonnes définissent la porosité de l'ilot en prenant appui sur
La trame parcellaire
Au global ces porosités traversantes Est/Ouest d'usage public
Couvriront une emprise de 10 m de large



3 déterminer les emprises pleine terre et les emprises à bâtir
À partir des traversées



Les espaces en pleine terre représentent 20% de l'emprise du projet.
L'implantation de ces porosités déterminera par défaut des espaces à bâtir prenant
Appui des socles double hauteur



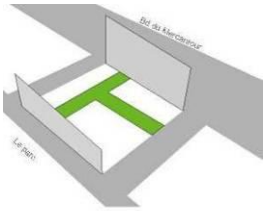
/// COMPOSITION

4 tenir l'angle bâtis d'ilot entre chacune des perméabilités mises en place
À partir du boulevard du Mercantour

Les socles occupent entièrement l'emprise, dévolue aux bâtis
Et aux jardins privés sur dalle

/// ELEVATION

5 Organiser l'épannelage des fronts bâtis

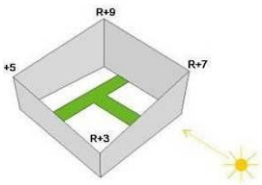


- haut sur le bd du Mercantour (hauteur maximale autorisée R+9) :
  -servant d'écran phonique
  - contribuant au caractère urbain du Bd

- bas le long du parc (hauteur maximale autorisée R+5) :
  - offrant aux bâtis arrière des vues sur le parc
  - permettant des accès et des usages domestiques pour les bâtis en front de parc

6 bioclimatisme et épannelage

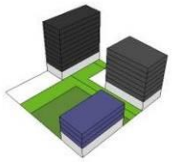
Favoriser l'ensoleillement optimal en cœur d'ilot par la déclinaison d'une architecture bioclimatique



/// VARIATION

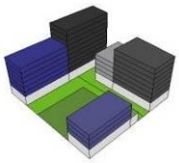
7 la logique constructive

Etape 1 :
Chaque volume bâti à épannelage constant ne peut excéder une Longueur de 30 mètres



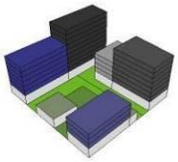
8 l'ilot ouvert

Etape 2 :
Au-delà des 30 m et pour les bâtiments de plus de 4 niveaux sur un même linéaire le volume en continuité doit être édifié avec un épannelage minoré de 3 niveaux
Pour les bâtiments de moindre hauteur le volume adjoint en continuité au-delà de 30 mètres ne pourra dépasser une hauteur correspondant à un rez-de-chaussée double hauteur (socle)



10 la ville variée et multiple

Etape 3 :
Les largeurs de façades supérieures à 19 m ne sont pas autorisées ni sur les voies Et venelles transversales Est/Ouest ni sur le parc ;
Sur ces voies les percées entre chaque bloc bâti et les perméabilités ménagées Seront d'une largeur d'au moins 10m



Principes d'aménagement sur la séquence



Légende

Périmètre OAP

Axe de composition

Canal des Arrosants

Continuité visuelle et transparence

Espace piéton d'usage public

Espace piéton d'usage sportif

Espace vert d'usage public

Locaux commerciaux et d'activités en RDC

Principe de noue paysagère

Principe de continuité écologique

Principe de liaison douce d'usage public

Principe de maillage interne d'usage public

Principe de voie principale publique à requalifier

Principe de voie secondaire publique à requalifier

Secteur d'implantation de stationnements

Espace piéton d'usage public principal

Secteur mixte à vocation activités et logements agricoles

Secteur mixte à vocation d'équipements publics

Secteur d'implantation d'équipements sportif et activités connexes

Secteur d'implantation de jardins pédagogiques

Secteur d'implantation de stationnements

Secteur mixte à vocation activités

Secteur mixte à vocation commerces

Secteur mixte à vocation logements

Secteur mixte à vocation habitat

Secteur à vocation mixte : logements / commerces / bureaux

Centralité Centralité publique

Secteur à orientations spécifiques

F.2 / Méridia

La Zone d'Aménagement Concerté Nice Méridia a vocation à aménager une « technopole urbaine » sur un premier périmètre opérationnel, au sein d'un périmètre de cohérence de 200ha, selon les objectifs suivants :

- Créer un quartier urbain mixte qui a l'ambition de jouer un rôle essentiel dans la dynamique d'ensemble pour une forte diversification de l'économie azuréenne dans les domaines de l'innovation et du développement endogène en vue de créer des emplois et de nouvelles entreprises à partir du tissu économique existant ;

- Développer le concept de « technopole urbaine » qui, par son contenu, son organisation spatiale, son mode de fonctionnement, vise à associer les avantages spécifiques des technopoles généralement péri-urbaines (R&D, formation supérieure, « fertilisation croisée »,…) aux bénéfices tirés d'une localisation dans un véritable tissu urbain dense : mixité des fonctions, accès en transports en commun, réduction des distances de déplacement domicile-travail, vitalité urbaine en dehors des horaires de bureau, proximité et qualité d'une offre commerciale, de sports et d'animation…

- Faire œuvre d'exemplarité en termes de prise en compte des principes du développement urbain durable

Aussi, l'organisation spatiale et le mode de fonctionnement du site seront-ils déterminants afin que l'attractivité et le processus de développement des entreprises technologiques restent optimaux en milieu urbain dense, mixte et diversifié.

Symbole d'une ville créative et accueillante, Nice Méridia proposera un espace urbain de haute qualité qui favorise les interactions et les lieux d'échanges, du logement notamment pour actifs, étudiants, chercheurs, des activités récréatives et culturelles, des services de proximité…. Du fait de ses ambitions, cette opération a, en outre, vocation à faire œuvre d'exemplarité en termes de prise en compte de la biodiversité en milieu urbain et de tout ce qui concourt à la création de la ville de demain.

La ZAC Nice Méridia porte sur un périmètre d'environ 24 hectares délimité à l'est par l'avenue Simone Veil et le boulevard Maurice Slama, au sud par la traverse de la Digue des Français, à l'ouest par le boulevard du Mercantour (Route Métropolitaine 6202, ex-route de Grenoble) et au nord par les équipements du lycée Thierry Maulnier et de la Diacosmie.

Une mixité fonctionnelle et sociale

Au stade des études du dossier de réalisation de ZAC, le programme global prévisionnel de construction prévoit la réalisation d'environ 350 000 m² de Surface de Plancher (hors parcs de stationnement enterrés ou en silos) se répartissant de la manière suivante :

- 175 000 m² de logements (dont 35% de locatif social, locatif intermédiaire et d'accession sociale et 65 % de locatifs et d'accession libre),
- 60 000 m² de bureaux
- 40 000 m² de laboratoires de recherche t développements (R&D)
- 17 000 m² d'hôtellerie et de commerces et services de proximité
- 21 000 m² d'activités (show-room…)
- 36 000 m² d'équipements (dont bâtiments universitaires et campus régional de l'apprentissage).

Cette constructibilité n'intègre pas les immeubles existants conservés dans le cadre du projet urbain ainsi que le programme immobilier « Sky Valley » en cours de travaux actuellement mais dont le permis de construire a été délivré avant l'arrêté de création de la ZAC. Cette exclusion s'applique pour l'ensemble des dispositions de l'OAP sur la séquence Nice-Méridia.
L'objectif est de favoriser la diversité des fonctions urbaines et d'animation autour du concept de technopole urbaine. L'ensemble permettra, grâce à la diversité de ses programmes fonctionnels de conforter l'urbanité de ce nouveau quartier.
Ainsi, seront autorisés les aménagements de toute nature, les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux aux commerces et service, à l'artisanat, à l'industrie, aux activités notamment de salles d'exposition (show-rooms) et les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, qui sont compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs objectifs.

Dans ce cadre, un soin particulier sera apporté pour que les constructions et aménagements, prévus au sein de la ZAC Nice Méridia, renforcent le rôle d'interface, les liens et la synergie entre les bâtiments et équipements conservés et les nouveaux programmes immobiliers

L'offre de logements pour la ZAC Nice Méridia sera développée avec une forte mixité sociale. Cette mixité s'exprime à l'échelle du périmètre de la ZAC selon la répartition suivante des 2500 logements programmés dans le périmètre :

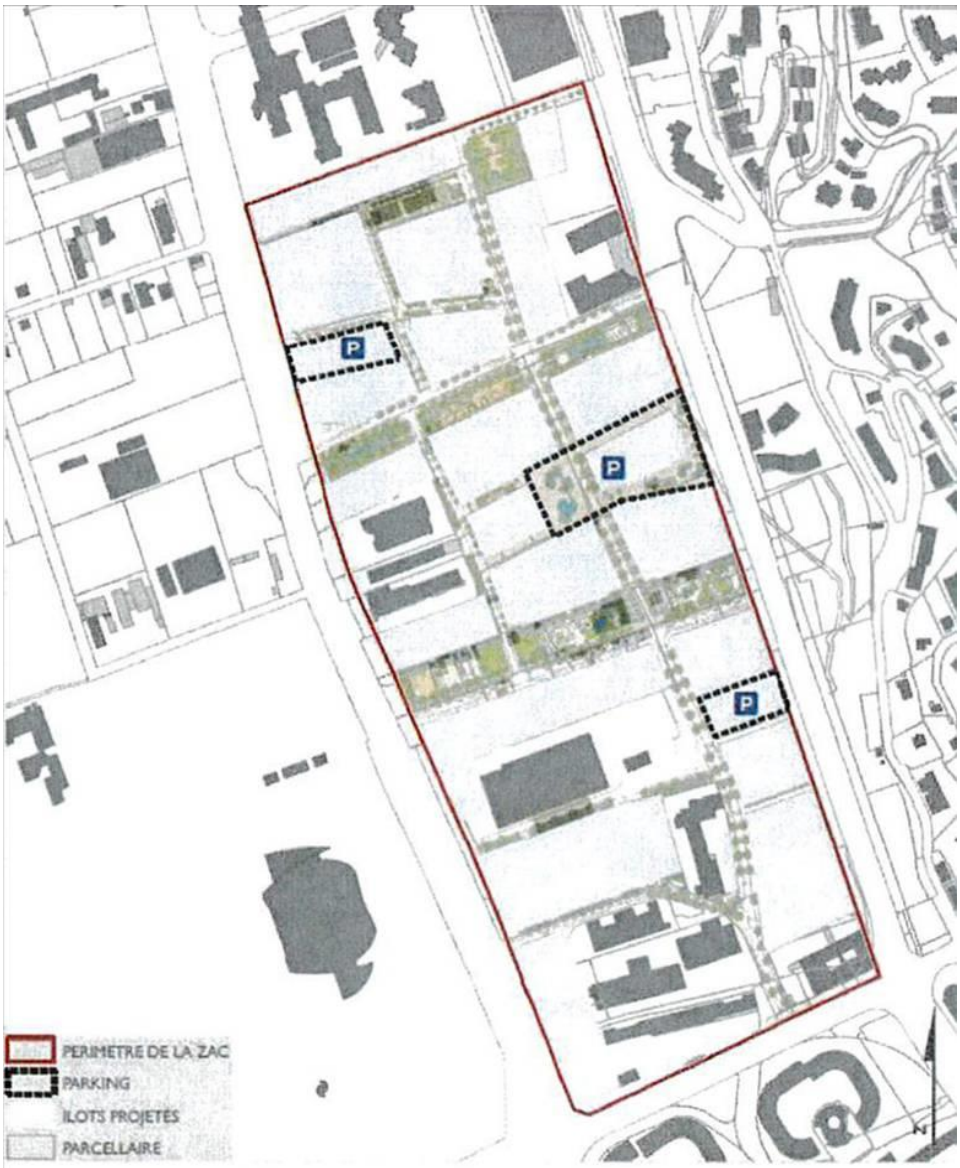
- 30% de logements locatifs sociaux PLUS, PLAI et PLS,
- 5% de logements en accession sociale,
- 60% d'accession et de locatif libre et maîtrisé (selon l'équilibre des opérations).

Le pourcentage de 30% de logements locatifs sociaux s'impose sur l'ensemble de la ZAC et non parcelle par parcelle. Pour chaque tranche de 20 000 m² de surface de plancher de logement réalisée, le pourcentage imposé ci-dessus devra être atteint. Le pourcentage total de logements locatifs sociaux imposé à l'opération devra être dès lors que 90% de celle-ci sera réalisée.

Accessibilité et stationnement

Une trame d'espaces publics et de liaisons douces sera mise en place, en continuité avec les projets développés dans le nouveau quartier et les voiries existantes et projetées. Afin de privilégier la « ville des courtes distances », la prééminence des modes doux dans les déplacements interne du site sera exigée.
L'accessibilité du quartier par les transports en commun sera complétée à terme par la création de la troisième ligne du réseau de TCSP reliant le futur pôle multimodal Nice Aéroport à celui de Lingostière en passant par l'écoquartier du stade. Cette ligne de TCSP desservira la ZAC Nice Méridia depuis l'avenue Simone Veil.

