

III

LES ORIENTATIONS ET LES MODALITES D'APPLICATION DES "LOIS LITTORAL ET MONTAGNE"



III LES ORIENTATIONS ET LES MODALITES D'APPLICATION DES "LOIS LITTORAL" ET "MONTAGNE"

III-1 - LA BANDE COTIERE	65
III-11 - Orientations générales et cartographie.....	65
III-12 - Le Littoral	69
- Les particularités géographiques du Littoral	
- Les orientations générales pour l'aménagement et la protection du Littoral	
- Les orientations et les modalités d'application de la "loi littoral" en matière de protection	
- Les orientations et modalités d'application de la "loi littoral" en matière d'aménagement	
III-13 - Le Moyen-Pays	87
III-131 - Les orientations	
III-132 - La Frange sud de la zone Montagne	
. La délimitation	
. Les particularités géographiques	
. Les orientations pour l'aménagement du territoire	
. Les modalités d'application de la "loi montagne"	
III-14 - Les secteurs stratégiques	103
III-141 - La basse vallée du Var	
III-142 - Le parc d'activités de Sophia-Antipolis et ses extensions	
III-2 - LE HAUT-PAYS	115
- Les particularités géographiques du Haut-Pays	
- Les orientations pour l'aménagement et le développement du Haut-Pays	
- Les modalités d'application de la "loi montagne"	



La Bande Côtière



III-1 - LA BANDE COTIERE

III-11 - ORIENTATIONS GENERALES ET CARTOGRAPHIE

Les orientations définies dans ce chapitre concernent **l'ensemble de la Bande Côtière, Littoral et Moyen-Pays**. Elles s'inscrivent dans le cadre des objectifs généraux définis dans le chapitre II précédent.

La principale caractéristique de l'espace aménageable est sa rareté due aux contraintes géographiques et au mode de développement de l'urbanisation qui a privilégié depuis une quarantaine d'années une occupation diffuse de l'espace, en particulier dans le Moyen-Pays. Ainsi, le développement modéré attendu doit-il s'inscrire dans un projet d'aménagement fondé sur une gestion économe de cet espace qui traduit le principe d'équilibre entre aménagement et protection édicté à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme et qui peut s'exprimer par deux orientations complémentaires :

- ❑ une orientation de protection des principaux espaces naturels, agricoles et forestiers. En dehors de leur intérêt propre, productif, écologique ou récréatif, ces espaces jouent un rôle essentiel dans l'urbanisation de la Bande Côtière puisqu'ils en constituent le grand cadre paysager et la structure verte interne. Ils définissent, par ailleurs, les limites de "l'étalement urbain".
- ❑ une orientation de renforcement de l'espace urbain et de sa structure polycentrique qui s'appuiera sur :
 - le confortement et la requalification des centres -principaux et secondaires- afin d'offrir aux habitants, des services et des équipements à une échelle géographique, intercommunale ou locale, appropriée ;
 - la restructuration de quartiers partiellement urbanisés en cohérence avec les projets de transport en commun et les orientations en matière d'habitat ;
 - l'organisation des secteurs d'habitat diffus où l'accueil d'une part importante des nouveaux habitants doit s'effectuer en préservant le cadre de vie.

LA CARTE "AMENAGEMENT DE LA BANDE COTIERE"

Un document cartographique, la carte hors texte n° I : "la Bande Côtière", document établi à l'échelle du 1/100 000^{ème}, illustre l'application de ces orientations qui seront précisées dans les chapitres suivants pour :

- le territoire soumis à l'application de la "loi littoral" (16 communes concernées) ;
- le Moyen-Pays (62 communes), incluant la "Frange sud de la zone Montagne", composée de 32 communes soumises à l'application de la "loi montagne" ;
- deux secteurs stratégiques : la basse vallée du Var ainsi que le parc d'activités de Sophia-Antipolis et ses extensions.

Ce document cartographique synthétise trois aspects essentiels des orientations d'aménagement de la Bande Côtière :

- **les protections,**
- **l'armature urbaine,**
- **les principales infrastructures de transport.**

1 - Les protections

Elles concernent :

- **Les espaces naturels et forestiers** qui traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain. Ces espaces ne recevront aucune urbanisation nouvelle. Ils peuvent, le cas échéant, accueillir des aménagements liés à leur gestion pastorale ou forestière ou à leur mise en valeur pour le tourisme et les loisirs ainsi que des infrastructures et équipements d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces.
Parmi ces espaces, des secteurs ont une forte valeur patrimoniale. Ces secteurs sont identifiés dans les chapitres suivants pour les communes du littoral et la Frange sud de la zone Montagne. En ce qui concerne les communes qui ne sont pas soumises à l'application de la "loi littoral" et de la "loi montagne", il s'agit des sites liés aux milieux connexes de la Siagne, aux secteurs andésitiques du Terme Blanc, aux basses gorges du Loup, aux plateaux de la Grande Corniche et à la Tête de Chien.
La carte n° I : "la Bande Côtière" localise les principaux espaces naturels et forestiers. Leur délimitation sera précisée dans les documents d'urbanisme intercommunaux ou communaux.
- **Les espaces agricoles** identifiés par des symboles, dont les dimensions indiquent les ordres de grandeur des surfaces qui doivent être affectées aux activités agricoles dans les secteurs concernés (superficie minima de 10 à 20 hectares, de 20 à 50 hectares et supérieure à 50 hectares). Lorsque ces symboles sont situés dans des espaces naturels à forte valeur patrimoniale, les constructions ou installations indispensables pour assurer la gestion agricole, doivent tenir compte de cette valeur ;
- **Les fleuves et rivières** ("axes bleus") dont les fonctions de relations paysagères entre le Littoral et le Moyen-Pays et de supports privilégiés pour les loisirs des habitants doivent être renforcées ;
- **Les espaces paysagers sensibles** urbanisés, en général, de façon peu dense qui tiennent une place importante dans la perception du paysage. Leurs caractéristiques spécifiques : dominante végétale, faible hauteur des constructions, doivent être précisées et prises en compte dans les documents d'urbanisme. Sur le littoral, ces espaces englobent également des sites fortement urbanisés, d'intérêt patrimonial, désignés en tant qu'"espaces urbanisés sensibles" dont les modalités de protection sont mentionnées dans le chapitre suivant ;
- **Les centres anciens**, vieilles villes et vieux villages, qui doivent être préservés, avec leurs abords, en tant qu'éléments essentiels du patrimoine bâti et de l'identité de la Côte d'Azur.

2 - L'armature urbaine

Elle est identifiée par :

- **Les centres principaux** des villes de plus de 20 000 habitants, dont les fonctions de service à la population doivent être renforcées tout en favorisant la mixité et la desserte par les transports en commun, et les **centres secondaires** qui remplissent une fonction de service de proximité ;
- **Les secteurs stratégiques** : à ce titre sont identifiés, la basse vallée du Var ainsi que le parc d'activités de Sophia-Antipolis et ses extensions. Les orientations pour ces deux secteurs sont décrites dans le chapitre III-14, page 103 ;

- **Les espaces-enjeux : secteurs de structuration ou de restructuration** qui représentent les principaux lieux où un développement peut être organisé en cohérence avec les objectifs retenus en matière de transports, d'habitat, d'activités et d'équipements de superstructures. Ces lieux sont, pour l'essentiel, situés dans l'armature urbaine principale que constitue l'agglomération littorale, dans les secteurs stratégiques de Sophia-Antipolis et de la vallée du Var ainsi que dans les deux axes desservis par des transports en commun, de Cannes-Grasse et de la vallée du Paillon au nord-est de Nice. Dans ces axes, des projets d'ensemble devraient permettre d'améliorer la qualité du cadre de vie et d'exploiter au mieux le potentiel de développement. Seuls les principaux secteurs de structuration ou de restructuration figurent sur la carte : d'autres secteurs pourront être identifiés par les collectivités locales dans les documents d'urbanisme, afin de répondre, notamment, aux orientations définies pour le Moyen-Pays (chapitre III-13, page 87).
- **les équipements universitaires** sont localisés à Nice, dans le parc d'activités de Sophia-Antipolis ainsi qu'à Antibes, Cannes, Grasse, Menton et Villefranche-sur-Mer.

3 - Les principales infrastructures de transport

Dans la carte hors texte n° I : "La Bande Côtière", sont localisés les aéroports, ports de commerce, voies ferrées ainsi que les lignes projetées pour les transports en commun en site propre.

En matière de routes, sont représentés : l'autoroute A8, son doublement dans la section de contournement de Nice, le principe d'une liaison Est-Ouest entre Nice et le nord d'Antibes ainsi que les principales pénétrantes et voies existantes et en projet, qui assurent une fonction structurante à l'échelle de l'agglomération.

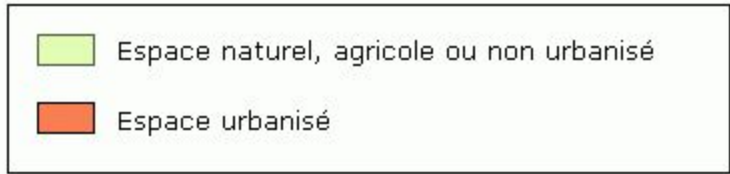
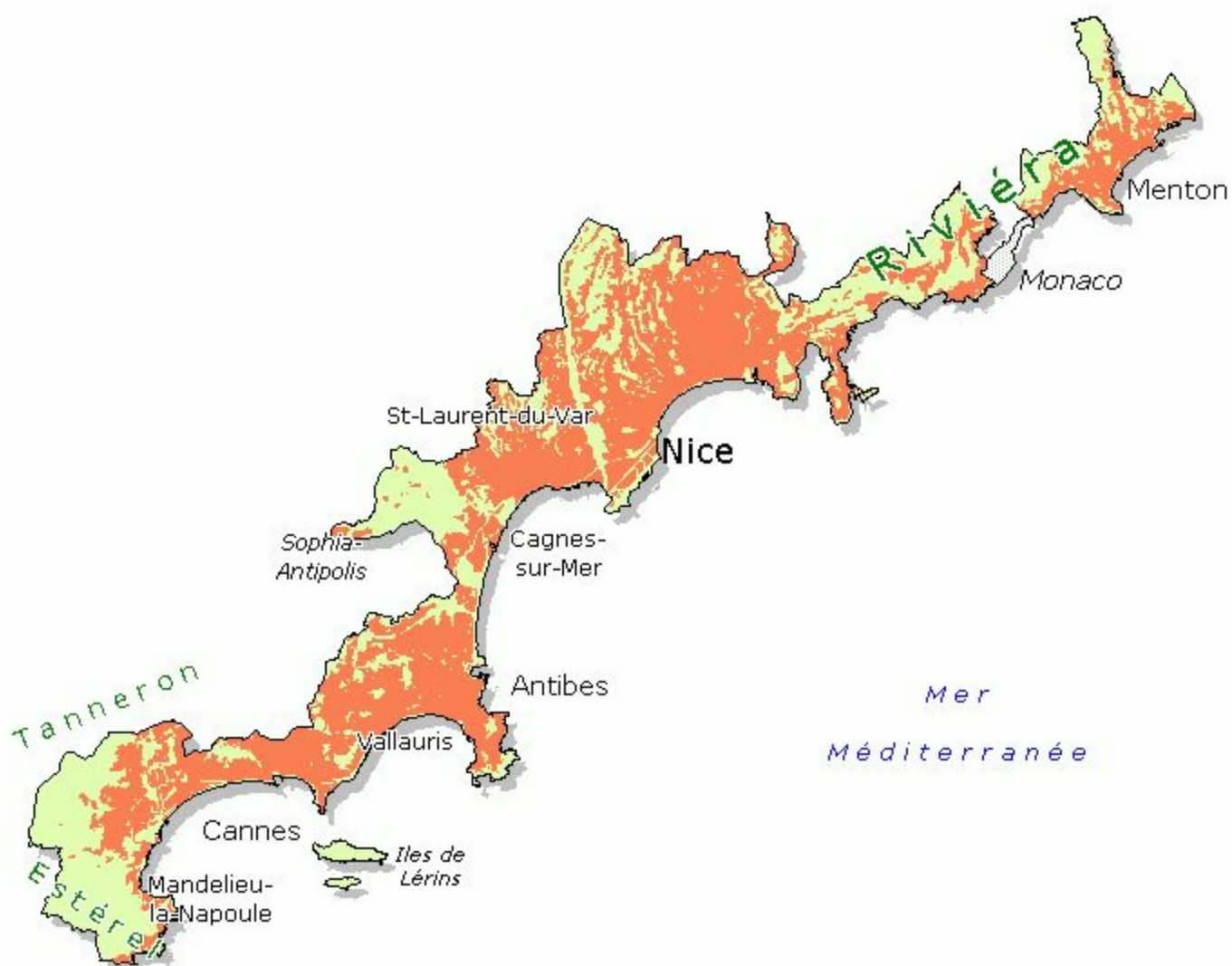
Comme cela est indiqué en introduction de la directive, en matière de projet de lignes de transport en commun et de routes, c'est le principe de liaison qui doit être pris en considération : le tracé de ces infrastructures sera précisé, soit dans le cadre des documents de planification et d'urbanisme, soit dans le cadre des procédures propres à leur réalisation.

Par ailleurs, d'autres infrastructures, compatibles avec les orientations de la DTA et relevant de la compétence des collectivités locales pourront, évidemment, figurer dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU).

(Page blanche)

III-12 - LE LITTORAL

III-121 - Les particularités géographiques du Littoral	71
III-122 - Les orientations générales pour l'aménagement et la protection du Littoral	73
III-123 - Les orientations et les modalités d'application de la "loi littoral" en matière de protection	73
III-124 - Les orientations et les modalités d'application de la "loi littoral" en matière d'aménagement	80



III-121 - LES PARTICULARITES GEOGRAPHIQUES DU LITTORAL

L'espace dénommé "le littoral" concerne les seize communes du département qui ont une façade maritime. Cet espace occupe une place spécifique dans la Bande Côtière en raison de ses particularités paysagères, socio-économiques et culturelles.