Compte-tenu de cette forte accessibilité du site par les transports en commun, outre les places de parkings disposés sur l'espace public le long des voiries, le stationnement sous les programmes immobiliers sera limité tant que possible à un seul niveau de sous-sol, voire deux niveaux de sous-sol pour les programmes à dominantes tertiaire. Afin de compléter l'offre et répondre aux besoins des usagers, des parkings mutualisés (enterrés et en silo), d'une capacité totale de l'ordre de 1700 places, sont disposés au sein de chacun des trois macro-ilots (voir carte ci-dessous). Ils permettront de répondre aux différents besoins des habitants et usagers dans un rayon maximal de 300 m de chaque opération. Ce dispositif vise à promouvoir les nouvelles mobilités mais aussi proposer une stratégie face aux contraintes liées à la proximité de la nappe alluviale.



Principe de disposition des parkings mutualisés au sein de la ZAC Nice Méridia

Qualités paysagères du site

Les qualités paysagères du site seront mises en valeur par les aménagements, notamment grâce à la présence de végétal et par un traitement approprié des interfaces visuelles et physiques avec l'environnement proche et lointain.

L'ensemble de ce projet d'aménagement appliquera de manière fidèle les prescriptions d'aménagement découlant du Grenelle de l'environnement et mettra en œuvre un cadre de référence pour la qualité environnementale (référentiel éco-vallée qualité) pour l'aménagement et la construction » élaboré par l'Etablissement Public d'Aménagement EcoVallée-Plaine du Var. L'objectif est de réaliser un aménagement de haute qualité environnementale, économe en énergie et responsable de ses impacts environnementaux, à court, moyen et long terme. A cet effet, seront autorisés les aménagements de toute nature répondant, à cet objectif. Il offrira ainsi à ses habitants et à ses usagers un cadre de vie agréable, dynamique et respectueux de l'écosystème humain, biologique et physique, de la plaine du Var.

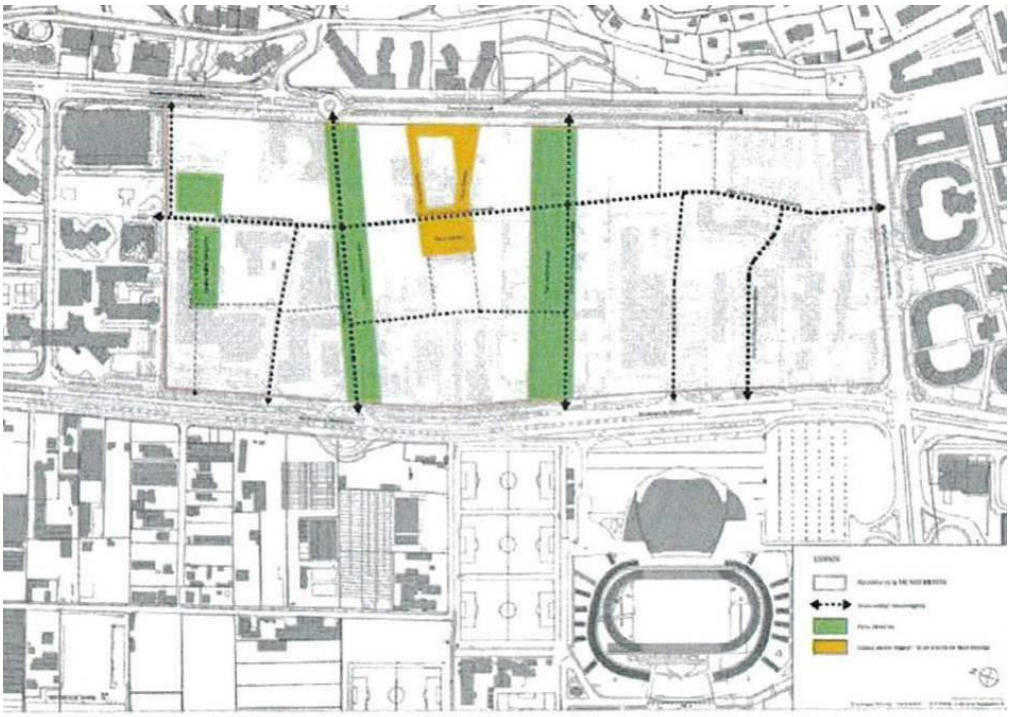
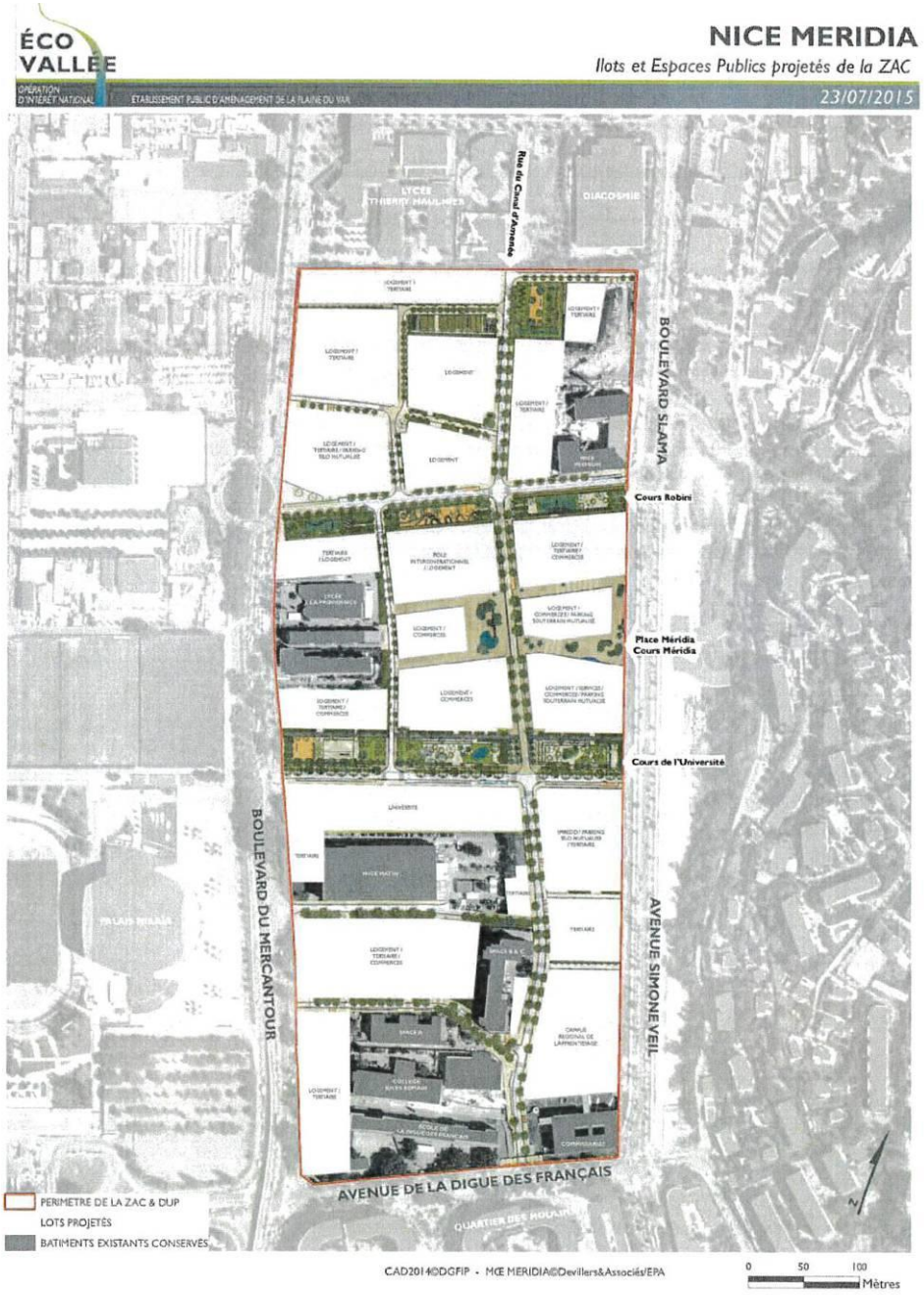


Schéma de principe des espaces publics de la ZAC Nice Méridia

Espaces verts

Les espaces verts représenteront une superficie minimale de 25% de la surface de l'ensemble des ilots définis par la carte ilots et espaces publics projetés.
La surface d'espace vert résultant de l'objectif défini ci-dessus s'impose à l'échelle de l'ensemble des ilots de la ZAC et non lot par lot.
Les espaces verts en pleine terre devront représenter au moins 15% de la surface de l'ensemble des ilots définis par la carte ilots et espaces publics projetés.
Les surfaces espace vert en pleine terre réalisées dans l'espace public au sein des parcs linéaires contribueront à atteindre l'objectif de surface d'espace vert en pleine terre définit ci-dessus.



<u>Zooms sectoriels : Implantations et préconisations (de programmation et d'implantation)</u>

La carte ci-dessous indique l'emplacement des 3 zooms sectoriels suivants :

- Secteur n°1 - Au nord de Méridia, entre la rue Robini et la limite nord du périmètre de ZAC (englobant les terrains Renault, Ciffréo Bona, les concessionnaires automobile, Massa pneu et l'immeuble « Espace Nikaia »

- Secteur n°2 - Au sud entre la traverse de la digue des Français et le futur cours de l'université englobant Nice Matin, les immeubles de bureaux Space, Lidl et les équipements scolaires

- Secteur n°3 - Au centre du périmètre de la ZAC Nice Méridia, entre le cours de l'université et l'avenue Robini, le cœur de quartier englobe également les bâtiments conservés des copropriétés « Icardo » et Skyros » ainsi que le lycée La Providence

L'objectif de ces zooms est de donner les principes d'organisation urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des différents secteurs de la ZAC Nice Méridia.



Secteur n°1 - Au nord de Méridia, entre la rue Robini et la limite nord du périmètre de ZAC englobant les terrains Renault, Ciffréo Bona, les concessionnaires automobile, Massa pneu et l'immeuble « Espace Nikaia »

Les terrains Renault représentent une proportion très importante de l'emprise globale de la ZAC Nice Méridia.

La recomposition de l'activité dans un socle sur 2 niveaux au minimum doit permettre la création de la traverse Ste Marguerite et définir ainsi de nouvelles assiettes foncières pour accueillir un programme mixte de part et d'autre.

On privilégiera les logements au nord et à l'est de la traverse, profitant ainsi de l'exposition sud et ouest sur jardins en mettant en place un principe de tissu discontinu, qui permet, d'une part, d'établir des porosités visuelles ente le lycée en mitoyenneté nord et les jardins Sainte-Marguerite et, d'autre part, de terminer l'ilot Robini, avec une façade ouest sur le parc.

Le programme des ateliers et de Showrooms de Renault recomposé doit offrir un linéaire qualitatif de vitrine le long du boulevard du Mercantour : c'est le soubassement d'une opération mixte ambitieuse qui doit pouvoir développer un programme de bureaux ou de centres de R&D le long du boulevard du Mercantour et des logements sur la partie est de l'îlot, desservi alors par une petite voie au statut d'espace partagé.

Ce processus de composition sera également poursuivi sur l'ilot contigu situé à l'angle de boulevard du Mercantour et de l'avenue du docteur Robini. De plus, cet ilot mettra en œuvre la réalisation d'un parking silo d'environ 500 places de stationnements mutualisées.

Au cœur de ce macro-ilot, les programmes immobiliers développeront plus particulièrement des opérations à vocation principale d'habitat.
Ces opérations devront répondre à l'ambition qualitative architecturale attendue ainsi que celle demandée en termes de performance énergétique (RT 2012-20%) et devront obligatoirement être intégrées au dispositif du smart grids énergétique.

Au sein de ce secteur, l'offre de logements sera développée avec une nécessaire mixité sociale : 30% minimum de la surface de plancher de logement sera affectée à des logements locatifs sociaux. De plus afin d'élargir l'offre de logements pour l'accession privée, 20% minimum de la surface de plancher des logements sera affectée à des logements à des prix maitrisés.