Des caractéristiques physiques et climatiques remarquables

Les caractéristiques physiques et climatiques du littoral ont fondé l'attractivité de la Côte d'Azur qui s'est traduite par un fort développement du tourisme depuis le siècle dernier.

Ces principales caractéristiques concernent :

- **le relief** de l'espace littoral, qui est dominé par le massif de l'Estérel à l'Ouest et par les Alpes à l'Est qui aboutissent dans la mer entre Nice et Menton. Ces deux massifs s'intègrent dans le grand cadre de ceinture de la Bande Côtière qui constitue le paysage dominant vu depuis la mer, véritable "décor" qui souligne le cadre naturel du territoire ;
- **les fleuves et les rivières** qui, avec les collines, structurent et modèlent le paysage à partir de la succession des vallées perpendiculaires au rivage ;
- **la côte** extrêmement variée qui comprend une succession de baies et de caps, de plages et de rochers. Ces éléments la découpent en séquences qui constituent autant d'unités paysagères ;
- **la végétation** très diversifiée le long du littoral dont la richesse vient en grande partie de l'alternance entre :
 - . des forêts et ensembles boisés "naturels" composés d'arbres d'essence "locale" ;
 - . des parcs et des jardins, créés et entretenus par l'homme, composés d'une palette végétale extrêmement variée ;
- **le climat** azuréen, caractérisé par des températures douces et un ensoleillement prolongé. Ce climat particulièrement clément contribue à la valeur floristique de la Côte d'Azur, fondée notamment sur la variété des végétaux et les cultures horticoles bien que celles-ci aient fortement régressé en même temps que se développait le processus d'urbanisation du littoral.

Un territoire fortement urbanisé et très peuplé

L'urbanisation est presque continue sur les 80 kilomètres du littoral du département, depuis Théoule-sur-Mer à l'Ouest, jusqu'à Menton et la frontière italienne à l'Est. De 1962 à 1999, les seize communes du littoral ont connu une croissance forte puisque leur population est passée de 471 000 à 668 000 habitants. En intégrant Monaco et ses 30 000 habitants, le littoral accueille 70 % de la population sur seulement 6 % du territoire départemental, soit une densité moyenne de 2 650 habitants/km². Il représente la destination privilégiée des 8,5 millions de touristes qui viennent chaque année sur la Côte d'Azur et concentre les trois-quarts des 150 000 résidences secondaires que compte le département.

Aujourd'hui, la structure urbaine du littoral présente l'image d'une conurbation polycentrique composée d'une succession de villes importantes aux premiers rangs desquelles se trouvent Nice avec 343 000 habitants, Antibes avec 72 000 habitants, Cannes avec 67 000 habitants, Cagnes-sur-Mer avec 44 000 habitants et Menton avec 29 000 habitants.

En raison des fortes contraintes du site, c'est le long du littoral que l'armature urbaine s'est structurée de façon linéaire et que sont concentrés les principaux moyens de transports, au premier rang desquels : les aéroports de Nice-Côte d'Azur et de Mandelieu-La Napoule, la voie ferrée littorale, les RN 7 et 98, ainsi que l'autoroute A8 dont la plupart des échangeurs sont situés dans les communes côtières.

L'organisation et l'implantation de certaines de ces infrastructures ont conduit dans le passé à ne pas prendre suffisamment en considération un traitement de qualité du front de mer. Elles ont créé une coupure véritable entre le rivage et l'urbanisation ainsi qu'à l'intérieur des villes.

Un espace naturel et culturel de qualité

Le patrimoine du littoral est riche et varié. Ancrée sur des sites et des paysages exceptionnels, l'urbanisation du littoral a engendré en de nombreux endroits des formes et des ensembles bâtis de grande qualité qui concourent à l'image véhiculée par le vocable "Côte d'Azur".

A côté des vieilles villes et villages, le patrimoine "aménagé" du littoral est caractérisé par des espaces de villégiature créés à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle :

- de luxueux fronts urbains le long de la côte comme la Croisette à Cannes et la promenade des Anglais à Nice. Cette organisation urbaine combine des architectures balnéaires remarquables, des grands hôtels, par exemple, avec un végétal exotique qui accompagne les voies et les promenades du front de mer ;
- des grands lotissements et des parcs résidentiels avec des villas aux architectures souvent intéressantes et des jardins à la palette végétale riche et exotique.

Les espaces naturels sur le littoral, hormis le grand paysage cadre évoqué précédemment, sont bien souvent devenus des espaces résiduels du fait de leur enserrement dans l'urbanisation. Cette rareté renforce l'intérêt de les soumettre à une protection spécifique. Il est cependant à noter que ces espaces, constitués de parcs et de jardins, sont dans de nombreux cas "artificialisés" et que les espaces demeurés "naturels" y sont relativement peu importants.

III-122 - LES ORIENTATIONS GENERALES POUR L'AMENAGEMENT ET LA PROTECTION DU LITTORAL

Ces particularités géographiques confèrent aux communes de la conurbation littorale un rôle stratégique dans les perspectives de développement de l'agglomération puisqu'elles en représentent l'armature urbaine majeure.

Ce développement ne peut être conçu sans promouvoir une qualité accrue et sans préserver, sur ce littoral convoité, les sites, les paysages et le patrimoine naturel et urbain.

Les orientations pour l'aménagement et la protection du littoral s'inscrivent dans le projet global décrit dans les objectifs généraux (chapitre II), qui concerne l'ensemble de l'agglomération et, au-delà, l'ensemble du territoire départemental.

Ces orientations, ainsi que les modalités d'application de la "loi littoral", qui découlent des particularités géographiques locales consacrent la priorité donnée à :

- l'enjeu de protection, ou de préservation, dans les espaces naturels ainsi que dans les espaces urbanisés ayant une valeur paysagère ou patrimoniale ;
- la possibilité de réaliser les équipements liés, en particulier, au renforcement des transports collectifs ainsi que des restructurations et, parfois, des densifications de quartiers qui représentent un enjeu pour le développement, l'aménagement et la mise en valeur de l'agglomération, ainsi que l'amélioration du cadre de vie sur le plan local.

III-123 - LES ORIENTATIONS ET LES MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL EN MATIERE DE PROTECTION

III-123-1 - Présentation des orientations en matière de protection

Le littoral des Alpes-Maritimes concentre une diversité d'espaces qu'il convient de préserver en raison de :

- leur "valeur" culturelle ou naturelle, leur caractère remarquable ;
- leur rôle écologique pour l'équilibre des milieux ;
- leur place dans le paysage et leur situation dans l'organisation de la forme urbaine.

Ces divers espaces à préserver ou à protéger peuvent être différents par :

- leur nature même qui peut être d'origine naturelle ou créée par l'homme. Les espaces "artificiels" nécessitent le plus souvent d'être gérés au bénéfice même de leur sauvegarde ;
- leurs enjeux qui pèsent sur leur devenir, compte tenu des fortes pressions visant à étendre l'urbanisation ;
- leur usage et leur fonction, paysagère, ludique, ou agricole fondée sur l'horticulture ou, dans les collines de Nice, sur la viticulture ;
- leur situation au regard des risques naturels.

Il importe de différencier les espaces à protéger en fonction de l'ensemble de ces critères afin de définir au mieux les orientations et les modalités d'application de la "loi littoral" qui leur sont applicables.

Ces orientations sont mises en œuvre au travers de deux types de dispositions juridiques : les modalités d'application de la "loi littoral" qui constituent le socle du dispositif juridique en matière de protection du littoral et les "principaux objectifs de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages" prévus par la loi, qui viennent compléter en tant que de besoin les modalités d'application de la "loi littoral".

Certains de ces espaces font déjà l'objet de protections particulières, notamment au titre de la loi du 2 mai 1930 relative à la préservation et à la conservation des monuments naturels et des sites. Ces protections demeurent bien entendu applicables nonobstant les orientations et les modalités d'application de la "loi littoral" définies par la directive territoriale d'aménagement.

III-123-2 - Les modalités d'application de la "loi littoral"

A ce titre, peuvent être distinguées trois catégories de protection :

- Les protections liées à la qualité d'**espaces remarquables du littoral**, au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme, qui sont représentées sur la carte hors texte n° II : "le Littoral",
 - en bleu, pour les espaces terrestres ;
 - en hachures bleues, pour les espaces marins dont la délimitation est indicative et sera appréciée en fonction de l'évolution des biotopes.
- Les protections des **parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs** au titre de l'article L 146-6 dernier alinéa du code de l'urbanisme.
- Les protections de **coupures d'urbanisation** au titre de l'article L 146-2 du code de l'urbanisme visant à limiter le processus d'urbanisation linéaire, représentées en jaune sur la carte précitée.

Note sur la carte hors texte n° II : "le Littoral"

L'échelle retenue pour le traitement cartographique des orientations et des modalités d'application de la "loi littoral" est le 1/60 000^{ème}. Ainsi les espaces sont identifiés et délimités avec un degré de précision correspondant à cette échelle. Les espaces à protéger d'une superficie de l'ordre d'un hectare, dont l'identification n'est pas significative à cette échelle cartographique, seront identifiés par les plans locaux d'urbanisme.

Les espaces remarquables du littoral

- **Rappel des textes :**

L. 146-6 1^{er} alinéa du code de l'urbanisme :

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et les lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers ou des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79.409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et, dans les départements d'outre-mer, les récifs coralliens, les lagons et les mangroves.

- **Champ d'application :**

- Les principes**

Ces principes sont définis dans l'article R 146-1 du code de l'urbanisme :

En application du premier alinéa de l'article L 146-6, sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

- a) les dunes, les landes côtières, les plages et les îlots, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;*
- b) les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;*
- c) les îlots inhabités ;*
- d) les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;*
- e) les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;*
- f) les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbes, les frayères, les nourrisseries et les gisements naturels de coquillages vivants ; les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article 4 de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive européenne n° 79-409 du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;*
- g) les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application de la loi du 2 mai 1930 modifiée et des parcs nationaux créés en application de la loi n° 60-708 du 22 juillet 1960, ainsi que les réserves naturelles instituées en application de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 ;*
- h) les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables ;*
- i) les récifs coralliens, les lagons et les mangroves dans les départements d'outre-mer.*

Les espaces identifiés concernent notamment :

- des plages et des falaises qui, du fait de leurs dimensions souvent réduites, ne sont pas toutes repérées sur la carte ;
- des forêts et des zones boisées proches du rivage. Sont inventoriés à ce titre les ensembles boisés qui présentent un caractère à la fois naturel et remarquable ;
- des zones humides et des parties naturelles des embouchures des rivières ;
- des milieux terrestres et marins nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou qui présentent un intérêt écologique ;
- des parties naturelles des sites inscrits ou classés au titre de la loi du 2 mai 1930 précitée.

Certains espaces remarquables correspondent simultanément à plusieurs critères évoqués ci-dessus. Ils peuvent aussi jouer le rôle de coupure d'urbanisation. Par ailleurs, dans les espaces remarquables, les parcs et les ensembles boisés les plus significatifs par l'importance et la qualité de leurs boisements, ou par leur situation au regard de leur environnement urbain, doivent être classés en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et en application de l'article L.146-6 - 4^{ème} alinéa.

- **Les dispositions applicables :**

Le régime juridique de ces espaces remarquables est défini dans les articles suivants du code de l'urbanisme :

- **L 146-6 - 3ème et 4ème alinéas**

Des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements.

En outre, la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique suivant les modalités de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983.

- **L 146-8 - 1er et 2ème alinéas**

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées avec rejet en mer, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

- **R 146-2**

En application du deuxième alinéa de l'article L 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article R 146-1, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants :

- a) les chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;*
- b) les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières ne créant pas de surface hors œuvre nette au sens de l'article R 112-2 ainsi que des locaux d'une superficie maximale de 20 mètres carrés, liés et nécessaires à l'exercice de ces activités pour répondre aux prescriptions des règlements sanitaires nationaux ou communautaires, à condition que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux et que la localisation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques.*

□ **Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs**

• **Rappel des textes :**

L'article L 146-6-4^{ème} alinéa du code de l'urbanisme dispose que "le plan local d'urbanisme doit classer en espaces boisés, au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale des sites".

• **Champ d'application :**

Les parcs et ensemble boisés les plus significatifs sont situés, pour l'essentiel, dans les espaces suivants, identifiés sur la carte hors texte n° II "le Littoral" :

- espaces remarquables (partie terrestre) ;
- espaces boisés et paysagers ;
- parcs et jardins caractéristiques ;
- coupures d'urbanisation.

Il appartient aux collectivités locales concernées de les délimiter et de les classer dans les documents d'urbanisme en tant qu'espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- **Les dispositions applicables :**

Le régime de protection est défini par les articles L 130-1 et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

□ Les coupures d'urbanisation

- **Rappel des textes :**

Article L 146-2 dernier alinéa du code de l'urbanisme :

"les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation".

- **Champ d'application :**

Les coupures d'urbanisation ont pour fonction de constituer de véritables interruptions, ou discontinuités de l'urbanisation, afin d'éviter la linéarité, la banalisation et la monotonie des espaces urbains le long du littoral. A ce titre, elles sont sensiblement perpendiculaires au rivage et proches de celui-ci ; le cas échéant, elles peuvent se prolonger en dehors des espaces proches du rivage.

Leur dimension est variable. Les unes délimitent les unités de sites du Littoral et sont, le plus souvent, incluses dans les espaces naturels remarquables du Littoral. Les autres, bien que de dimension plus modeste, sont des éléments forts de discontinuité de l'urbanisation.

La préservation de ces espaces n'exclut pas la possibilité dans les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme, de prévoir des coupures qui, en raison de leur dimension plus restreinte, seraient davantage considérées comme des éléments importants pour l'aération du tissu urbain que comme des coupures d'urbanisation au sens de l'article L.146-2 du code de l'urbanisme.

- **Les dispositions applicables :**

Les coupures d'urbanisation doivent figurer en espaces naturels dans les documents d'urbanisme locaux. Par ailleurs, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs situés dans ces coupures doivent être classés au titre de l'article L.130-1, en application de l'article L.146-6 - 4^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.

L'utilisation de ces coupures peut être variée et être liée à leur fonction paysagère ou à leur vocation agricole ou ludique : parcs ou aménagements légers liés aux loisirs de plein air par exemple. Les aménagements de ces espaces doivent être liés à l'une de ces vocations, ce qui exclut par exemple tout changement de destination des constructions existantes qui ne serait pas lié à ces vocations.

Sous réserve de prescriptions plus restrictives résultant du classement de ces coupures dans d'autres catégories de protection, ne sont admis dans les coupures d'urbanisation que :

- l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination s'il est lié à la vocation de ces espaces ;
- les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- les constructions, les aménagements et les installations nécessaires :
 - . au maintien ou à la mise en culture des terres ;
 - . au fonctionnement des activités sportives et de loisirs existantes ;
- les constructions, aménagements et installations légers nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air.

III-123-3 - Les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, des sites et paysages

Les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, des sites et paysages qui doivent être pris en compte dans les documents d'urbanisme complètent le dispositif de protection assuré par les modalités d'application de la "loi littoral".

Trois catégories de protection sont identifiées dans ce cadre et représentées dans la carte hors texte n° II : "le Littoral" :

- les protections liées à la vocation de certains espaces naturels, généralement boisés et de grande dimension, qui ont un rôle important dans la structure des sites et des paysages littoraux sont représentées en vert foncé ;
- les protections liées à la qualité de parcs et de jardins caractéristiques de la Côte d'Azur sont représentées en vert pâle ;
- les protections des espaces agricoles sont représentées par un cercle jaune.

☐ Les espaces boisés et paysagers

Certains espaces naturels, généralement boisés, qui ne peuvent être qualifiés de remarquables au sens de l'article L.146-6 du code de l'urbanisme, doivent cependant être protégés en raison de leur fonction structurante pour le paysage.

La protection de ces espaces, principalement situés à l'arrière des espaces proches du rivage et en frange du Moyen-Pays, doit contribuer à la qualité de vie et à la préservation de l'harmonie, ou de l'équilibre des paysages de la Bande Côtière fondé sur l'alternance entre les paysages urbanisés ou aménagés et les espaces maintenus à l'état naturel.

Ces espaces boisés et paysagers doivent être protégés dans le cadre des documents d'urbanisme par des zonages et des règlements appropriés ou par leur classement en espace boisé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les extensions mesurées des constructions existantes peuvent y être admises, ainsi que des aménagements visant à faciliter la préservation de leur caractère naturel et à gérer leur fréquentation par le public.

☐ Les parcs et jardins caractéristiques

La diversification de la végétation le long du littoral est souvent le fait de créations humaines. Ainsi les parcs et les jardins, publics ou privés, riches d'une végétation exotique et variée, sont des éléments caractéristiques du paysage de la Côte d'Azur qu'il convient de maintenir et de protéger.

Dans ces espaces, ne sont autorisés que l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que les aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion de ces parcs et de ces jardins, dont les principaux boisements seront inscrits en espace boisé classé au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme en application de l'article L.146-6-4^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.

☐ Les espaces agricoles

Les espaces agricoles et à potentialités agricoles des communes littorales, soumis à de fortes pressions foncières, sont tous en situation périurbaine. La conservation d'une grande partie de ces espaces répond à un objectif économique et social. Par ailleurs, ces espaces jouent également un rôle en matière de paysage, de coupures d'urbanisation et de prévention des risques naturels.

Leur fonction économique, sociale et environnementale impose que la pérennité de ceux destinés à être conservés soit assurée. Cette pérennité est nécessaire à la stabilité des exploitations et à leur développement : leur affectation agricole doit être garantie.

Ils concernent en particulier des espaces, situés dans les secteurs suivants, qui sont représentés par des cercles jaunes sur la carte hors texte n° II : "le Littoral" :

- vignes de Barbossi et du Castellet à Mandelieu-la-Napoule ;
- secteurs du Tanneron sur Mandelieu-la-Napoule pour la culture du mimosa et des feuillages ;
- plaine maraîchère et agricole de la Siagne à Cannes et à Mandelieu-la-Napoule ;
- secteurs d'oliviers et d'herbage de la plaine de la Brague à Antibes ;
- prés de la plaine du Loup à Villeneuve-Loubet ;
- partie de la plaine de la Cagne et secteurs situés sur les coteaux de Cagnes-sur-Mer ;
- plaine maraîchère du Var à Nice et Saint-Laurent-du-Var ;
- périmètre AOC de Bellet à Nice ;
- versant Ouest du mont Gros à Nice comportant principalement des planches d'oliviers.

Les situations très différentes de ces espaces ainsi que la nature des activités qui y sont exercées ne permettent pas de définir des orientations homogènes. Ainsi, alors que dans la plupart des zones agricoles peuvent être admises les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles mettant en valeur au moins une unité de référence au sens de l'article L 312-5 du code rural, les aménagements nécessaires à l'exercice de ces activités dans les espaces remarquables au titre de l'article L.146-6, sont définis, de façon limitative, par l'article R.146-2-b.

Des mesures de soutien aux activités agricoles dans l'ensemble des espaces identifiés ainsi que des outils de gestion, notamment dans les vallées, peuvent être utilement mis en œuvre.

Dans l'hypothèse où le contexte économique ne permettrait pas d'assurer le maintien de l'activité agricole dans les espaces destinés à être conservés, et afin d'éviter le risque d'une dégradation rapide de ces espaces, une évolution vers une gestion naturelle pourrait être admise dès lors que l'abandon de l'activité agricole y aurait été constaté. Pourraient alors être autorisés la réalisation de parcs ouverts au public, d'aires de loisirs verts, d'activités de nature, ainsi que les équipements et installations techniques strictement liés et nécessaires à leur gestion.

III-124 - LES ORIENTATIONS ET LES MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL EN MATIERE D'AMENAGEMENT

III-124-1 - Les orientations en matière d'aménagement

Les orientations et les modalités d'application de la "loi littoral" en matière d'aménagement s'inscrivent dans le cadre des objectifs généraux et des orientations d'aménagement définis pour l'ensemble de la Bande Côtière. Il s'agit en particulier :

- d'assurer une gestion économe des sols en limitant l'extension de l'urbanisation diffuse et en donnant la priorité à la confortation des espaces déjà urbanisés ;
- de favoriser l'organisation polycentrique de l'agglomération en renforçant les fonctions centrales des pôles existants notamment en matière d'équipements et de services ;
- de promouvoir la mixité des quartiers entre les activités et l'habitat tout en développant les transports collectifs afin de favoriser, en particulier, la réduction des déplacements domicile-travail.

Ces orientations doivent tenir compte des particularités géographiques des communes littorales et notamment :

- de l'urbanisation très développée et linéaire de la conurbation littorale qui tend à effacer les espaces non encore urbanisés ;
- de la nécessaire protection des espaces naturels et des espaces caractéristiques du patrimoine azuréen qui assurent la qualité des sites et des paysages et qui constituent des valeurs d'équilibre et de détente dans la vie quotidienne des citoyens ;
- de la situation de l'urbanisation le long du rivage pour laquelle les relations terre-mer doivent être prises en compte dans le cadre de tout aménagement afin de fonder un véritable projet de paysage pour le littoral.

Les principes préconisés

Le principe-guide de l'aménagement urbain du littoral est d'assurer le développement durable des communes littorales en combinant les préoccupations socio-économiques et environnementales.

Tenant compte de la rareté et de la relative fragilité des espaces "naturels", les chapitres précédents ont souligné la nécessité de donner la priorité au maintien et à la préservation de ces espaces. La poursuite d'une consommation extensive de l'espace aurait, par ailleurs, pour conséquence de banaliser les paysages et de réduire l'attrait exercé par la Côte d'Azur avec pour effet la baisse de l'activité en grande partie fondée sur le tourisme.

La sauvegarde de la plupart des espaces non urbanisés constitue ainsi un atout majeur pour le développement durable des communes littorales afin de leur permettre de garder ou de retrouver leur pouvoir d'attraction et de séduction. Cette priorité, jointe aux contraintes dues au relief et aux risques naturels, conduit à définir trois principes majeurs pour l'aménagement du littoral :

- assurer une gestion économe de l'espace,
- requalifier les espaces situés en front de mer,
- étendre l'urbanisation de manière limitée dans les espaces proches du rivage.

● La gestion économe de l'espace

L'aménagement des communes littorales doit prendre en compte les besoins présents et futurs en matière d'activités économiques et d'intérêt général, d'habitat, de services et de transport.

C'est pourquoi, il est indispensable d'assurer une gestion économe des espaces partiellement urbanisés ou situés dans les franges urbaines. L'orientation est de "construire ou reconstruire la ville sur la ville" en favorisant, notamment, la structuration, la restructuration, voire la densification, des secteurs peu ou mal aménagés ; cette orientation ne faisant pas obstacle à l'extension de l'urbanisation en continuité de l'agglomération dans les conditions définies à l'article L146-4-I du code de l'urbanisme. Ces restructurations doivent permettre dans le même temps d'améliorer la qualité paysagère du littoral en agissant sur les secteurs où l'urbanisation s'est développée de façon insuffisamment maîtrisée.

Ce souci de qualité accrue doit également trouver sa traduction dans le maintien des secteurs urbanisés sensibles : les vieilles villes et les vieux villages, certains ensembles résidentiels et certains fronts de mer "témoins" et caractéristiques de la Côte d'Azur. Ce maintien devra être assuré par la mise en oeuvre de mesures de sauvegarde de leurs valeurs architecturales, historiques ou culturelles.

● La requalification des espaces situés en front de mer

Entre des espaces urbains structurés s'étirent de longues bandes littorales qui, du fait de l'implantation des infrastructures routières et ferroviaires ainsi que du manque de maîtrise de l'urbanisation, présentent des espaces de moindre qualité.

Dans ces espaces, notamment publics, il conviendra de favoriser, à l'échelle des unités de site, des projets de mise en valeur du front de mer ayant pour objectifs de :

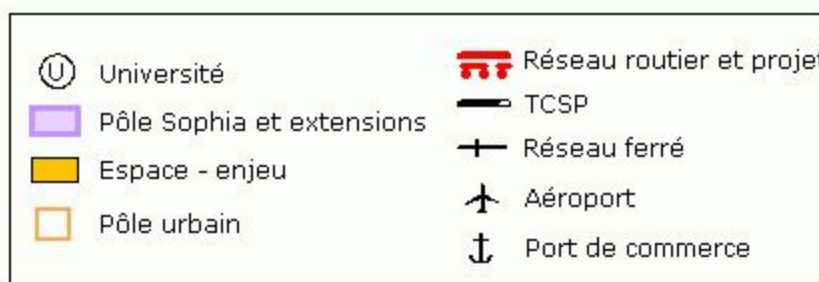
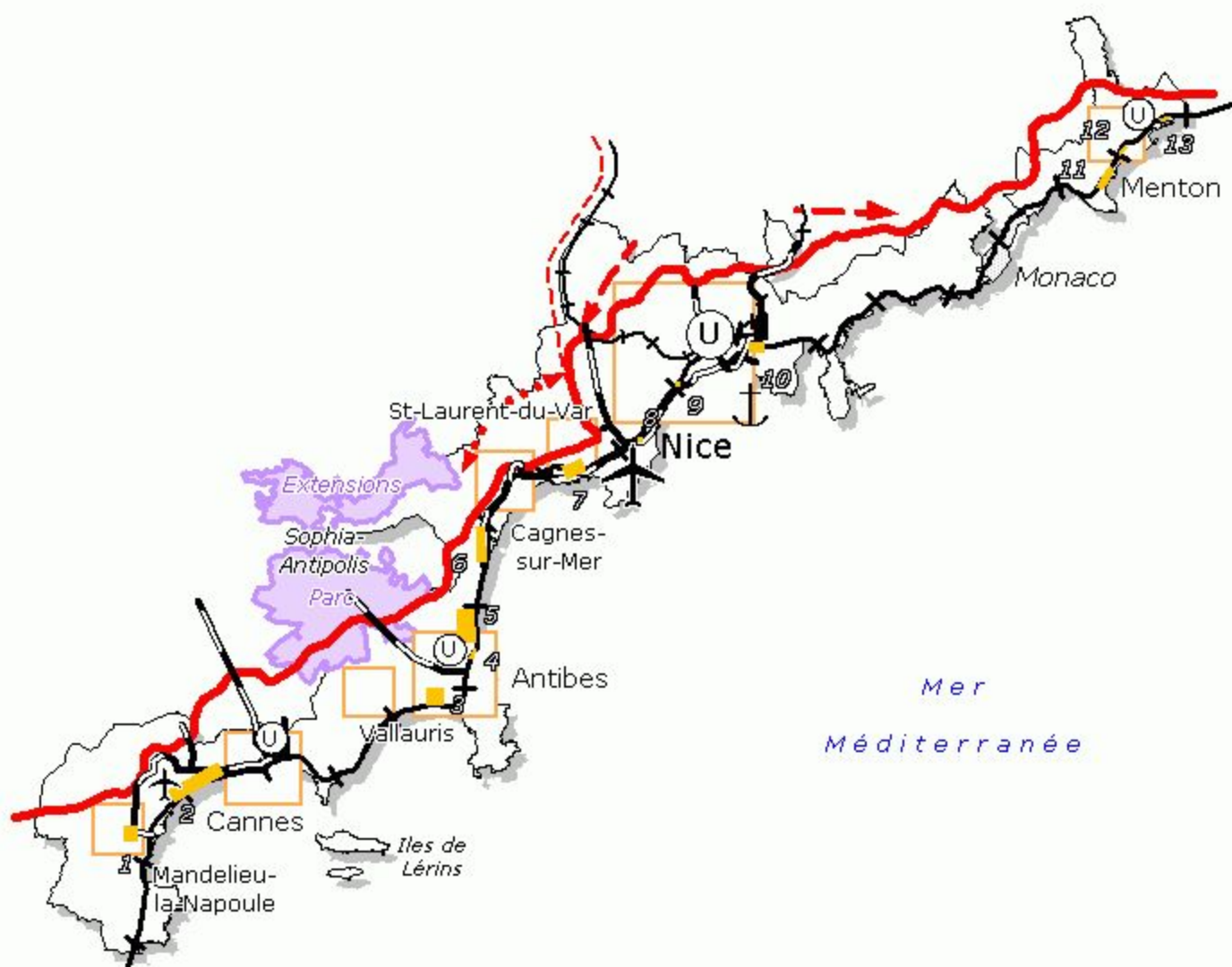
- libérer des espaces au sol, en priorité le long du littoral ;
- créer des transparences visuelles et des parcours au travers de ces espaces pour favoriser les accès à la mer ;
- assurer un traitement, en terme de paysage et de prise en compte des nuisances, de la route de front de mer qui constitue aujourd'hui une coupure entre l'urbanisation et le rivage et qui est destinée à devenir à terme un boulevard urbain.