Projets de répartition de la programmation prévisionnelle envisagée sur les terrains en participation

- Logements : 48 700 m²
- Bureaux : 10 300 m²
- Locaux d'activités : 16 250m²
- Laboratoires / R&D : 6 000 m²
- Equipements : 12 500 m²

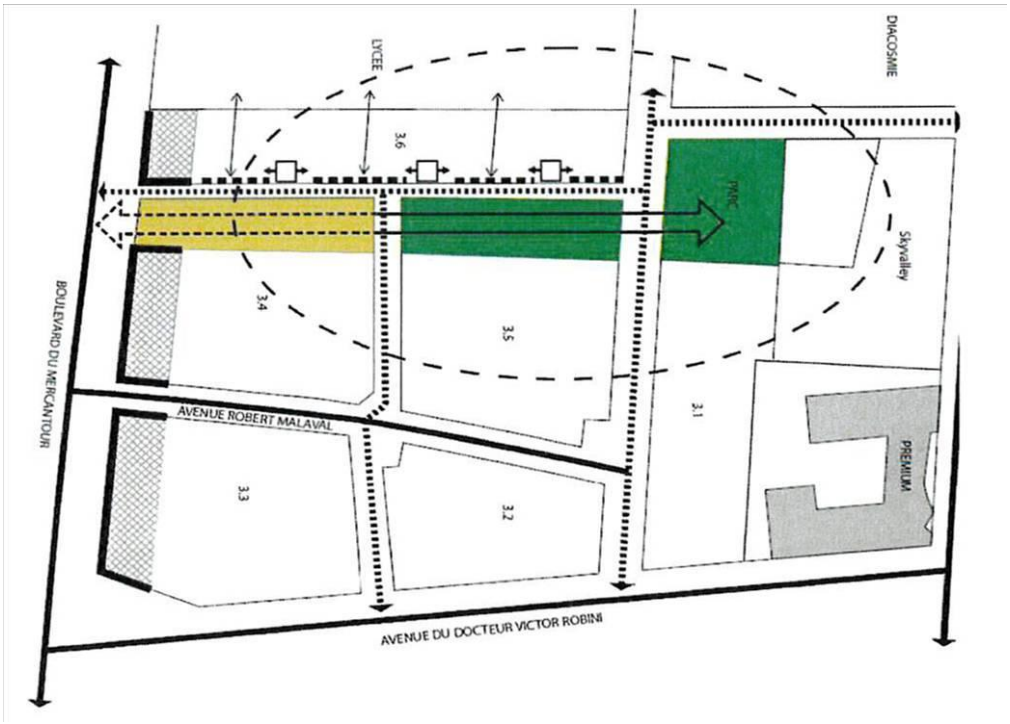
La programmation totale envisagée sur le secteur est de 93 750 m²

Afin de préciser la volumétrie projetée à l'échelle de la ZAC, et ce pour les seules constructions à destination de logement, trois groupes de hauteurs des constructions sont définis.
La surface de plancher affectée au logement devra être répartie entre ces trois groupes de hauteur, selon la répartition suivante. Lorsqu'un bâtiment se compose de plusieurs volumes de hauteurs différentes, ces volumes sont distingués pour le calcul de la répartition.

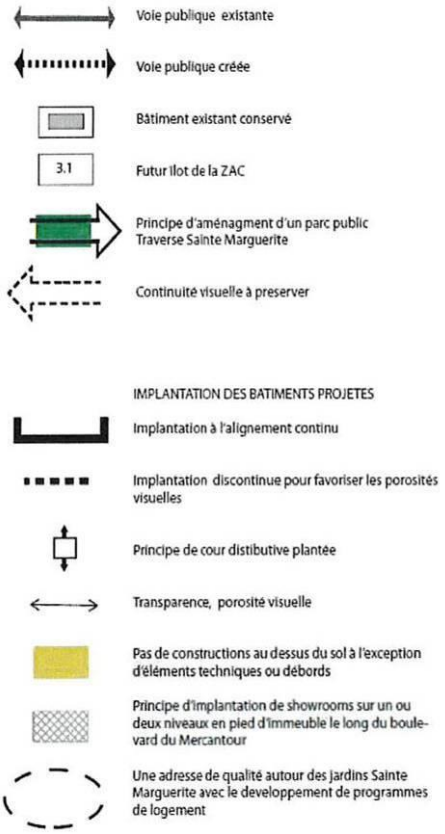
Hauteur des constructions exprimée par tranche	Surface de logement exprimée en pourcentage
Inférieur à 22m	Entre 25% et 40% de la SdP
Entre 22m et 35m	Entre 40% et 65% de la SdP
Entre 35m et 55m	Entre 10% et 20% de la SdP

Exemple : entre 10 et 20% de la surface de plancher dédiée au logement devra être réalisée dans des bâtiments dont la hauteur est comprise entre 35m et 55m

Schéma du principe d'organisation du secteur n°1 Zoom sectoriel n°1



LEGENDE



Secteur n°2 - Au sud, entre la traverse de la Digue des Français et le futur Cours de l'Université, englobant Nice Matin, les immeubles de bureaux Space, Lidl et les équipements scolaires.

Nice Matin représente, comme les terrains Renault, une assiette foncière très importante au sein de la ZAC Nice Méridia.

L'hypothèse d'une restructuration du bâtiment industriel pour ouvrir une petite voie est/ouest entre l'avenue du Mercantour et la Rue Emmanuel Grout s'appuie d'une part sur la relocalisation du bâtiment des expéditions, mais aussi à une nouvelle gestion du stationnement des salariés du journal, qui serait alors regroupé dans un parking silo et sous une partie du bâtiment existant. La création de la voie permet la desserte à la fois de nouvelles assiettes foncières, accessibles également par la rue des Grenouillères et l'avenue du Mercantour, mais surtout participe activement du maillage est/ouest du quartier pour plus de fluidité des déplacements doux. Cette allée doit continuer à desservir la cour d'activité à l'est de la parcelle et être à la fois le support de modes doux ; c'est cette singularité programmatique qu'il s'agira de traiter avec le plus grand soin pour éviter les conflits d'usages.

Ces opérations devront répondre à l'ambition qualitative architecturale attendue ainsi que celle demandée en termes de performance énergétique (RT 2012-20%) et devront obligatoirement être intégrées au dispositif du smart grids énergétique.

Un programme mixte est à privilégier. Le long du boulevard du Mercantour, un programme de bureaux ou de centres de R&D sera à privilégier qui puisse se superposer à un showroom sur 1 ou 2 niveaux. En second rang, protégé du bruit par l'écran acoustique formé par les bureaux, un programme de logements est à réaliser. Un travail fin de composition est attendu pour réussir à développer des qualités résidentielles, à priori peu évidentes, en privilégiant la desserte des logements par un système de cour et de sente est/ouest permettant d'habiter la mitoyenneté au sud (échelle basse) et desservir des plots de logements dont l'organisation ménage des vues lointaines sur le grand paysage et profite d'un bon ensoleillement.

En complément de cette orientation et ce nouveau tissu mixte, la proposition de transfert ou de restructuration de Lidl permet de libérer ce tènement et d'y développer un programme de logements ainsi que des venelles nord/sud entre la rue des Grenouillères et la nouvelle voie créée est-ouest sur l'emprise actuelle de Nice Matin.

Ce nouveau maillage permet de fluidifier les déplacements doux à l'échelle de ce macro-îlot mais aussi d'intégrer au mieux l'appareil « industriel » au cœur de la technopole urbaine. En outre le bâtiment Space, aujourd'hui dans une situation d'impasse, sera desservi depuis la rue Emmanuel Groux ; le traitement de l'interstice entre la rue et les halls, le seuil, doit permettre une meilleure accessibilité, en conférant à cet espace des qualités paysagères et de réorganisation par exemple du stationnement des deux roues et des vélos.

Au sein de ce secteur, l'offre de logements sera développée avec une nécessaire mixité sociale : 30% minimum de la surface de plancher des logements sera affectée à des logements locatifs sociaux. De plus afin d'élargir l'offre de logements pour l'accession privée, 20% minimum de la surface de plancher des logements sera affectée à des logements à prix maîtrisés.

Projet de répartition de la programmation prévisionnelle envisagé sur les terrains en participation

- Logement : 14 400 m²
- Bureaux : 18 800 m²
- Locaux d'activités : 1 750 m²
- Laboratoires / R&D : 6 800 m²
- Commerces et services : 1 200 m²

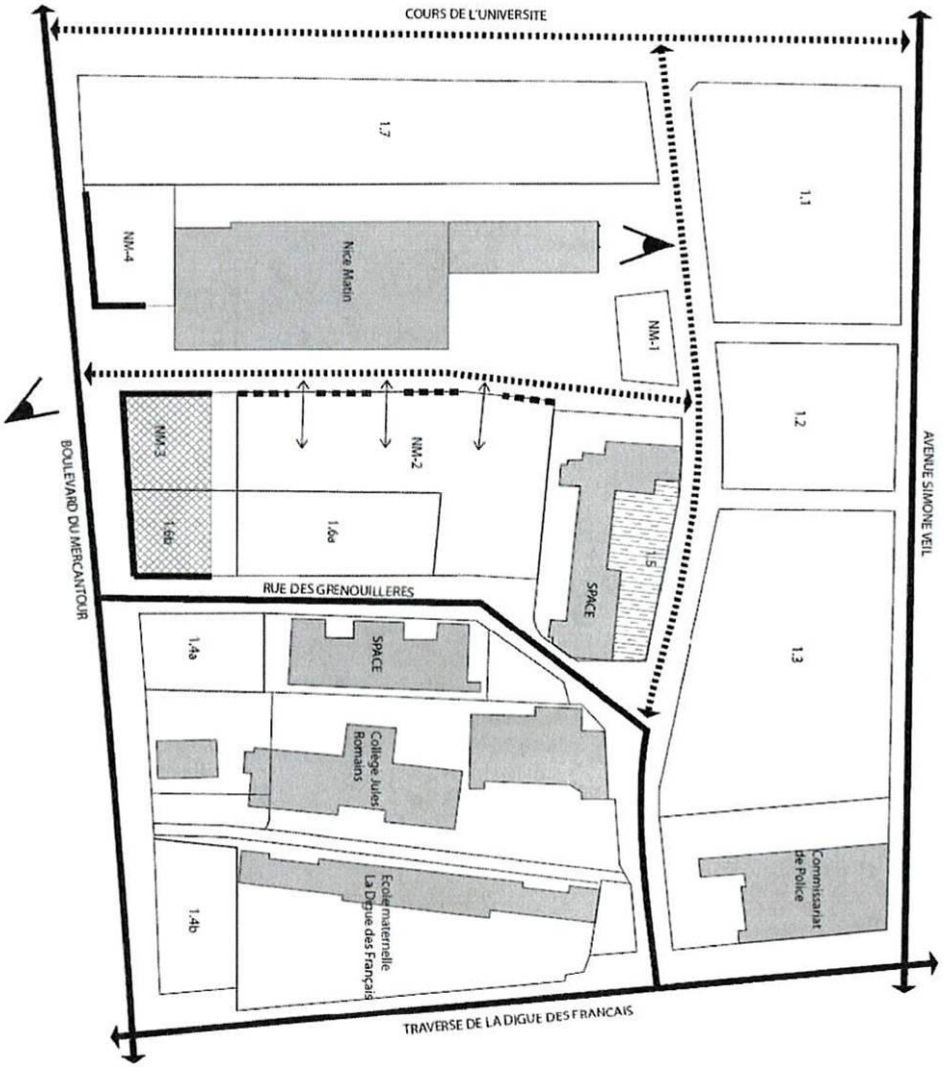
La programmation totale envisagée sur le secteur est de 42 950 m²

Afin de préciser la volumétrie projetée à l'échelle de la ZAC, et ce pour les seules constructions à destination de logement, trois groupes de hauteurs des constructions sont définis.
La surface de plancher affectée au logement devra être répartie entre ces trois groupes de hauteur, selon la répartition suivante. Lorsqu'un bâtiment se compose de plusieurs volumes de hauteurs différentes, ces volumes sont distingués pour le calcul de la répartition.

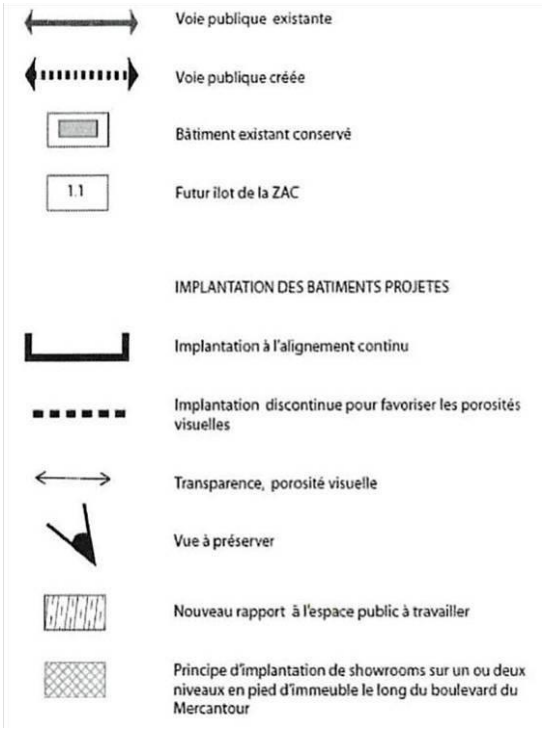
Hauteur des constructions exprimée par tranche	Surface de logement exprimée en pourcentage
Inférieur à 22m	Entre 30% et 40% de la SdP
Entre 22m et 35m	Entre 40% et 60% de la SdP
Entre 35m et 55m	Entre 10% et 20% de la SdP

Exemple : entre 10 et 20% de la surface de plancher dédiée au logement devra être réalisée dans des bâtiments dont la hauteur est comprise entre 35m et 55m.