● L'extension limitée de l'urbanisation

Les dispositions de l'article L 146-4-II du code de l'urbanisme précisent que l'extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage doit être limitée. Les orientations et les modalités d'application de la "loi littoral" relative à ces dispositions tiennent compte des particularités géographiques locales et, en particulier, des espaces naturels et urbains dont il convient de préserver l'harmonie et l'équilibre.

L'urbanisation est quasi-continue le long de la côte et se développe sur une épaisseur importante par rapport à la mer, bien au-delà des communes littorales. La différenciation entre les espaces urbanisés proches du rivage et ceux qui ne le sont pas doit donc être définie davantage à partir de relations visuelles de proximité, lorsque le relief permet de les caractériser, ou de "distance-temps" dans les espaces plats et urbanisés, plutôt que sur de simples critères de distance.

C'est à partir de ce principe que sera définie dans la partie III-124-2 ci-après (page 84), la limite des espaces proches du rivage.



Dans les espaces proches du rivage, l'extension limitée de l'urbanisation doit s'apprécier à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération et de façon différenciée compte tenu notamment :

- ❑ **des "espaces urbanisés sensibles"** ⁽¹⁾, qui représentent environ 25 % des secteurs urbanisés proches du rivage où l'extension de l'urbanisation sera strictement limitée aux seules parcelles interstitielles du tissu urbain, ou "dents creuses" des îlots bâtis, ainsi qu'à la reconstruction et à la réhabilitation des bâtiments existants ;

- ❑ **des "espaces-enjeux"**, qui représentent environ 5 % des espaces proches du rivage, où l'extension limitée de l'urbanisation doit s'apprécier compte tenu de la capacité de ces espaces à accueillir une partie des besoins actuels et futurs de l'agglomération en matière d'habitat, d'activités et de services, et de l'intégration de cette extension dans son environnement, les sites et les paysages. Ces espaces sont caractérisés par leur urbanisation peu structurée et de faible qualité, par leur potentialité de développement et par leur situation privilégiée au regard des équipements, notamment des réseaux de transport en commun, existants ou à créer, et en particulier du futur TER sur la voie ferrée littorale et des transports en sites propres projetés dans les secteurs de Nice et de Cannes.

Ces espaces concernent :

- le secteur de "Minelle" (n° 1, sur la carte ci-contre) à Mandelieu-la-Napoule ;
- le secteur de "la Bocca" à l'Est de l'aéroport de Cannes-Mandelieu sur la commune de Cannes (n° 2) ;
- les secteurs du "Trianon" (n° 3), des "Pétroliers" (n° 4) et de "la Fontonne" (n° 5) à Antibes ;
- le secteur du "Logis de Bonneau" (n° 6) à Villeeneuve-Loubet ;
- le secteur des "Vespins", du port et de la gare (n° 7) sur les communes de Cagnes-sur-Mer et de Saint-Laurent-du-Var ;
- les secteurs de "Carras", (n° 8) de "Magnan" (n° 9) et de "Riquier"(n° 10) à Nice ;
- les secteurs de "Carnolès" (n° 11) sur les communes de Roquebrune-Cap-Martin et de Menton, de la gare (n° 12) et de "Garavan" (n° 13) à Menton.

Le secteur des "Pétroliers" à Antibes, doit permettre l'implantation d'une antenne universitaire nécessaire au développement de la formation dans le département. Les aménagements envisagés doivent être compatibles avec les caractéristiques des lieux et faire l'objet d'un traitement architectural et paysager de qualité ;

- ❑ **des "espaces neutres"**, où l'urbanisation ne présente pas d'enjeux aussi forts de protection ou de développement que ceux décrits précédemment.
Dans ces espaces "neutres", la réalisation d'opérations de restructuration et de rénovation de quartiers, de réhabilitation de l'habitat ainsi que l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes, définies par les collectivités locales en fonction de leurs objectifs, doivent permettre d'assurer la diversité de l'habitat, conformément aux principes définis par la loi d'orientation pour la ville et de prendre en compte les objectifs en faveur du développement des transports en commun. L'extension de l'urbanisation sera limitée de manière, notamment, à éviter une augmentation importante des hauteurs des constructions, qui conduirait à modifier la silhouette générale de l'urbanisation littorale.

(1) définis page 84 ci-après.

III-124-2 - Les modalités d'application de la "loi littoral"

Ces modalités concernent l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

- **Rappel du texte de loi :**

L'article L.146-4-II du code de l'urbanisme mentionne "l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage".

- **Champ d'application :**

1 - Les espaces proches du rivage

La limite des espaces proches est représentée par un trait bleu sur la carte hors texte n° II : "le Littoral".

Sont considérés comme espaces proches du rivage :

- en dehors des parties densément bâties des grands centres urbains :
 - les espaces situés entre la mer et la première ligne de crête du grand paysage, notamment dans l'Estérel et la Riviera,
 - les espaces situés entre la mer et les grandes infrastructures de transit qui passent, en général, à plus d'un kilomètre du rivage et représentent un obstacle majeur dans les relations entre la terre et la mer, dans les plaines côtières notamment celles de la Siagne, de la Brague, du Loup et du Var.
- dans les parties densément bâties des grands centres urbains : les espaces situés une distance maximale d'un kilomètre de la mer, qu'il convient d'ajuster au tracé des grandes infrastructures de communication créant un effet de coupure dans la ville. La limite ainsi définie correspond sensiblement à la distance parcourue par un piéton en un quart d'heure pour atteindre le rivage de la mer dans son usage citoyen de proximité.

2 - Typologie des espaces proches du rivage

Dans les espaces proches du rivage et en dehors des espaces protégés au titre des orientations de la DTA et des modalités d'application de la "loi littoral", trois catégories d'espaces sont identifiées :

- les "**espaces urbanisés sensibles**" représentés par une trame de couleur rouge sur la carte hors texte n° II : "le Littoral". A ce titre, sont distingués :
 - le patrimoine urbain constitué par les vieilles villes, certains quartiers, villages anciens ou fronts de mer ainsi que les grandes trames urbaines issues des tracés du XIXème siècle avec leur accompagnement végétal et leurs espaces publics,
 - les parcs périurbains issus, pour la plupart, des grands lotissements où la trame parcellaire est régulière et organisée et où le végétal prédomine sur le minéral : c'est le domaine des grandes villas à l'architecture sophistiquée, aux jardins exubérants d'une grande richesse botanique,
 - certaines urbanisations diffuses à forte valeur paysagère telles que celles des caps, des grands versants dominant la mer, de certaines crêtes ou collines où ce type d'urbanisation a généré des paysages spécifiques, riches par leur couvert végétal et où le construit, de valeur architecturale très inégale, reste secondaire.

➤ les "**espaces-enjeux**" désignés par des étoiles de couleur rouge sur la carte précitée. Ils sont décrits page 83.

➤ les "**espaces neutres**" qui ne font pas l'objet d'un repérage sur la carte.

• **Les dispositions applicables :**

L'extension limitée de l'urbanisation s'apprécie à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération et de façon différenciée pour les trois catégories d'espaces susvisées.

□ **Les espaces urbanisés sensibles**

L'image et l'équilibre actuels de ces espaces doivent être préservés. Les opérations d'urbanisme devront respecter les morphologies, l'organisation parcellaire le végétal et plus généralement les règles qui caractérisent ces espaces. Ceci implique :

- pour le patrimoine urbain, une bonne gestion de l'espace public, et le respect des formes urbaines (tracés, structure des îlots, morphologie du bâti, grandes perspectives, jardins, arbres d'alignement, etc. ...). La construction des îlots pourra être achevée selon les hauteurs, les densités et les volumes architecturaux des îlots voisins ; les opérations de démolition-reconstruction respectant ces critères pourront être autorisées ;
- pour les parcs périurbains, le respect du patrimoine architectural et végétal, le maintien de la trame foncière et de l'équilibre entre jardin et bâti. Une évolution douce de ces espaces est possible accompagnée de réaménagements de faible envergure ; la gestion du stationnement doit y être particulièrement soignée et économe d'espace ;
- pour les urbanisations diffuses, la prédominance du végétal sur le minéral afin de préserver l'image et la perception à l'échelle du paysage lointain. Les grands terrassements, les constructions de masse importante et d'une façon générale tous éléments susceptibles d'entraîner une mutation irréversible du paysage sont à exclure.

□ **Les espaces-enjeux**

Ces espaces peuvent être structurés ou restructurés compte tenu de leur capacité à accueillir une partie des besoins actuels et futurs de l'agglomération en matière d'habitat, d'activités, d'équipements et de services.

Compte tenu des enjeux que ces espaces représentent pour l'agglomération et en particulier pour sa partie littorale, leur structuration ou restructuration devra s'inscrire dans une réflexion d'ensemble quant à leur conception et dans un aménagement cohérent quant à leur réalisation.

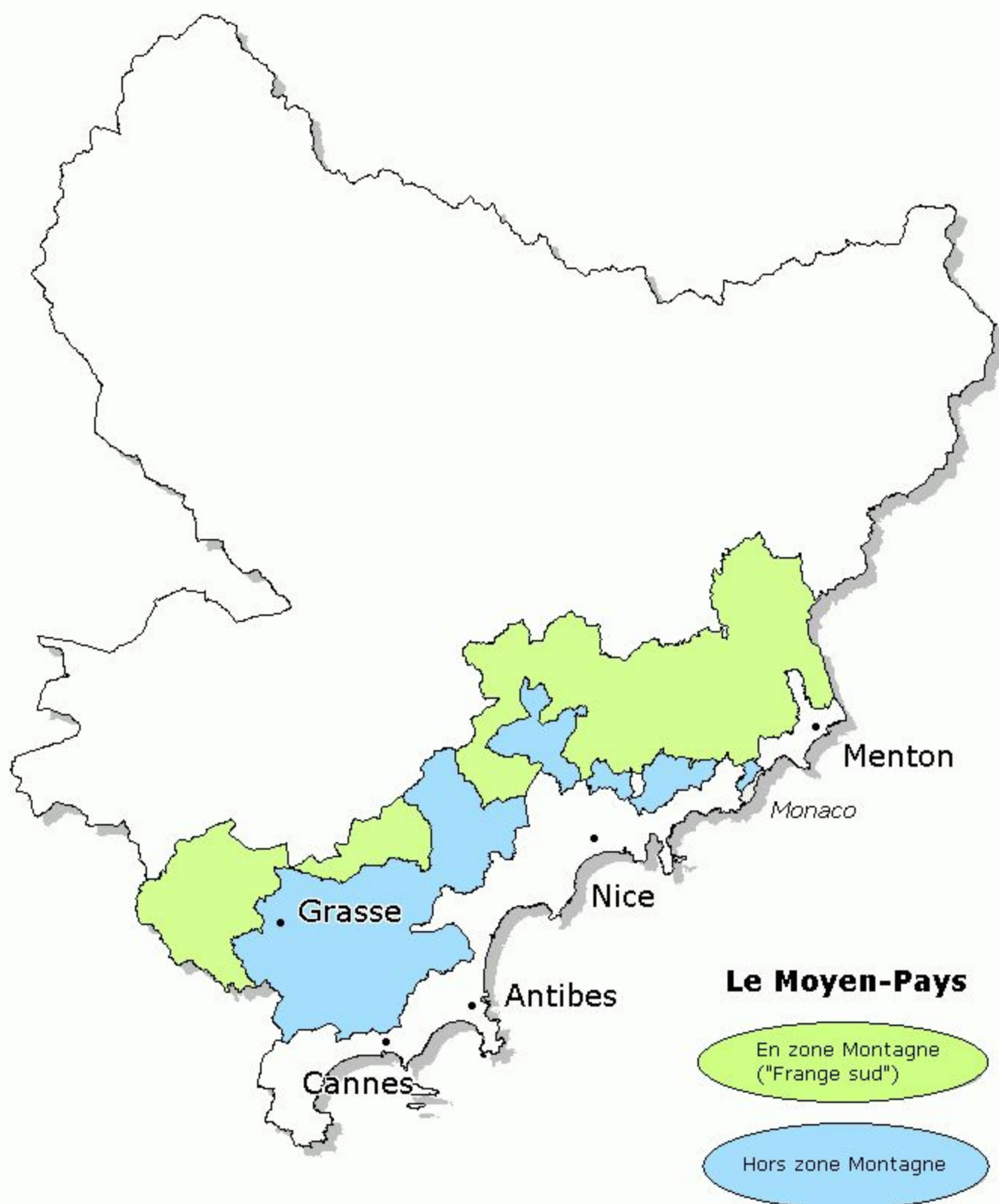
L'extension de l'urbanisation visera à requalifier le paysage urbain. Elle sera intégrée dans son environnement, dans les sites et le paysage.

Les secteurs situés à proximité immédiate de la mer devront privilégier les relations avec le rivage.

□ **Les espaces neutres**

L'extension de l'urbanisation sera limitée en tenant compte des formes urbaines (densités, hauteurs, gabarits) des quartiers environnants.

15 - Le Moyen-Pays des Alpes-Maritimes



III-13

LE MOYEN-PAYS

III-131 - Les orientations	88
III-132 - La Frange sud de la zone Montagne	89
III-132-1 - La délimitation de la Frange sud	89
III-132-2 - Les particularités géographiques de la Frange sud..	89
III-132-3 - Les orientations pour l'aménagement du territoire ..	90
III-132-4 - Les modalités d'application de la "loi montagne".....	91
• Les espaces, paysages et milieux les plus remarquables	
• Les espaces agricoles et pastoraux à préserver	
• Les espaces, paysages et milieux caractéristiques	
• Les secteurs urbanisés et leurs extensions	

III-131 - LES ORIENTATIONS POUR LE MOYEN-PAYS

Le Moyen-Pays est constitué de territoires très diversifiés ayant toutefois des caractéristiques communes. Bien qu'atteints, le plus souvent, par la "péri-urbanisation", ces territoires ont conservé une grande valeur paysagère et offrent un cadre de vie recherché. Les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant :

- **la structure polycentrique** : le renforcement des centres - notamment les centres principaux et secondaires identifiés dans la carte hors texte n° I - et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements *de nécessité*, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports ;
- **la mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels** : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages.

Ces orientations tendent à valoriser les atouts spécifiques du Moyen-Pays, en confortant son armature urbaine - il ne doit pas devenir la "banlieue" des villes du littoral - et en préservant les paysages naturels et urbains qui fondent la qualité de son cadre de vie.

La carte hors texte n° I "La Bande Côtière", dont la légende est détaillée pages 66 et 67, identifie les principaux centres, les secteurs de restructuration et les infrastructures de transports. Cette carte localise également les principaux espaces naturels, forestiers et agricoles, les espaces paysagers sensibles, les centres anciens ainsi que les fleuves et rivières ("axes bleus") dont la fonction de lien entre Littoral, Moyen et Haut-Pays doit être soulignée.

Par ailleurs, des orientations spécifiques aux deux secteurs stratégiques de la basse vallée du Var et du parc d'activités de Sophia-Antipolis qui comprennent un grand nombre de communes du Moyen-Pays, sont précisées dans le chapitre suivant III-14 : "Les secteurs stratégiques".

°
° °

Il faut enfin noter que la "loi montagne" s'applique dans 32 des 60 communes du Moyen-Pays. Ainsi, pour ces 32 communes constituant la "Frange sud" de la zone de montagne des Alpes-Maritimes, des modalités d'application de cette loi ont été définies : elles figurent dans les pages suivantes.

III-132 - LA FRANGE SUD DE LA ZONE MONTAGNE

III-132-1 - La délimitation de la Frange sud de la zone Montagne

Située dans le Moyen-Pays, la Frange sud de la zone Montagne, délimitée sur la carte hors texte n° I : "la Bande Côtière", est constituée des trente communes incluses dans l'aire des trois schémas directeurs de Grasse-Cannes-Antibes, Nice, et Menton ainsi que des deux communes de Gilette et Bonson dont une partie du territoire est située dans la basse vallée du Var.

Ces communes ne constituent pas un bloc géographique homogène :

- à l'ouest du fleuve Var, la plupart des douze communes s'étendent sur les pentes douces de monts orientés d'Ouest en Est.
- à l'est du fleuve Var, les vingt communes sont localisées sur un territoire contrasté et plus chahuté du point de vue topographique, découpé dans le sens Nord-Sud.

Elles présentent, cependant, plusieurs particularités géographiques similaires.

III-132-2 - Les particularités géographiques de la Frange sud de la zone Montagne

• La proximité de la mer et des grands pôles urbains de l'agglomération

A vol d'oiseau, les villages de la Frange sud sont situés, en moyenne, à une douzaine de kilomètres de la mer. Certains sont très proches du littoral (Gorbio, Sainte-Agnès et Castellar dans le pays mentonnais). Les plus éloignés sont implantés à moins de vingt kilomètres du rivage (Saint-Cézaire-sur-Siagne et Saint-Vallier-de-Thiery à l'Ouest, Bonson et Levens au centre).

Tous ces villages sont localisés à moins de trente minutes d'un grand pôle urbain : Grasse, Nice ou Menton.

• Une altitude assez faible

L'altitude moyenne des villages de la Frange sud est de 420 mètres. Elle s'échelonne entre 100 mètres à Cantaron et 780 mètres à Sainte-Agnès considéré comme le « plus haut village littoral d'Europe ».

• Le grand cadre paysager de l'agglomération

Les préalpes de Grasse et les « Baous » à l'Ouest, le mont Chauve et la chaîne du Férion dans le pays niçois, le Mont-Agel et les monts du mentonnais à l'est sont perçus en tout point du littoral. Ceci leur confère un rôle essentiel : tout comme la mer méditerranéenne, ils « mettent en scène » le paysage de la Côte d'Azur.

• Une activité agricole en déclin

Les exploitations agricoles, estimées à 383 en 1998, ont diminué de moitié en dix ans. Les 20 km² de surfaces cultivées résiduelles, composés en majorité de « surfaces en herbes », représentent 4 % de la superficie de la zone. Les activités pastorales jouent un rôle important dans leur entretien.

Par ailleurs, l'olivier, témoignage de ce qui fut la principale richesse des Alpes-Maritimes au XIX^{ème} siècle, est encore très présent jusqu'à une altitude de 800 mètres dans la plupart des communes.

- **Une très forte dynamique démographique**

La population est passée de 31 500 habitants en 1975, à 51 800 habitants lors du recensement de 1990, et à 62 000 en 1999.

La forte proportion de résidences principales dans le parc total de logement, plus de deux fois supérieure à celle qui est constatée dans le Haut-Pays, caractérise la fonction d'accueil de la population permanente jouée par la Frange sud de la zone Montagne et son intégration dans le développement de l'agglomération Côte d'Azur.

La Frange sud connaît une évolution comparable à celle des autres communes du Moyen-Pays. Le taux de croissance annuel de la population depuis les années 1975 est supérieur à 2 %, la part des résidences principales est en nette croissance. La proportion d'actifs travaillant dans l'agglomération, en dehors de leur commune de résidence, avoisinait 65 % en 1990.

- **Un habitat de faible densité largement dominant**

Les villages anciens totalisant moins de 200 hectares ne représentent plus que 4 % de l'espace urbanisé. La croissance de l'habitat s'est effectuée de manière extensive, sous forme de maisons individuelles, sur des terrains supérieurs en moyenne à 2 000 m². 5 000 hectares sont occupés actuellement par un habitat de faible densité.

Les bourgs et villages de la Frange sud ont ainsi une configuration spécifique, ils sont constitués par les « vieux villages » groupés et des secteurs d'urbanisation de plus ou moins faible densité où vivent 80 % des habitants permanents.

III-132-3 - Les orientations pour l'aménagement du territoire

Le principe d'équilibre, précédemment énoncé, applicable à l'ensemble de la Bande Côtière et les orientations définies, page 88, pour le Moyen-Pays, doivent prendre en considération les particularités géographiques de la Frange sud de la zone montagne.

Les espaces naturels qui définissent la limite des secteurs urbanisés, ou susceptibles d'être urbanisés, représentent plus de 80 % de la superficie de cette Frange sud. Ils comprennent les principaux espaces, paysages et milieux naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine de ce secteur, le grand cadre paysager de l'agglomération et les principales terres nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.

Ces espaces naturels sont localisés sur la carte hors texte n° I : "la Bande Côtière" et représentés par une couleur verte.

Dans ces espaces naturels, en dehors des espaces, paysages et milieux les plus remarquables au titre de la "loi montagne" pour lesquels sont précisées les modalités d'application de la "loi montagne" (cf. III-132-4-1 ci-dessous), les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées selon les dispositions de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme. Par ailleurs, sont admis dans ces espaces : le confortement des hameaux, des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, des aménagements touristiques compatibles avec la vocation naturelle de ces espaces, ainsi que la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces.

L'exigence d'une **gestion économe de l'espace** doit s'exercer avec d'autant plus de rigueur que la dispersion de l'habitat induit des coûts d'équipements et de fonctionnement aggravés par le relief. Les **extensions de l'urbanisation** doivent s'effectuer prioritairement dans les secteurs déjà équipés, au moins partiellement.

Cette priorité ne saurait cependant exclure que de nouveaux espaces puissent accueillir des aménagements urbains (activités, habitat, équipements) représentant un enjeu à l'échelle de l'agglomération et identifiés comme tels, notamment dans les schémas de cohérence territoriale. Ces nouveaux espaces d'urbanisation, qui devront être situés en dehors des espaces naturels, sont en effet, nécessaires pour satisfaire les besoins liés à la croissance de l'agglomération : les hypothèses retenues, bien que modérées, prévoient l'installation de plus de 20 000 habitants nouveaux dans la Frange sud de la zone Montagne, à l'horizon 2020.

III-132-4 - Les modalités d'application de la "loi montagne"

Dans la Frange sud, les modalités concernent :

- I - les espaces, paysages et milieux les plus remarquables,
- II - les espaces agricoles et pastoraux,
- III - les espaces, paysages et milieux caractéristiques,
- IV - les secteurs urbanisés et leurs extensions.

III-132-4-1 - Les espaces, paysages et milieux les plus remarquables

❑ Rappel du texte de loi :

L'article L. 145-7-I,2 du code de l'urbanisme dispose que les directives territoriales d'aménagement peuvent : désigner les espaces, paysages et milieux *les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard, notamment les gorges, grottes, glaciers, lacs, tourbières, marais, lieux de pratique de l'alpinisme, de l'escalade et du canoé-kayak, cours d'eau de première catégorie au sens du 10° de l'article 437 du code rural et leurs abords, et définir les modalités de leur préservation.*

❑ Champ d'application :

Ces espaces sont identifiés par une trame vert foncé sur la carte n° I : "*la Bande Côtière*".

Divers critères, parmi lesquels on peut citer la diversité et la richesse des écosystèmes ou des paysages, la variété d'espèces, flore ou faune, le caractère typique et la notoriété de certains sites ou espaces, ont permis de désigner les espaces paysages et milieux les plus remarquables suivants :

- le grand cadre paysager constitué par :
 - les crêtes et les versants des préalpes de Grasse et des « Baous » au Nord de Tournettes-sur-Loup et de Saint-Jeannet,
 - les crêtes et les versants des monts dominant la rive droite du Var,
 - les monts Chauve d'Aspremont et de Tournettes-Levens,
 - la chaîne du Férion,
 - le mont-Agel et les monts du Mentonnais ;
- les gorges des rivières Siagne, Loup et Cagne ainsi que d'une partie de la basse vallée de la Vésubie et du Moyen-Var ;
- la partie Sud-Est du parc national du Mercantour, à Sospel.
- les grottes et vestiges préhistoriques des plateaux de Saint-Cézaire-sur-Siagne et de Saint-Vallier-de-Thiery ;

❑ **Dispositions applicables :**

- le grand cadre paysager doit être préservé. Sous réserve d'un traitement respectueux de la valeur paysagère de ces sites, ne sont admis que les travaux de construction, d'aménagement et les installations liés aux infrastructures d'intérêt général, ainsi que les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou de loisirs de pleine nature.
- les dispositions applicables aux gorges des rivières et au parc national du Mercantour sont identiques à celles précisées pour l'application de l'article L145-7-2 pour le Haut-Pays.
- les grottes et vestiges préhistoriques ne peuvent faire l'objet que d'aménagements légers liés et nécessaires à leur mise en valeur.