<u>Schéma du principe d'organisation du secteur n°2</u>



LEGENDE


Voie publique existante
Voie publique créée
Bâtiment existant conservé
1.1
Futur îlot de la ZAC
IMPLANTATION DES BATIMENTS PROJETES
Implantation à l'alignement continu
Implantation discontinue pour favoriser les porosités visuelles
Transparence, porosité visuelle
Vue à préserver
Nouveau rapport à l'espace public à travailler
Principe d'implantation de showrooms sur un ou deux niveaux en pied d'immeuble le long du boulevard du Mercantour

Secteur n°3 - Au centre du périmètre de la ZAC Nice Méridia, entre le cours de l'Université et l'avenue Robini, le cœur de quartier englobe également les bâtiments conservés des copropriétés « Icardo » et « Skyros » ainsi que le lycée La Providence.

L'aménagement de ce secteur représente un enjeu majeur pour la réussite du projet de la technopole urbaine Nice Méridia. En effet, il correspond au cœur de quartier au sein duquel se situera la place Méridia, lieu de rencontres et d'échanges de tous les usagers du secteur ainsi que ceux de la ZAC et des constructions voisines (habitant, chercheurs, étudiants, entreprises…). La place et le cours Méridia seront bordés de services et commerces de proximité se développant en pied d'immeuble et donnant à ce quartier toutes les aménités d'un centre-ville.

Les futures constructions devront répondre à l'ambition qualitative architecturale attendue ainsi que celle demandée en matière environnementale, notamment en termes de performance énergétique conformément au référentiel éco-vallée qualité mis en œuvre par l'EPA dans le cadre de l'OIN Eco-Vallée et seront intégrées au dispositif du smart grids énergétique qui sera développé dans le quartier.

Un programme de construction mixte est à privilégier pour ce secteur. Au-delà de la nécessaire mixité sociale souhaitée dans la ZAC Méridia et développée ci-après, une mixité fonctionnelle doit être réalisée en réservant les immeubles d'activités tertiaires aux périphéries du secteur, notamment le long de l'avenue Simone Veil et du boulevard du Mercantour afin de privilégier les immeubles résidentiels au cœur du quartier en étant protégé des principaux flux de circulation. Cette mixité fonctionnelle sera également trouvée par la réalisation dans ce secteur du pôle intergénérationnel regroupant l'équipement du Pôle enfance (un groupe scolaire de 10 classes et une crèche publique de 40 places) et un Centre Multi-Accueil pour Personnes Agées (CMAPA).
Ce nouveau maillage permet de fluidifier l'ensemble des déplacements à l'échelle du quartier et de favoriser notamment l'utilisation des modes doux au sein du cœur de quartier afin de faciliter l'accès aux services et commerces de proximité qui seront très présents autour de la place et du cours Méridia.

En outre, les voies nouvelles amélioreront considérablement l'accès aux deux copropriétés « Icardo » et « Skyros », notamment pour le parking de la résidence « Skyros » qui s'effectue aujourd'hui via une servitude de passage. En outre, l'amélioration de cette accessibilité permettra de conférer à ces espaces de nouvelles qualités paysagères qui participeront à l'amélioration du cadre de vie général des habitants du quartier.

Au sein de ce secteur, l'offre de logements sera développée avec une nécessaire mixité sociale : 30% minimum de la surface de plancher des logements sera affectée à des logements locatifs sociaux. De plus, afin d'élargir l'offre de logements pour l'accession privée, 20% minimum de la surface de plancher des logements sera affectée à des logements à prix maîtrisés.

Projet de répartition de la programmation prévisionnelle envisagée sur le secteur :

- Logement (y compris CMAPA) : 92 750 m²
- Bureaux : 11 100 m²
- Locaux d'activités : 3 600 m²
- Laboratoires / R&D : 6 250 m²
- Commerces et services : 14 700 m²
- Equipement Pôle Enfance : 3 500 m²

La programmation totale envisagée sur le secteur n°3 est de 131 900 m².

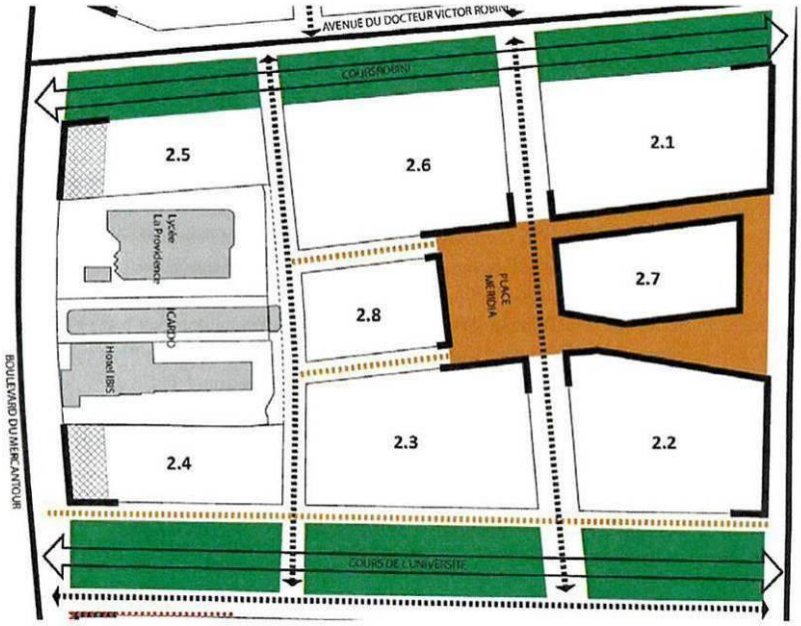
Afin de préciser la volumétrie projetée à l'échelle de la ZAC, et ce pour les seules constructions à destination de logement, trois groupes de hauteurs de constructions sont définis.

La surface de plancher affectée au logement devra être répartie entre ces trois groupes de hauteur, selon la répartition suivante. Lorsqu'un bâtiment se compose de plusieurs volumes de hauteurs différentes, ces volumes sont distingués pour le calcul de la répartition.

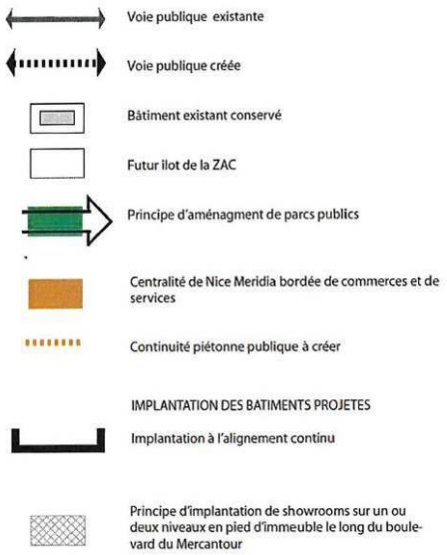
Hauteur des constructions exprimée par tranche	Surface de logement exprimée en pourcentage
Inférieur à 22m	Entre 10% et 15% de la SdP
Entre 22m et 35m	Entre 50% et 60% de la SdP
Entre 35m et 55m	Entre 30% et 35% de la SdP

Exemple : entre 30 et 35% de la surface de plancher dédiée au logement devra être réalisée dans des bâtiments dont la hauteur est comprise entre 35m et 55m.

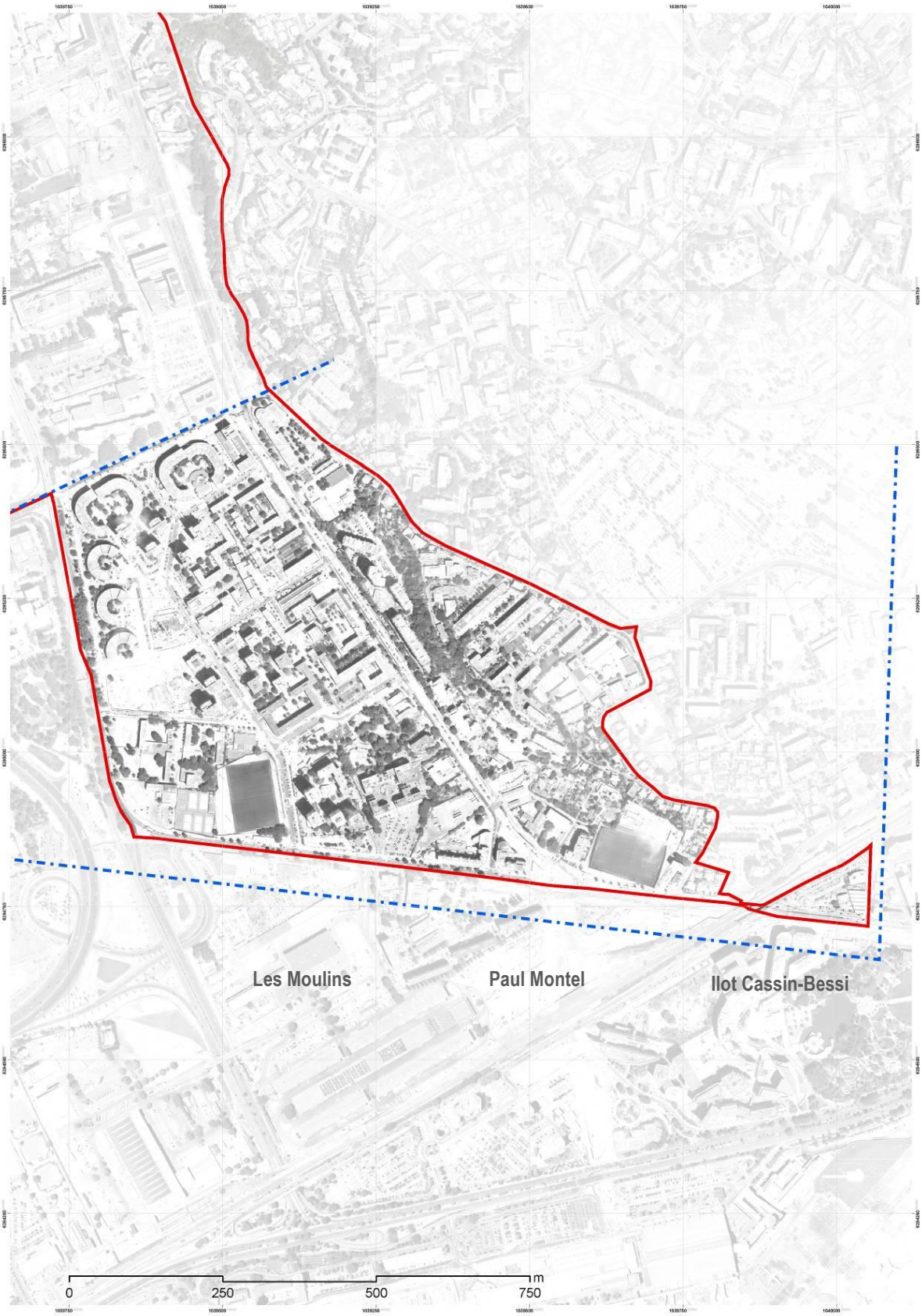
Schéma du principe d'organisation du secteur n°3



LEGENDE



G / SAINT AUGUSTIN NORD (LES MOULINS ET PAUL MONTEL) / ILOT CASSIN-BESSI (séquence 6)



G.1 / Saint Augustin Nord (Les Moulins et Paul Montel)

G.1.1 / La prise en compte du contexte

Les Moulins au cœur de l'Eco-Vallée dans un vaste chantier d'innovation

Le quartier des Moulins s'inscrit dans la recomposition générale de la basse vallée du Var dans un projet global de développement urbain, économique et social. Il est positionné au cœur de **l'Opération d'Intérêt National (OIN) Eco-Vallée.**

Les opérations de Nice Méridia, immédiatement au nord du quartier (future technopole urbaine sur 24 ha), et du Grand Arénas, immédiatement au sud (quartier d'affaires et pôle d'attraction pour les entreprises internationales sur 49 ha), s'inscrivent dans un grand ensemble de projets de développement de la plaine du Var dans le cadre de l'OIN Eco-Vallée sur 10 000 ha avec 450 ha constructibles et déjà largement urbanisés qui englobe le quartier des Moulins.

L'inscription des Moulins au NPNRU (2015-2030) est motivée par le souci de poursuivre la dynamique de changement car des difficultés persistent encore. Il est donc nécessaire de prolonger les actions engagées et d'accompagner le raccrochement progressif et durable du quartier au reste de la ville.

Le quartier desservi par le tramway dès 2018 se situe à proximité des équipements métropolitains (CADAM, PEM St Augustin, Aéroport) mais demeure enclavé par des infrastructures de transport routières très empruntées (route de Grenoble, boulevard du Mercantour).

Zoom du plan guide (non opposable)



G.1.2 / Les objectifs et intentions

Banaliser le quartier au sein du tissu urbain environnant
Les opérations de Nice Méridia, immédiatement au nord du quartier (future technopole urbaine sur 24 ha), et du Grand Arénas, immédiatement au sud (quartier d'affaires et pôle d'attraction pour les entreprises internationales sur 49 ha), s'inscrivent dans un grand ensemble de projets de développement de la plaine du Var dans le cadre de l'OIN Eco-Vallée sur 10 000 ha avec 450 ha constructibles et déjà largement urbanisés qui englobe le quartier des Moulins.

Dès lors, l'objectif majeur que doit poursuivre un nouveau programme de renouvellement urbain en articulation avec les opérations d'Eco-Vallée est la normalisation du quartier des Moulins comme quartier de ville, intégré à son environnement en pleine mutation.

Dans le cadre du NPRU, il s'agira de s'appuyer sur le bilan de l'existant et des avancées obtenues par le PRU des Moulins pour continuer le redressement socio-économique et territorial du quartier des Moulins.

Accompagner la transformation d'un quartier d'entrée de ville en une polarité de la plaine du Var
Ce quartier autrefois entrée de ville se retrouve aujourd'hui au centre d'un secteur en plein développement urbain et économique. Par son ouverture, l'amélioration des logements, de l'espace public, des services et la réalisation d'équipements structurants, il a vocation à regagner en attractivité. Il convient donc de poursuivre l'évolution du statut de ce quartier : **de quartier de périphérie à celui de cœur de vie de la basse vallée du Var**. Dès lors, il doit pouvoir compter sur toutes les fonctions urbaines avec une densité réellement urbaine.

Pour autant, bien qu'il soit en voie de normalisation et de plus en plus attractif, il conservera une vocation d'accueil de population modeste avec une accessibilité des loyers. Le développement d'activités économiques sera un vecteur d'insertion sociale et professionnelle. Sa connexion avec les autres pôles urbains (Nice Méridia et le Grand Arénas) lui permettra de devenir à terme un nouveau pôle urbain vers lequel de nouvelles entreprises se dirigeront. La dynamique locale, l'instauration d'une régie de quartier et d'une économie sociale et solidaire participeront également à l'amélioration du fonctionnement et du cadre de vie du quartier.

Renforcer la mixité urbaine fonctionnelle
Les actions sur le bâti et sur le désenclavement du quartier réalisées dans le cadre du projet de rénovation urbaine ont déjà apporté des améliorations considérables.

Le programme retenu au NPNRU dans cette continuité devra avoir pour objectifs de :
- Poursuivre la réhabilitation et la mise à niveau du patrimoine locatif social existant, en privilégiant l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.
- Poursuivre la diversification urbaine en s'interrogeant sur les mutabilités foncières possibles à proximité du quartier.
- Promouvoir une diversification des équipements et des services en proposant :
    - Une diversification fonctionnelle forte (associative et culturelle) organisée autour d'un équipement attractif à l'échelle du quartier voire de l'Eco-Vallée et de la ville de Nice,
    - L'accompagnement social, le soutien scolaire et la formation professionnelle par l'identification et la création de locaux permettant d'accueillir des structures spécialisées dans ces thématiques.
- Poursuivre l'amélioration du cadre de vie en proposant des espaces verts et de rencontre des habitants de qualité : poursuite de la rénovation des jardins et parcs existants, proposer de nouveaux espaces.

Désenclaver le quartier et développer la mobilité de ses habitants

Il s'agit de poursuivre et développer l'intégration du quartier dans la dynamique d'agglomération et de l'Eco-Vallée et de créer des coutures efficaces avec les quartiers environnants à fort potentiel afin de promouvoir la perméabilité urbaine.

La création de nouvelles voies a déjà amélioré l'accessibilité du quartier. La réalisation de la ligne 2 du tramway et la construction du futur pôle multimodal de Saint Augustin / Nice Aéroport (EcoVallée) permettra définitivement le raccrochage et la connexion du quartier à la ville et au reste du territoire de la métropole.

Ces actions doivent renforcer le désenclavement déjà entamé en facilitant les déplacements et lever l'un des freins à l'accès à l'emploi, aux équipements et services complémentaires des quartiers environnants dans l'esprit d'une mutualisation :

- Perméabilité et facilité de connexion avec le Grand Arénas et Nice Méridia et amélioration de la desserte en bus,
- Arrivée du tramway ligne 2 sur le boulevard Paul Montel, à l'horizon 2018,
- Amélioration du parcours entre les Moulins et les quartiers environnants par la réduction du temps de déplacement,
- Desserte des pôles d'emploi (centre-ville, zones d'activités de St Isidore et de Lingostière, aéroport…), y compris en horaires nocturnes.

Insuffler un développement économique profitable de l'insertion sociale et professionnelle

- ✓ Développer l'offre commerciale et de services de proximité à destination de la population du quartier.
- ✓ Accroître le rayonnement commercial des activités du quartier et relancer une nouvelle dynamique commerciale et urbaine par l'implantation de nouveaux acteurs commerciaux, en complément des activités maintenues pour contribuer au changement d'image du quartier.
- ✓ Favoriser le développement d'une offre commerciale sur l'axe du boulevard du Mercantour dans une dynamique d'agglomération. C'est par exemple le repositionnement des commerces en pied d'immeuble, le long de voiries accessibles en voiture, pour faciliter l'usage des commerces et accroître leur fréquentation.

G.1.3 / Les orientations d'aménagement

Une diversification de l'habitat à poursuivre avec pour objectif de réduire encore le taux de logements locatifs sociaux :

- Proposer des volumes bâtis différenciés pour changer l'image des grands ensembles ;
- Proposer des logements de dimensions et typologie adaptées aux besoins locaux.

Un quartier à arrimer au boulevard du Mercantour

Un nouveau front bâti à intérêt économique et proposant une mixité fonctionnelle pourrait être constitué afin de poursuivre l'ouverture du quartier sur sa frange ouest le long de l'axe de développement majeur de la Plaine du Var. Des îlots mixtes logements-activités pourraient être dessinés sur des parcelles dont la mutabilité foncière a été organisée par le PRU en cours.

Une exemplarité dans la transition énergétique

Situé au cœur de l'Eco-Vallée, le quartier des Moulins continuera de s'inscrire dans la démarche d'éco-exemplarité de son renouvellement urbain.

Ainsi, les objectifs d'éco-exemplarité retenus à l'échelle de l'OIN Plaine du Var continueront d'être appliqués sur ce site : adhésion des promoteurs, opérateurs et bailleurs intervenant dans le quartier au cadre de référence pour la qualité environnementale de l'aménagement et de la construction. Ce cadre vise à inscrire les projets d'aménagement, de construction et de réhabilitation dans une démarche d'excellence environnementale.

G.2 / Ilot Cassin-Bessi

G.2.1 / La prise en compte du contexte

Le site est délimité par la rue Cassin, la rue Bessi et l'avenue St Augustin. Il se caractérise par un tissu parcellaire en longueur ne permettant pas de garantir un projet global cohérent

G.2.2 / Les objectifs et intentions

Le site est destiné à des activités économiques et de service, d'une surface globale d'environ 4 500 m².

G.2.3 / Les orientations d'aménagement

Le projet d'aménagement global, dont les orientations sont figurées sur le plan joint, s'inscrit dans une logique d'intégration urbaine, traduite par les orientations suivantes :

- En termes de mixité, un programme total de l'ordre de 25 000 m² de surface de plancher est développé, comportant un ensemble de commerces (environ 3 000 m²) et de services (bureaux, hôtellerie, sur environ 22 000 m²), sachant que ce secteur de la ville, en proximité directe de l'aéroport Nice Côte d'Azur, est assujetti aux contraintes du Plan d'Exposition au Bruit et ne peut, à ce titre, accueillir de logements.

- En termes d'insertion urbaine globale, la hauteur maximale, homogène avec la hauteur des constructions existantes du secteur de l'Arénas, se traduit sur ce site, dans la zone d'implantation de 20 mètres de profondeur délimitée sur le plan joint, par une côte maximale à l'égout du toit de 36m côte NGF (Nivellement Général de la France).

- Au-dessus de l'égout du toit, seuls des édicules techniques d'une hauteur maximale de 2 mètres sont autorisés. Ils devront être masqués par des dispositifs à implanter en prolongement de la façade et à traiter en continuité de celle-ci.

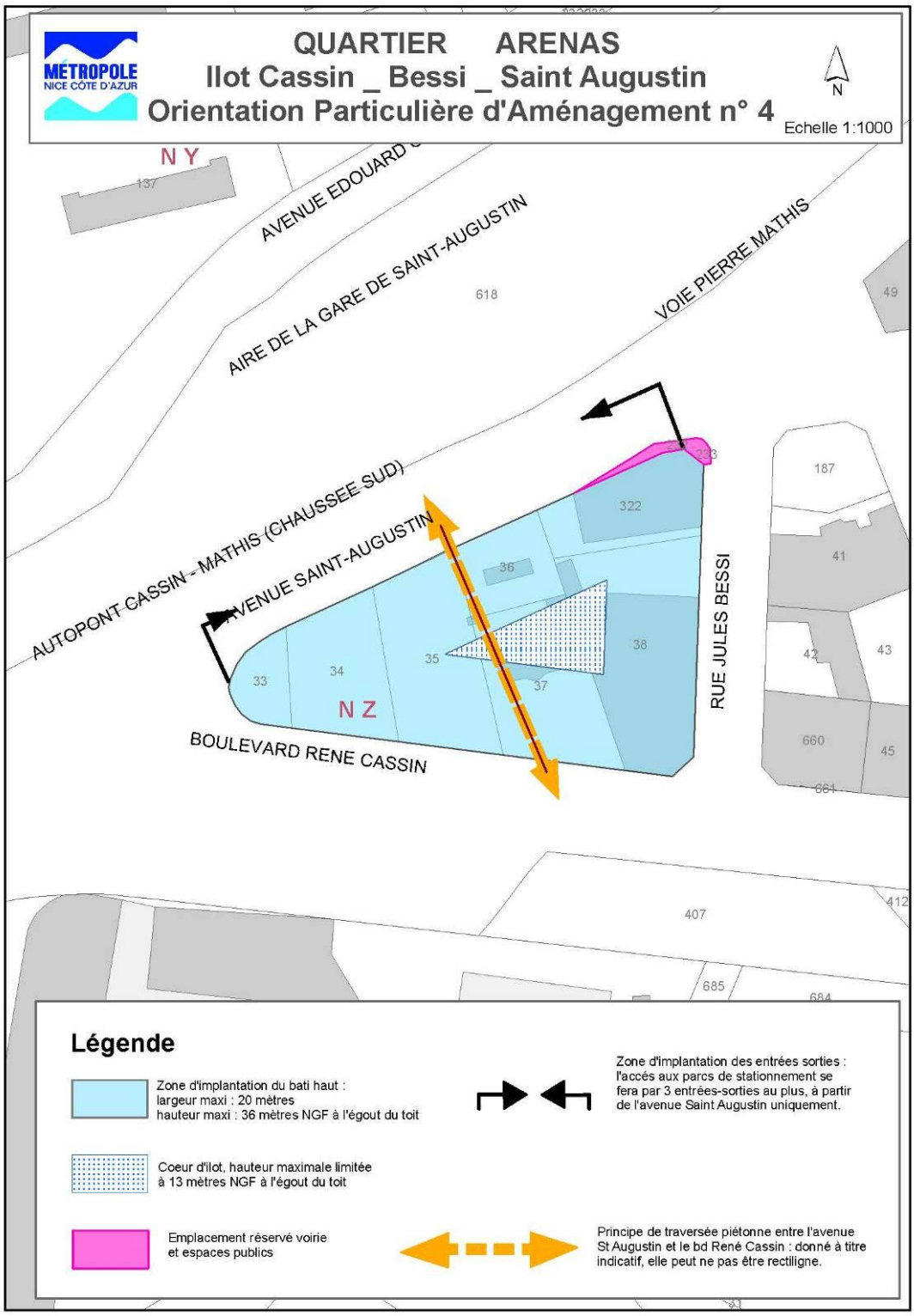
- En cœur d'îlot, les constructions pourront atteindre l'altitude maximale de 13 m NGF (Nivellement Général de la France) à l'égout du toit.

- En termes de qualité architecturale et environnementale, l'îlot a vocation à jouer un rôle de signal, aux portes de l'Arénas, avec une implantation en bordure des voies pour renforcer le front urbain. Le traitement de l'ensemble des façades devra être réalisé du point le plus haut jusqu'au sol avec le même soin dans la composition, la mise en œuvre et la qualité des matériaux, sans effet de socle sur les rues Cassin et Bessi.