III-132-4-2 - Les espaces agricoles et pastoraux à préserver

❑ **Rappel du texte de loi :**

L'article L. 145-3-I du code de l'urbanisme dispose que : *les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.*

❑ **Champ d'application :**

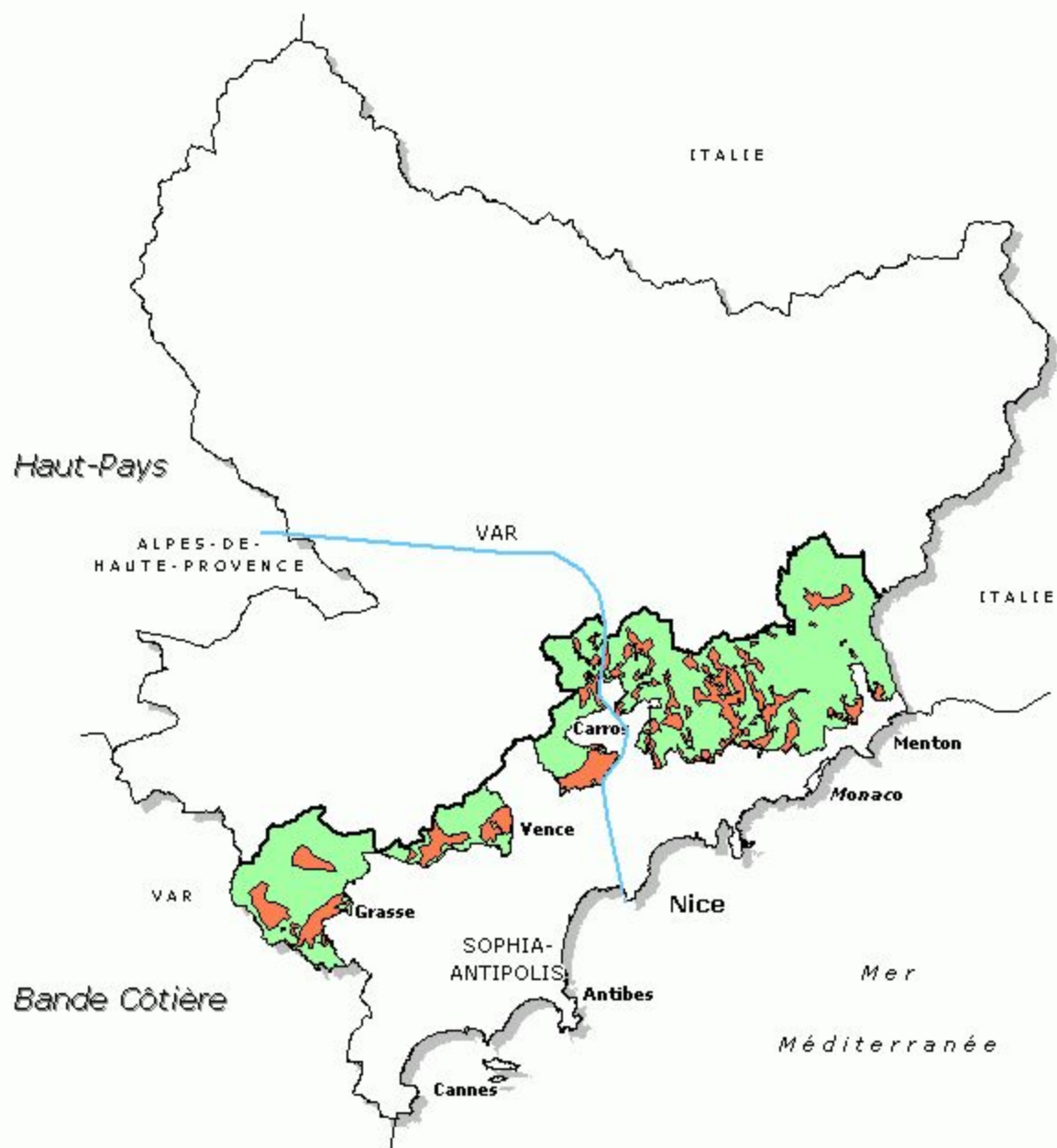
Les terres agricoles et pastorales à préserver sont :

- celles qui sont actuellement utilisées et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures oléicoles, horticoles, élevage extensif...
- celles dont l'abandon, par sa durée, n'a pas modifié leur vocation initiale et qui peuvent être mises en valeur moyennant quelques aménagements facilement réalisables (exemples : améliorations pastorales sur des espaces en déprise depuis moins de 10 ans, remise en culture des olivaias...). Les principales terres agricoles à préserver sont représentées par un cercle jaune sur la carte hors texte n° I : "la Bande Côtière".

❑ **Dispositions applicables :**

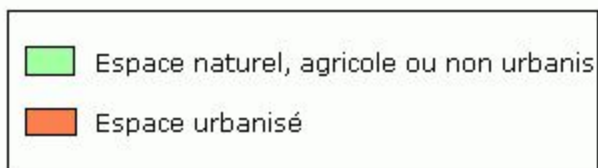
Ne peuvent y être admises que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles, oléicoles et pastorales mettant en valeur au moins une unité de référence au sens de l'article L 312-5 du code rural.

16 - La Frange sud de la zone Montagne



BD CARTO © IGN-Paris- 2000 - Reproduction interdite - Autorisation n° 8410

DDE 06 - SAUO - SIG



III-132-4-3 - Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard

❑ **Rappel du texte de loi :**

L'article L.145-3-II précise que *les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.*

❑ **Champ d'application :**

Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, situés en dehors des espaces naturels, concernent :

- les vieux villages,
- les socles des villages ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains,
- les olivaies,
- les restanques et murs de pierre sèche qui sculptent les versants,
- les espaces concernés par des richesses floristiques et faunistiques remarquables.

❑ **Dispositions applicables :**

- dans les vieux villages, le patrimoine bâti doit être sauvegardé et amélioré et les caractéristiques architecturales et volumétriques seront prises en compte dans tout aménagement nouveau ;
- les socles des villages, ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains, doivent être protégés ;
- les olivaies, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une préservation au titre de l'économie agricole, doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection : les constructions, lorsqu'elles sont admises, doivent être implantées de manière à limiter le nombre d'oliviers qu'il est nécessaire de supprimer ou de transplanter ;
- la structure des restanques et murs de pierre sèche qui sculptent les versants doit rester prédominante dans la perception du paysage ;
- les espèces floristiques ou faunistiques remarquables doivent être protégées en application des directives ou législations en vigueur.

III-132-4-4 - Les secteurs urbanisés et leurs extensions

❑ **Rappel du texte de loi : article L.145-3-III**

Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, la notion de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doit être interprétée en prenant en compte ces critères.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) lorsque le schéma de cohérence territorial ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ;*
- b) en l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux ou des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;*
- c) dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L.111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II.*

Les bourgs et villages

□ Champ d'application :

Les modalités d'application concernent l'article susvisé, à l'exception des a) et c) de son quatrième alinéa.

Dans la Frange sud, les bourgs et villages sont constitués de "vieux villages" et de quartiers nouveaux, intégrant les hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations, qui comprennent un nombre significatif de maisons très proches les unes des autres.

Ces "secteurs urbains constitués", composés de vieux villages et des quartiers nouveaux, sont représentés en rouge sur les cartes 17 à 21 ci-après, illustrant la gestion de l'urbanisation dans la "Frange sud".

A titre méthodologique et non normatif, chaque maison existante en 1998 a été considérée comme le centre d'un cercle de 25 mètres de rayon. Un « secteur urbain constitué » comporte au moins cinq cercles sécants.

❑ **Dispositions applicables :**

Les secteurs urbains constitués peuvent être densifiés en l'absence de contraintes paysagères spécifiques.

Les secteurs d'urbanisation diffuse et les secteurs susceptibles d'être urbanisés

❑ **Champ d'application :**

Ces secteurs sont situés dans les mêmes unités de site que les secteurs urbains constitués et sont limités par les espaces naturels. Ils comprennent :

- les secteurs d'urbanisation diffuse, où s'est développé un habitat de faible densité - 2 à 4 maisons à l'hectare -, et qui sont représentés en orange sur les cartes 17 à 21 ci-après ;
- les secteurs susceptibles d'être urbanisés qui sont représentés en jaune sur les cartes 17 à 21 ci-après.

❑ **Dispositions applicables :**

L'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des secteurs urbains constitués, selon les dispositions des trois premiers alinéas de l'article L.145-3-III.

Lorsqu'elle ne pourra se réaliser en continuité, l'extension de l'urbanisation s'effectuera, dans les conditions définies au b) du quatrième alinéa de l'article L.145-3.III précité :

- sous forme de "hameaux ou de groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement" ;
- ou, à titre exceptionnel, et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, sous forme de "zones d'urbanisation future" de taille et de capacité d'accueil limitées.

Dans ce cadre,

- **les secteurs d'urbanisation diffuse** pourront être confortés et, le cas échéant, leurs densités seront définies :

- en fonction de la capacité des équipements existants ou à renforcer, afin d'utiliser leur capacité résiduelle de façon optimale ;
- en tenant compte des dispositions applicables aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel définies ci-dessus (page 94).

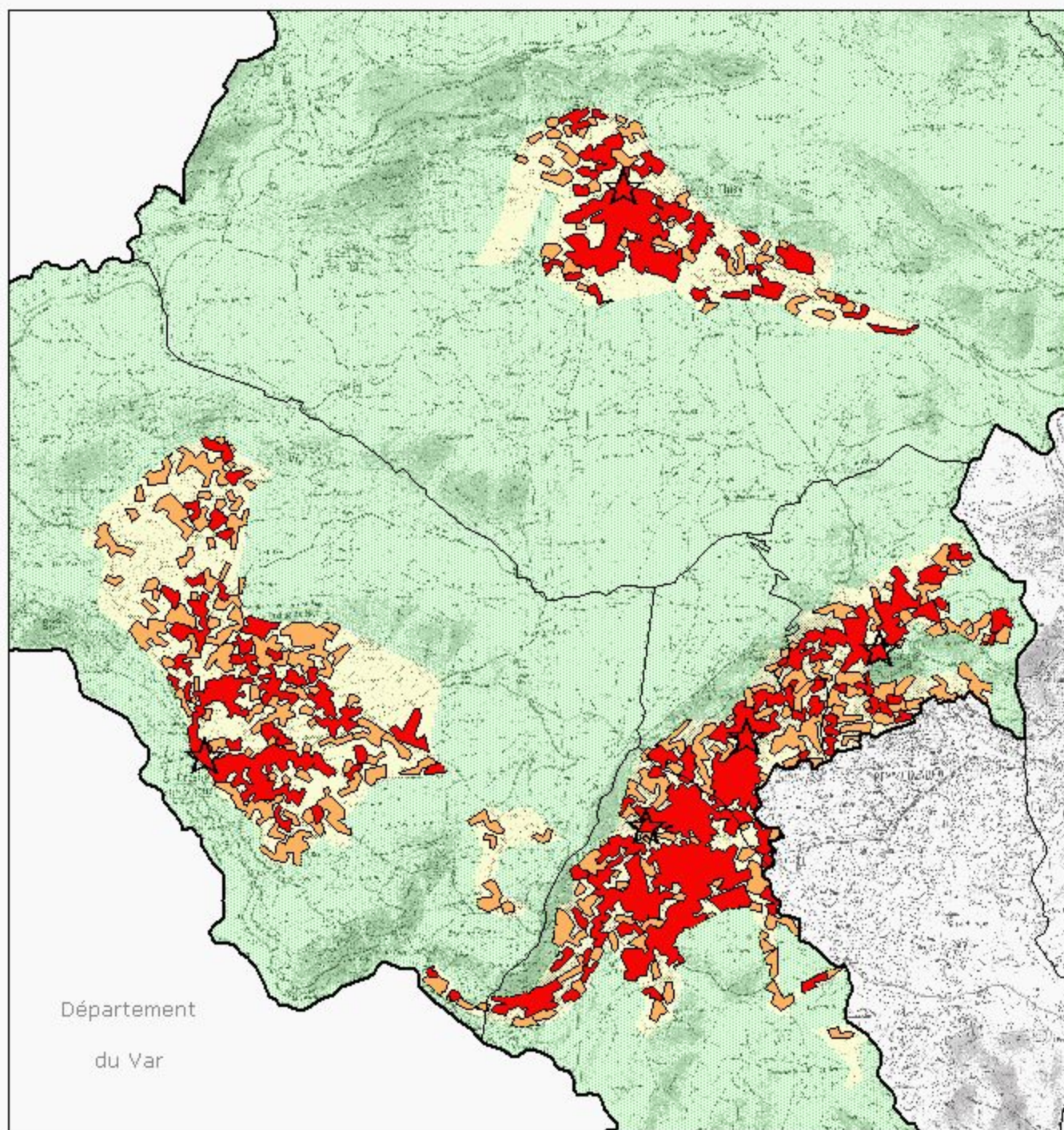
- **les secteurs susceptibles d'être urbanisés** se développeront, lorsque la capacité d'accueil des secteurs urbains constitués et des secteurs d'urbanisation diffuse s'avérera insuffisante pour satisfaire les besoins de la population présente et de la croissance attendue.

L'extension de l'urbanisation doit tenir compte de la préservation :