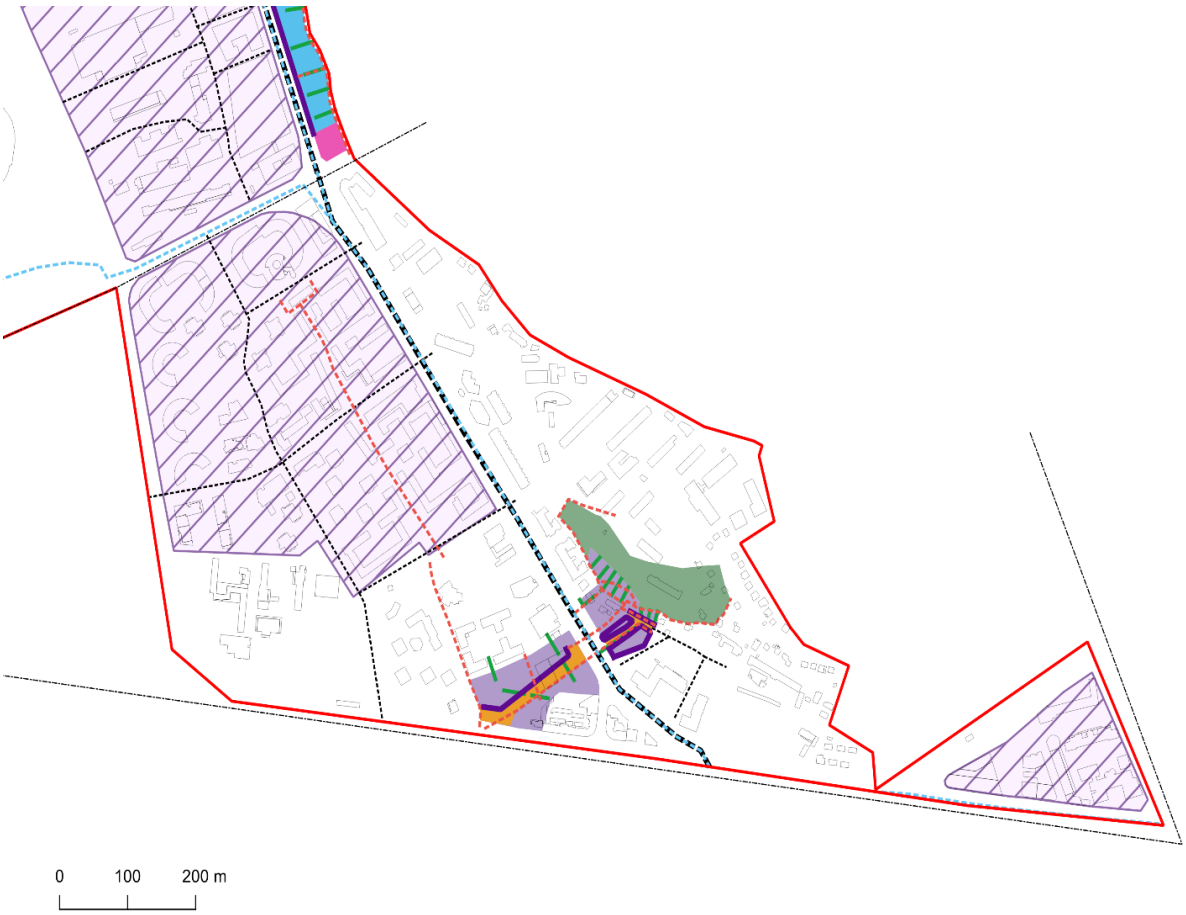
- En termes de maintien des perméabilités et porosités urbaines, une traversée piétonne de l'îlot bâti sera créée, à caractère privé, d'au moins 3 mètres de largeur. Elle reliera l'avenue Saint Augustin au Boulevard René Cassin et ne sera pas forcément rectiligne. Son positionnement sur le plan joint est seulement donné à titre indicatif. Cette traversée pourra être surplombée par des bâtiments.

- L'accès aux parcs de stationnement à l'intérieur de l'îlot se fera à partir de l'avenue Saint Augustin seulement, via deux entrées sorties au plus. Le secteur d'accès est indiqué sur le plan de l'orientation particulière d'aménagement.

- A l'angle de l'avenue Saint Augustin et de la Rue Bessi, un emplacement réservé pour voirie et espaces publics est créé afin d'améliorer la qualité de l'espace public.



Principes d'aménagement sur la séquence

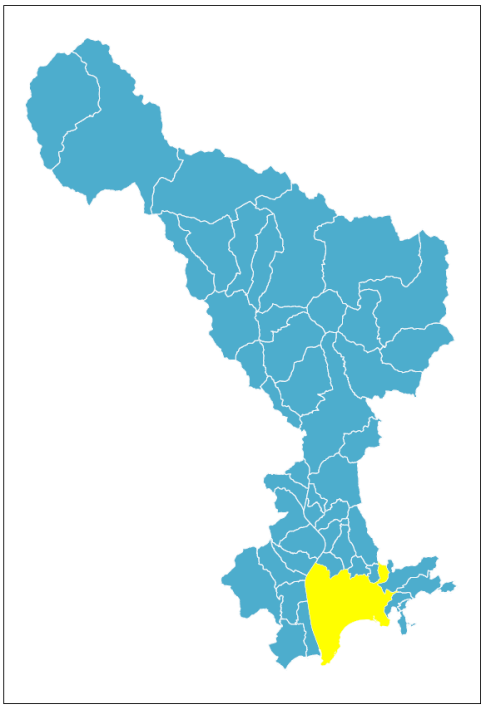


Légende

- Périmètre OAP
- Axe de composition
- Canal des Arrosants
- Continuité visuelle et transparence
- Espace piéton d'usage sportif
- Espace vert d'usage public
- Locaux commerciaux et d'activités en RDC
- Principe de liaison douce d'usage public
- Principe de maillage interne d'usage public
- Principe de voie principale publique à requalifier
- Espace piéton d'usage public principal
- Secteur de mixité urbaine et fonctionnelle
- Secteur à orientations spécifiques

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

NICE – OAP ILOTS DU LITTORAL



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Introduction

Les articles L. 151-1 et L. 151-2 du Code de l'Urbanisme stipulent que « *le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.* » Il *« comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. […] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.* »

Les articles L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme précisent également que « *les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

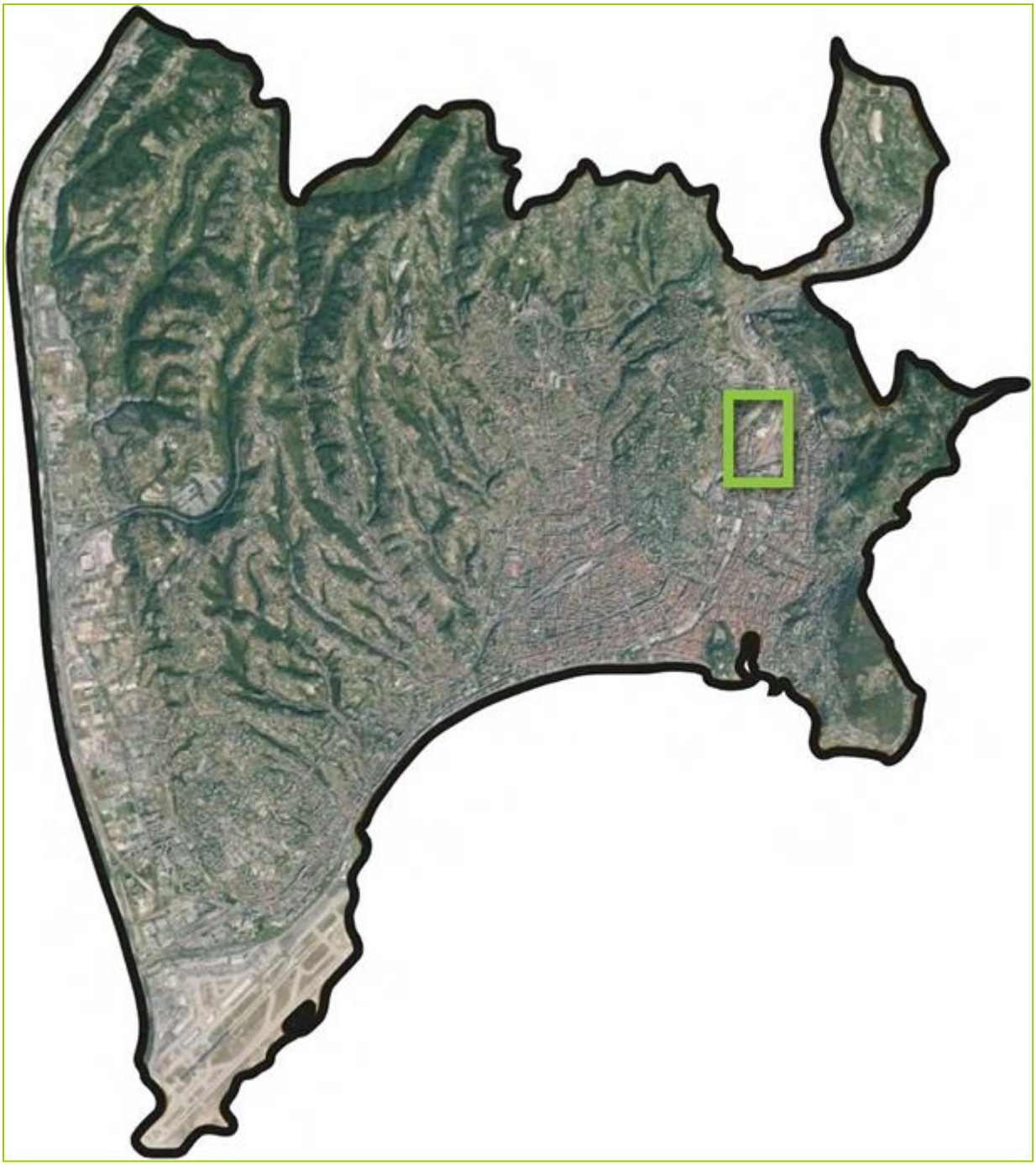
Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Le secteur qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation est le secteur de l'ancien comptoir métallurgique du littoral (CML), situé dans les quartiers Est de Nice, entre la gare Saint-Roch et le fleuve Paillon.

Territoire autrefois rural, le site s'est métamorphosé en un quartier artisanal, avec l'arrivée du chemin de fer et la construction de la gare Saint-Roch. Alors que le reste du quartier s'est transformé petit à petit en secteur résidentiel après la seconde guerre mondiale, le secteur d'études n'a pas pu mener à bien cette reconversion, étant coincé entre deux axes de circulations majeurs et infranchissables : la Pénétrante du Paillon à l'Ouest et les lignes de chemin de fer à l'Est.

L'objectif de cette déclaration de projet est donc de requalifier le secteur des îlots CML afin de rendre ce quartier au reste de la ville.

Localisation du site



Requalification des îlots du Littoral

Présentation du site et objectifs poursuivis

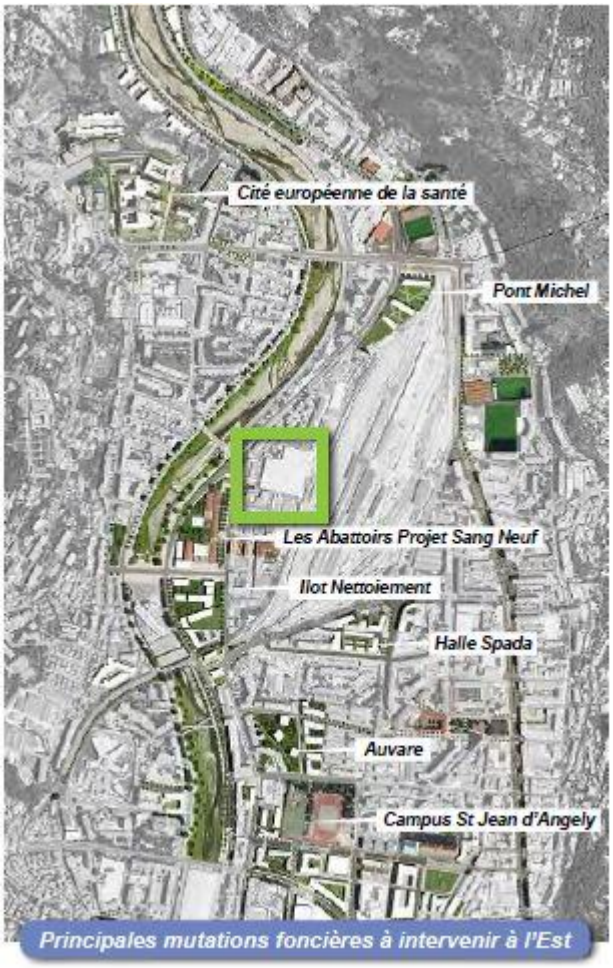
Contexte urbain des quartiers de l'Est de Nice

Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur est porteur de différents projets d'aménagement, visant à favoriser son développement économique de rayonnement international et à conforter la dynamique de Nice, ville centre de la Métropole et cinquième ville de France.

Faisant écho à la vallée du Var qui borde la ville de Nice à l'Ouest, la vallée du Paillon accueille les quartiers Est de la ville, inscrits entre les collines de Cimiez et le Mont Boron. Ce vaste territoire est un fragment de la plaine urbanisée qui s'étire vers le sud et accompagne le Paillon dans sa descente vers la mer.
Les quartiers Est constituent un site stratégique majeur en matière de développement et d'aménagement. Dotés d'atouts indéniables, parmi lesquels leur proximité au centre-ville et leur accessibilité, les quartiers Est offrent en outre un important potentiel foncier, qui se manifeste à travers la présence de vastes parcelles mutables.

Par leur emprise, ces fonciers sont en capacité de porter des projets d'aménagement durable et des programmes diversifiés de façon à compléter ou développer l'offre de service dans le quartier, à recréer des centralités et à redynamiser le territoire.

Plusieurs projets se sont d'ores et déjà concrétisés, et notamment sur le quartier étudiant de Saint Jean d'Angély, nouveau pôle de centralité autour de l'Université avec le projet « Campus prometteur » livré en 2016 et l'opération portée par ADIM (opération immobilière mixte avec cinéma, logements, commerces, activités, parking silo...) livrable à partir de 2019.



Requalification des îlots du Littoral

Présentation du site et objectifs poursuivis

Contexte urbain des quartiers des îlots CML

Le site du projet se situe dans un méandre du Paillon, dans le lit majeur du Paillon, à hauteur du quartier Saint Roch. Il est concerné par les parcelles IN 16 et 50 et IO 27, 31, 47, 48, 53 et 55, soit une superficie d'environ 2,2 hectares.

Les parcelles comportent actuellement des installations aux usages multiples :

- Les bureaux du Comptoir Métallurgique du Littoral (CML) ;
- Les grands hangars et leurs extensions du Comptoir Métallurgique du Littoral, qui constituent la majorité de la surface construite de la parcelle, et sont inoccupés ;
- Un magasin de type supermarché au Sud de la parcelle.



Le site est coincé entre deux axes de circulations majeurs et infranchissables : la Pénétrante du Paillon à l'Ouest et les lignes de chemins de fer à l'Est.

Dans ce contexte, cette occupation massive de la parcelle ne permet pas en l'état une bonne perméabilité du tissu urbain propice à tous les modes de déplacement.

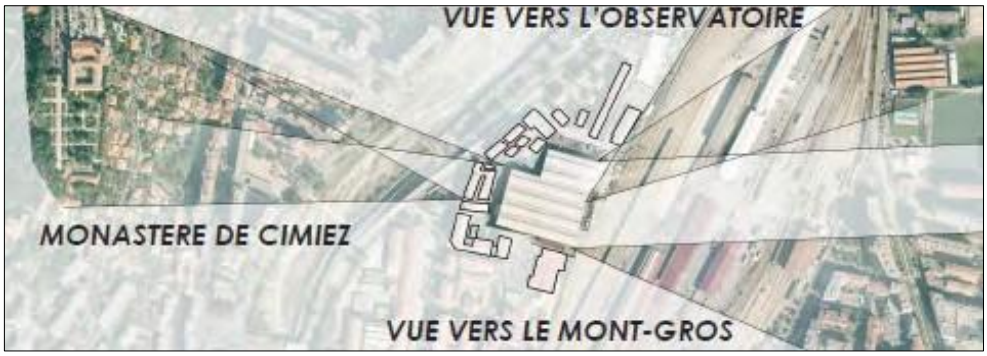
Objectifs :
> Permettre la mutation et la revalorisation du site, en y créant un quartier composé d'habitat, de services et commerces ;
> Désenclaver le site et le reconnecter au reste de la ville ;
> Insérer le site dans la requalification globale des quartiers Est de Nice, dont il serait l'un des pôles d'attractivité ;
> Répondre aux attentes des nouvelles activités et équipements qui seront implantés.

Requalification des îlots du Littoral

Présentation du site et objectifs poursuivis

Contexte paysager et environnemental

Le secteur est encadré par les collines niçoises de chaque côté. Parmi le paysage urbain très construit, les collines du Mont Gros, de l'Observatoire et le Monastère de Cimiez sont des éléments importants du paysage.



Le site se distingue par sa proximité au Paillon et de larges ouvertures paysagères sur les collines environnantes.

A l'Ouest, au-delà du toboggan routier de la route de Turin, le site dispose de vues sur le monastère de Cimiez, tandis qu'à l'Est, c'est l'observatoire de Nice et le Mont Gros qui apparaissent au loin, offrant un panorama remarquable.

Bien que peu valorisé et peu aménagé, le Paillon constitue une respiration urbaine favorisant les ouvertures sur le paysage. Les projets de réaménagement de ses berges, actuellement à l'étude, contribueront à faire du site un lieu aéré et ouvert.

Malgré ces ouvertures sur le grand paysage, le site et le quartier en général se distinguent par leur caractère très minéral. Seuls quelques arbres plantés le long de la route de Turin et les cours et jardins privatifs en cœur d'îlot témoignent d'une présence végétale.

Le périmètre de l'OAP est impacté par la SUP I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation des ouvrages GRT Gaz. Dans les zones d'effets, les ouvrages présentent un risque potentiel. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec la servitude et si possible doivent privilégier des zones non impactées par les ouvrages. Il est nécessaire de consulter les services de GRT Gaz dès l'émergence d'un projet dans la zone.

Objectifs :
> Valoriser le site en renforçant sa végétalisation.
> Engager la revalorisation globale du quartier, en lien avec le Paillon et la prochaine réhabilitation de ses rives.

Requalification des îlots du Littoral

Principes d'aménagement

Les objectifs cités précédemment de désenclavement, d'inscription du site au quartier et de dimension paysagère constituent les bases de la conception du projet. Le site devra apparaître comme une nouvelle centralité dans les quartiers Est de Nice, génératrice de vie et d'animation.

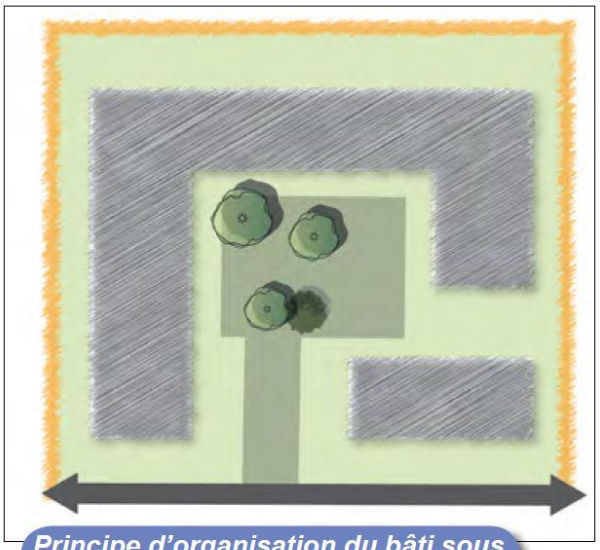
Les grands principes d'aménagement sont indiqués ci-dessous.

COMPOSITION URBAINE

- **Implantation bâtie**

Les bâtiments seront organisés sous forme d'îlots, afin de proposer des cœurs d'îlots ouverts sur des espaces paysagers et offrir des perspectives sur le paysage Niçois. Les ilots seront délimités par des axes verts, piétons et/ou routiers.

La limite d'implantation des constructions sera imposée sur au minimum 60% du linéaire de façade sur la voie principale Nord-Sud. Ce calcul sera fait ilot par ilot. Elle est représentée sur le document graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ci-après.



Principe d'organisation du bâti sous forme de coeur d'îlot paysager

- **Programmation/Occupation**

Le projet devra proposer une mixité fonctionnelle. La majorité de la surface de plancher créée (environ 85%) sera à vocation d'habitat et 30% du programme de logement sera réservé au logement locatif social.

Le projet proposera également du commerce, ainsi que des activités ou services (environ 15% de la Surface de Plancher totale du programme). Ces activités devront être implantées en priorité en rez-de-chaussée des bâtiments, sur les îlots Nord-Ouest.

Les logements proposés seront en majorité des logements familiaux de grande taille (T3 et plus). A contrario, les logements de petite taille (T1 et T2) seront minoritaires.

- **Principe de hauteur**

La règle générale de hauteur des bâtiments est fixée à 21,50 mètres à l'égout du toit ou à l'étanchéité, soit R+6 (7 niveaux). Une sur-hauteur à 25 mètres pourra être autorisée sur 40 % des surfaces de l'emprise des constructions maximum, à l'échelle du permis. Dans le cas de l'application de cette règle, les constructions devront respecter une hauteur maximale plafonnée à 18,50 mètres à l'égout du toit

ou à l'étanchéité sur au moins une emprise au sol équivalente à celle ayant fait l'objet d'une hauteur supérieure à 21,5 mètres à l'égout du toit ou à l'étanchéité.

Une hauteur supplémentaire d'un niveau pourra être admise ponctuellement pour rendre l'épannelage des constructions dynamiques, sur une emprise au sol des constructions de 5% maximum.
Pour les bâtiments comprenant des locaux d'activités nécessitant une hauteur supérieure à 3,50m en rez-de-chaussée et/ou en R+1, les hauteurs des bâtiments pourront être majorée de 1m.

Pour tous les bâtiments, quel que soit leur vocation, il devra être respecté une hauteur minimum de 3,50 mètres de dalle à dalle pour le rez-de-chaussée, afin de garantir une qualité d'usage et permettre l'éventuelle réversibilité de leur affectation dans le temps.

Requalification des îlots du Littoral

Principes d'aménagement

AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Le projet se décompose en trois types de lieux, qui participent chacun à la constitution d'un projet paysager :

- La voie centrale privée Nord / Sud dont les espaces ouverts implantés le long de cette voie seront paysagers.

- Les percées transversales Est / Ouest, à destination des piétons, qui permettent de dégager les vues sur les collines environnantes et qui seront traitées en espaces paysagers.

- Les cœurs d'îlots et les jardins intérieurs, mis en valeur pour favoriser la programmation en rez-de-chaussée ; ils seront piétons et végétalisés. Ils pourront être aménagés sur dalle, en respectant un minimum de 80 cm de terre végétale.

- Sur l'ensemble de l'unité foncière, un minimum de 20 % d'espaces paysagers devra être respecté, dont 10 % de pleine terre minimum.

MOBILITES

- **Accès**

Le projet devra permettre la création d'une voie centrale privée.

Cette percée aura une largeur minimum de 24 mètres et devra être bordée de trottoirs, terrasses et stationnements pour les commerces / activités et de jardins privatifs en bordure des bâtiments pour les logements en rez-de-chaussée.

- **Stationnements**

L'ensemble des stationnements dédiés aux logements seront intégrés en infrastructure, avec une place de stationnement par logement minimum. Le foisonnement de ces places sera autorisé sous réserve de la mise en place de dispositifs spécifiques permettant la mutualisation de ces places.
50 places de stationnement seront affectées aux locaux commerciaux.
Pour les visiteurs et les chalands, 30 places de stationnement seront réservées.

- **Modes doux**

Deux venelles, identifiées sur le plan d'aménagement ci-après, structurent l'organisation urbaine du secteur. Elles permettront de desservir le quartier et les cœurs d'îlots. Elles seront un lien visuel entre le site de projet et la route de Turin. Le traitement de sol devra être différent des voies de circulation, pour bien marquer la place du piéton.

Par ailleurs, la moitié des stationnements des vélos exigibles sera situé en rez-de-chaussée des bâtiments et sera facilement accessible depuis l'extérieur. L'autre moitié du stationnement des vélos exigibles pourra être intégré dans les espaces extérieurs en structure couverte, protégée et intégré au paysage ou en sous-sol.
Pour les logements inférieurs à 50 m² de surface de plancher : 0,75 m² de local vélo par logement
Pour les logements supérieurs à 50 m² de surface de plancher : 1,50 m² de local vélo par logement
Pour les commerces et services : 0,3 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher
A l'extérieur, l'espace public disposera de mobilier urbain adapté, couvert et adapté au paysage.

Requalification des îlots du Littoral

Phasage des opérations

Compte tenu de l'ampleur de l'opération, d'un maximum de 44 000 m² de Surface de Plancher comprenant des logements, des activités économiques et des équipements de services publics ou d'intérêts collectifs, il est prévu un phasage opérationnel en plusieurs tranches :

Tranche 1 : mise en œuvre des ilots 1, 2 et 3, la voie centrale ainsi que des venelles qui leur sont adjacentes.
Tranche 2 : mise en œuvre des ilots 4 et 5 avec la livraison de l'ilot 4 au plus tard début 2023.

En tranche ultérieure : mise en œuvre de l'ilot 6, ainsi que la partie de voirie qui lui est liée.