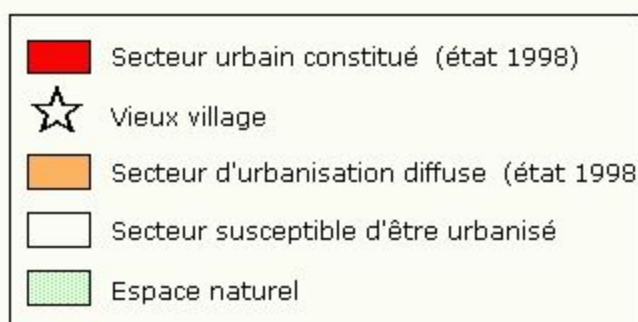
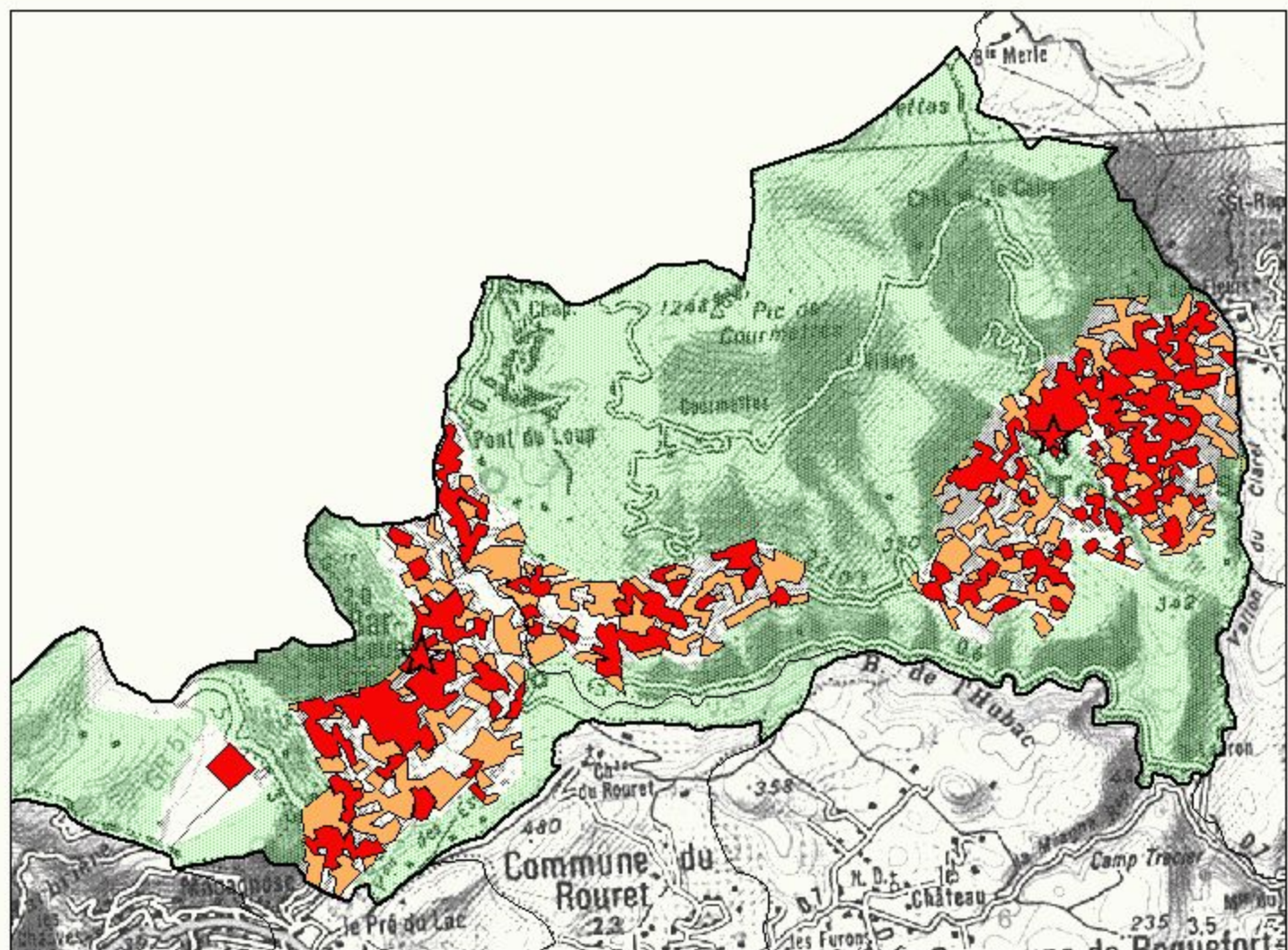
- de terres agricoles ou pastorales constituant un enjeu dans les systèmes d'exploitation locaux ;
- des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Des densités significatives doivent être définies dans le but d'économiser l'espace, sauf dans le cas où la gestion d'un paysage caractéristique (olivaies par exemple) impliquerait une faible densité de constructions.

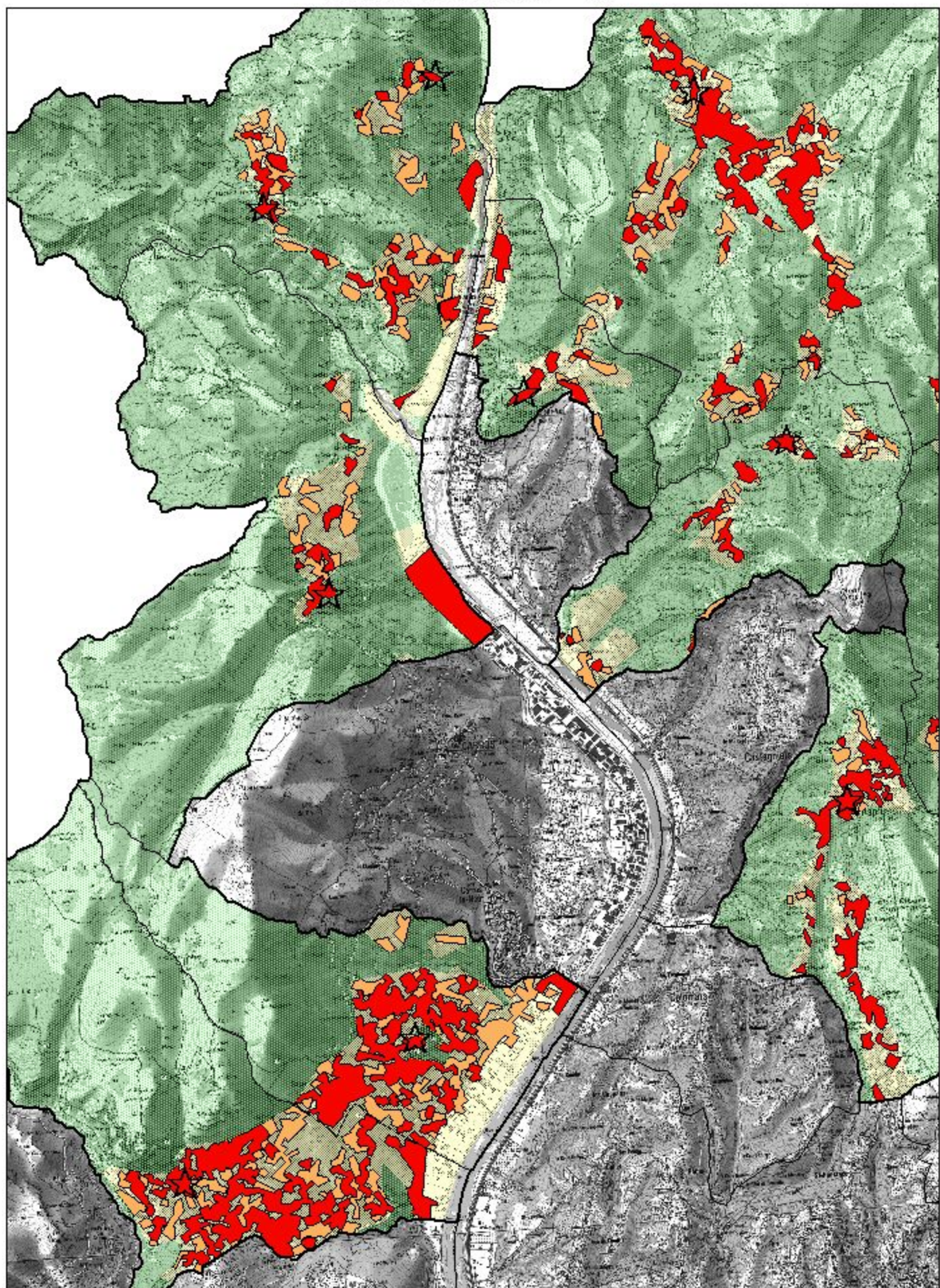
Ces secteurs peuvent, tout comme les secteurs urbains constitués, accueillir des activités classiques ou liées aux hautes technologies.



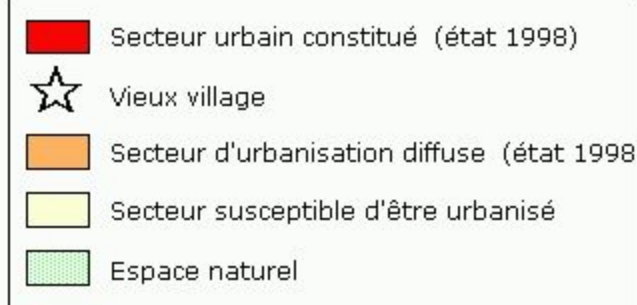
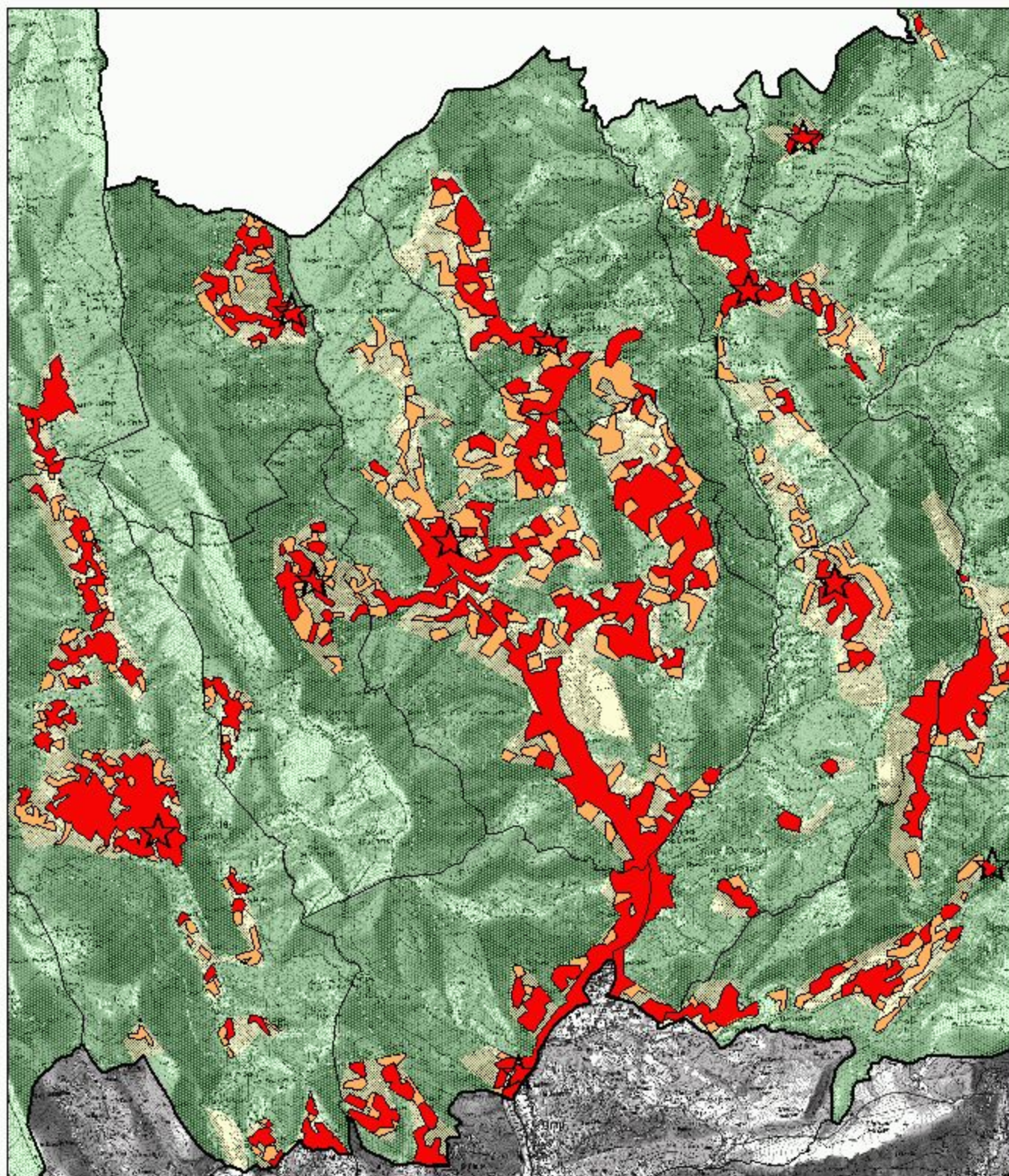
- Secteur urbain constitué (état 1998)
- ☆ Vieux village
- Secteur d'urbanisation diffuse (état 1998)
- Secteur susceptible d'être urbanisé
- Espace naturel



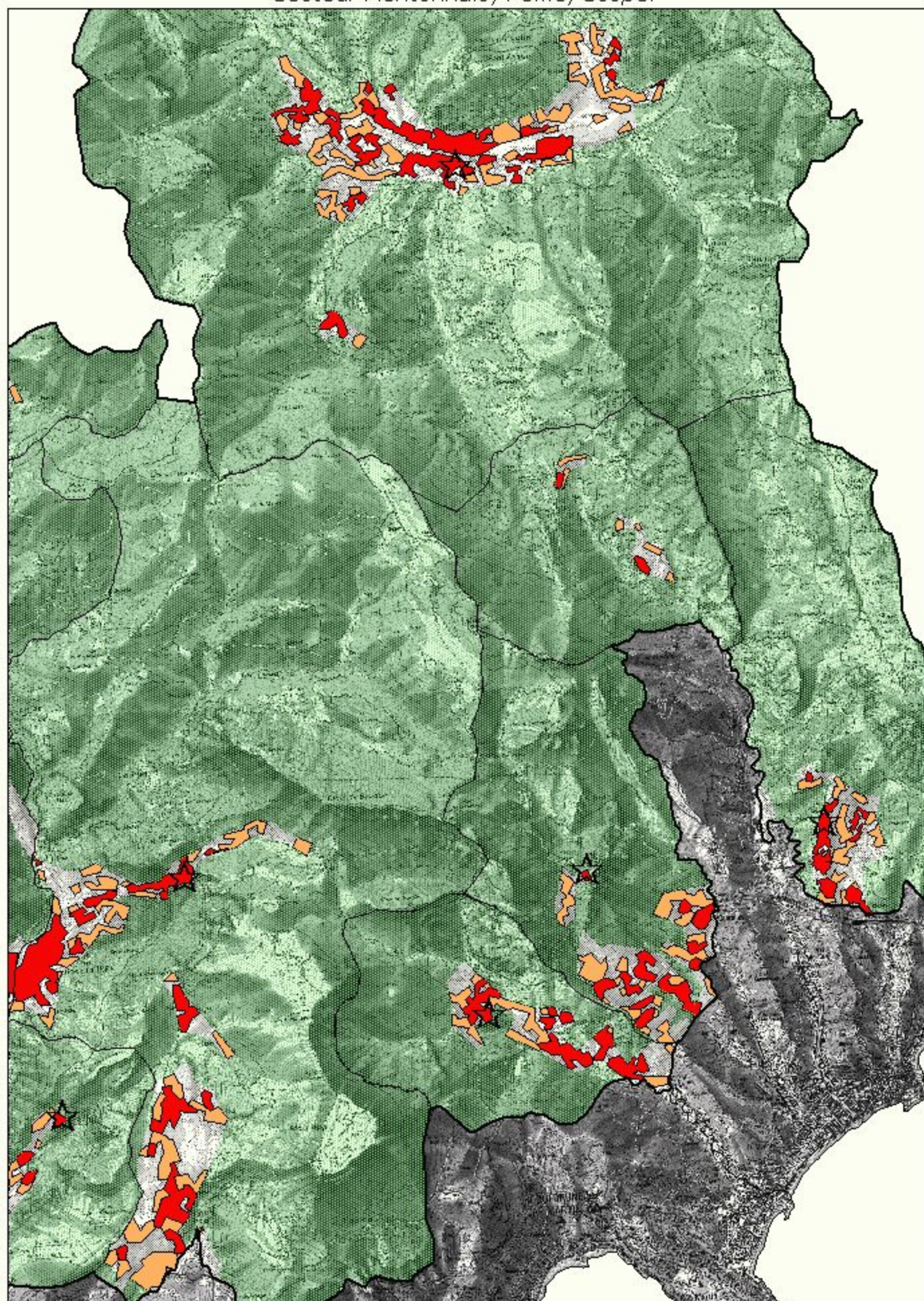
Secteur Moyen-Pays - Var



Secteur des Paillons et de la Banquière



21 - La gestion de l'urbanisation dans la Frange sud de la zone Montagne
Secteur Mentonnais, Peille, Sospel