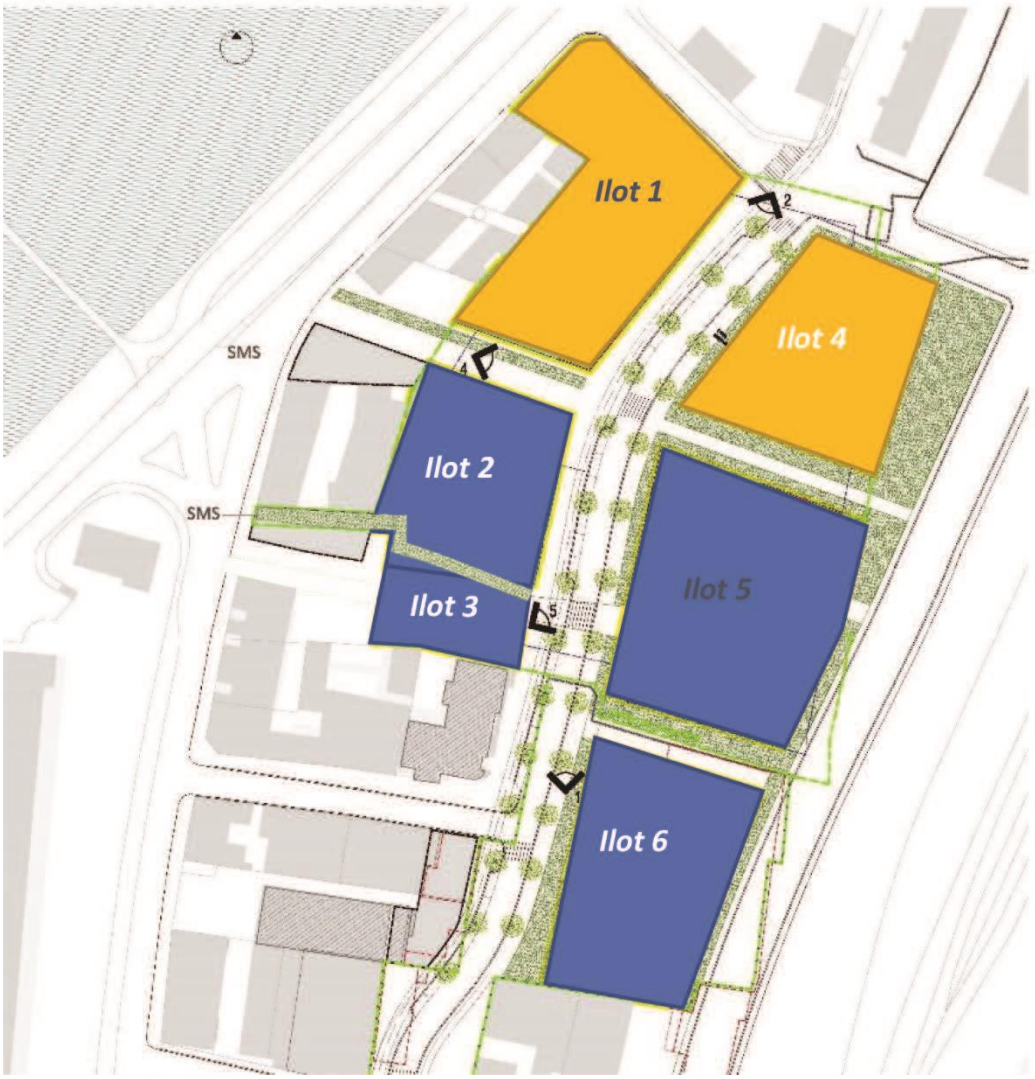
Il est à noter que ce phasage sera compatible avec un éventuel fonctionnement transitoire du site, intégrant un bouclage des voiries par l'emprise des Anciens Comptoirs Métallurgiques du Littoral, garantissant ainsi sa desserte, sa défense incendie et le bon fonctionnement de la collecte d'ordures ménagères tout au long de la réalisation de l'opération et avant le raccordement à la partie sud de la voirie.

DEVELOPPEMENT DURABLE ET MOBILITE

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Climat Air Energie Eau.

Toute opération d'aménagement ou de construction projetée dans cette OAP devra respecter les orientations de l'OAP Mobilité.

Schéma des 2 phases de réalisation de l'opération



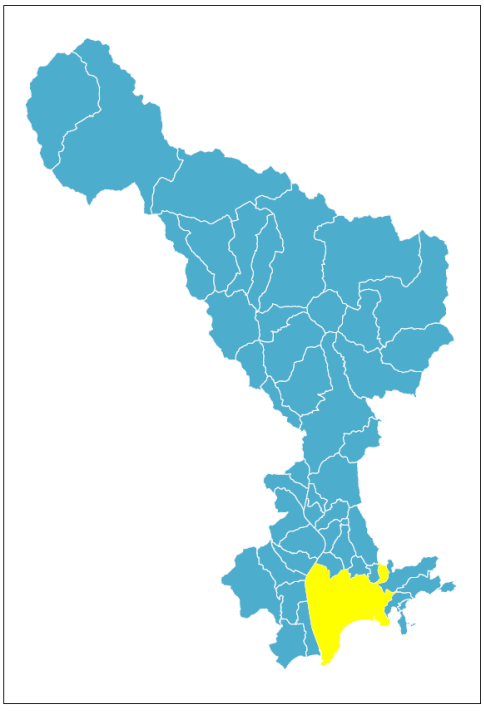
Requalification des îlots du Littoral

Objectifs et principes d'aménagement cartographiés



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Culture, Innovation(s) et développement durable – Le 109



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

DGA Aménagement et Développement Durables

Direction de l'Aménagement et de la Planification

Introduction

Pilier du développement soutenable, la culture est porteuse de savoirs et de savoir-faire qui permettent de renouveler les approches traditionnelles de l'urbanisme.
Au-delà de l'embellissement des espaces, diverses approches créatives s'intercalent dans les phases de programmes d'aménagement et contribuent simultanément à la définition stratégique de projets d'aménagement et à leur intégration dans l'écosystème territorial, auprès des habitants et usagers notamment.
Elles font la part belle à l'expérimentation, l'invention et l'innovation.
L'urbanisme culturel se concentre autour de sujets tels que la mobilité, l'écologie, la cohésion sociale, la transition énergétique, le tourisme, la revitalisation de délaissés, ...

Ce que la création fait au territoire
La création artistique change les territoires et la manière de les voir et concevoir. Elle tend à scénariser le territoire, à le mettre en récit.
La création in situ combine les approches, implique une transversalité des compétences, met au point des démarches de concertation croisée : elle fédère les acteurs autour d'intentions.

Ce que le territoire fait à la création
Pour être pertinent à l'échelle d'un territoire, le monde de la création développe une approche transversale, débordant même parfois le champ artistique. Elle incite à un décloisonnement des compétences, empruntant aux sciences, à l'ingénierie territoriale ou encore à l'économie sociale et solidaire.

Dans ce paysage professionnel en mutation, l'expertise en matière de qualité artistique, d'ingénierie juridique, financière et administrative et de conception urbaine méritent d'être convoquées de concert.

Objectifs

Développer un outil constitué à la confluence de la culture, de l'innovation, de l'aménagement et du développement durable.

- Préserver un lieu dédié à la culture et aux innovations culturelles.

- Développer durablement le site en s'inscrivant dans la transition écologique (énergie positive, réemploi des matériaux, etc.) et favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.

En lien avec la candidature au titre de Capitale Européenne de la culture en 2028, la ville souhaite favoriser la stabilité de l'activité culturelle dans le document d'urbanisme. Il s'agira ainsi d'un marqueur fort qui fait sens avec la volonté du Maire de faire de Nice une terre d'accueil pour les artistes et la création en générale.

Le site du 109

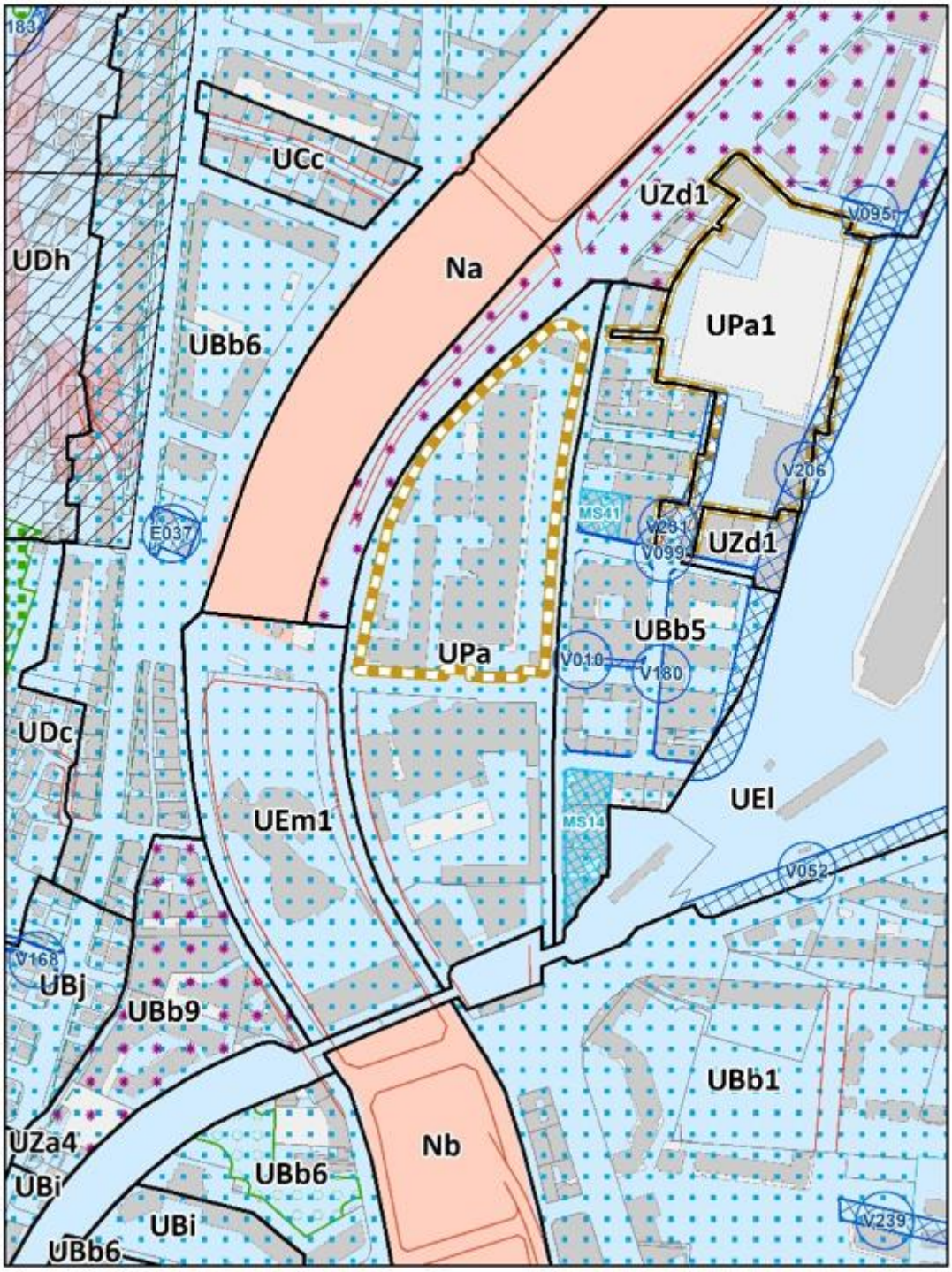
Le 109 est un site dédié à la création contemporaine, à la diffusion et à la médiation situé route de Turin, à Nice, en lieu et place des anciens abattoirs. Ce site accueille de nombreux artistes, disciplines et associations culturelles ainsi que le forum d'architecture et d'urbanisme. Il figure aujourd'hui dans les sites essentiels dans la politique culturelle menée par la ville et constitue un exemple de reconversion de friche industrielle réussie.
Le 109 dispose également d'une salle de concert d'une jauge de 400 personnes dédiée aux musiques actuelles le Frigo 16.
L'aménagement du site des anciens abattoirs de la ville de Nice doit permettre aux artistes et structures associatives culturelles de mener leurs projets dans une forme de stabilité, tout en veillant à la prise en compte des 3 axes du développement durable : économie/environnement/social.

Les acteurs, artistes (29 ateliers) et résidents du site sont sensibles aux questions de réemploi des matériaux, d'artificialisation des sols et plus généralement en termes de médiation avec les habitants et scolaires du quartier. L'implantation d'une épicerie sociale et solidaire est par ailleurs en cours d'étude, en lien avec la Fondation de Nice.

L'objectif est donc de valoriser et de porter l'activité culturelle tout en permettant, par exemple, l'implantation de constructions innovantes, notamment en matière d'ingénierie environnementale.

Le projet d'aménagement devra garantir l'affectation d'une partie du projet à des activités culturelles : ateliers, logements d'artistes et, pourquoi pas, un lieu de diffusion tel qu'un auditorium de petite taille mais dont le dimensionnement de la scène permettrait la modularité conférence/spectacles.

Afin d'asseoir la vocation culturelle du site, des commandes artistiques dans le cadre du 1% artistique ou du programme « *Un immeuble, une œuvre* », pourrait, par exemple, accompagner le développement du site.



PLU métropolitain – Modification de Droit Commun n°1