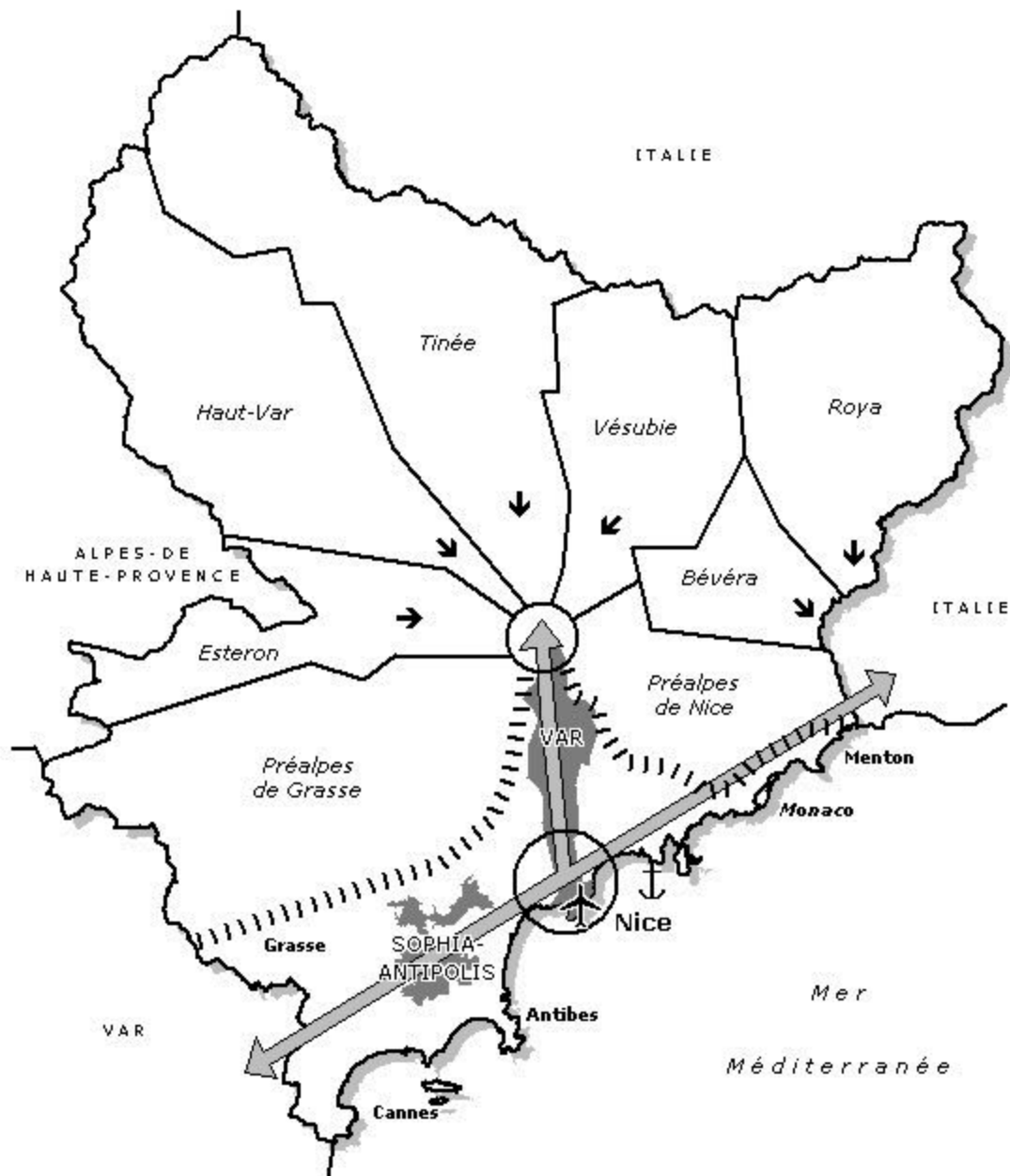
(Page blanche)

III-14

LES SECTEURS STRATEGIQUES

III - 141 - LA BASSE VALLEE DU VAR	105
III - 142 - LE PARC D'ACTIVITES DE SOPHIA-ANTIPOLIS ET SES EXTENSIONS	111

22 - Les secteurs stratégiques de la basse vallée du Var et de Sophia-Antipolis



III-141 - LA BASSE VALLEE DU VAR

La situation géographique de la basse vallée du Var, depuis l'embouchure du fleuve jusqu'à sa confluence avec la Vésubie, lui confère un rôle stratégique dans l'aménagement et le développement des Alpes-Maritimes.

L'aménagement de cette vallée, soumise à des risques d'inondation, est une construction continue de l'homme à partir du fleuve depuis le siècle dernier.

Elle constitue aujourd'hui l'articulation principale du département, l'axe naturel vers lequel convergent la plupart des vallées du Haut-Pays : Esteron, Haut-Var, Tinée et Vésubie. Située au centre de l'agglomération azurée, elle concentre à son embouchure les infrastructures majeures des Alpes-Maritimes : l'aéroport de Nice-Côte d'Azur, la voie ferrée, l'autoroute A8 et les routes nationales du littoral ou celle desservant la vallée. La plaine, d'une superficie d'environ 2 100 hectares, est occupée par des zones d'activités industrielles et commerciales, des secteurs d'habitat, au sud, et divers équipements structurants tels que le centre administratif départemental. Elle comporte également une forte proportion, près de 800 hectares, d'espaces plats, peu ou non bâtis, où prédominent les activités agricoles.

Cependant, cet espace stratégique offre, le plus souvent, l'image d'une "entrée de ville" où une urbanisation utilitaire s'est développée de façon relativement anarchique. Cette image est aggravée par la permanence de l'effet de coupure d'un fleuve qui a longtemps constitué une frontière.

Dans ce contexte l'aménagement de la basse vallée du Var sera fondé sur sa restructuration et sa requalification en tenant compte, en premier lieu, des risques d'inondation provenant du fleuve et des vallons adjacents.

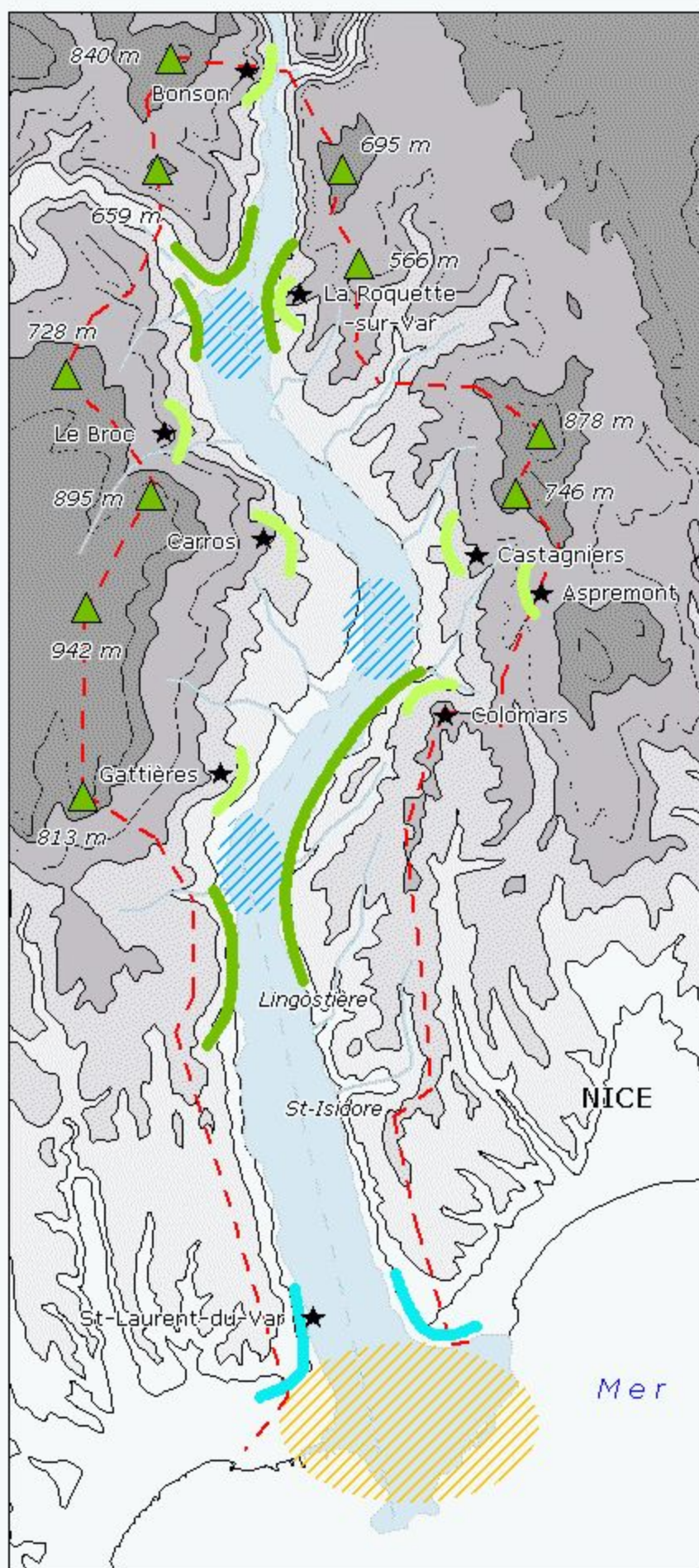
□ La prévention des risques naturels et l'aménagement du fleuve

La connaissance des risques liés aux inondations est une donnée de base préalable pour définir le devenir de la plaine du Var. Les études réalisées en 1998 et 1999, sur l'ensemble du bassin versant du Var, ont permis de préciser ces risques et de définir les démarches à poursuivre pour choisir une stratégie d'aménagement du fleuve.

Ainsi les données actuelles permettent :

- d'évaluer les débits d'une crue centennale à $3\,500\text{ m}^{3/s}$ et d'une crue exceptionnelle à $5\,000\text{ m}^{3/s}$,
- de définir les secteurs, actuellement urbanisés, dont la protection est prioritaire car ils seraient inondés lors d'une crue centennale,
- d'apprécier la compatibilité des options de développement au regard des risques d'inondation : de ce point de vue, il apparaît que, en l'état actuel des ouvrages de protection, dont certains doivent être consolidés, une partie importante de la plaine est susceptible d'être inondée (partie aval du fleuve et rive droite).

23 - Grand paysage de la basse vallée du Var



Le choix d'une stratégie d'aménagement à long terme du fleuve s'appuiera sur les principes énoncés par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhône-Méditerranée-Corse qui seront précisés dans le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) en cours d'élaboration. Ainsi il conviendra de tendre vers un fonctionnement plus naturel du fleuve plus favorable sur le plan du risque d'inondation, et de préserver les milieux aquatiques remarquables situés à l'aval du pont Napoléon III.

La réalisation de la RN 202 bis s'intègre dans cette stratégie (Cf. partie IV - Les politiques d'accompagnement de la DTA).

Il apparaît enfin indispensable d'assurer une gestion sûre et pérenne des ouvrages de protection qui seront sollicités pendant plusieurs décennies quelle que soit la stratégie adoptée pour l'aménagement du fleuve et d'établir un plan de prévention des risques naturels pour l'ensemble de la vallée (Cf. partie IV).

Ce plan de prévention des risques naturels complète et fixe les modalités de la mise en œuvre des orientations de la DTA en matière de prise en compte du risque d'inondation dans l'aménagement de la vallée du Var. Il détermine les prescriptions constructives à respecter selon les différents niveaux de risques d'inondation et les caractéristiques des travaux et ouvrages de protection comportant notamment un dispositif de gestion pérenne, ainsi que les mesures de prévention et de sauvetage dans les zones inondables.

Compte tenu des risques d'inondation, il convient de limiter au strict minimum l'extension de l'urbanisation et l'implantation d'équipements en zone inondable dans la vallée du Var, cette extension devant être dûment justifiée par des impératifs spécifiques de localisation, et, en tout état de cause, être conforme aux dispositions du plan de prévention des risques.

□ L'aménagement de la vallée

Les orientations d'aménagement sont illustrées sur la carte ci-après : "*Orientations pour l'aménagement de la vallée du Var*".

L'aménagement de la vallée, dans le cadre de l'extension modérée de l'urbanisation définie en conformité avec les prescriptions du plan de prévention des risques naturels, s'effectuera grâce à un développement qui doit :

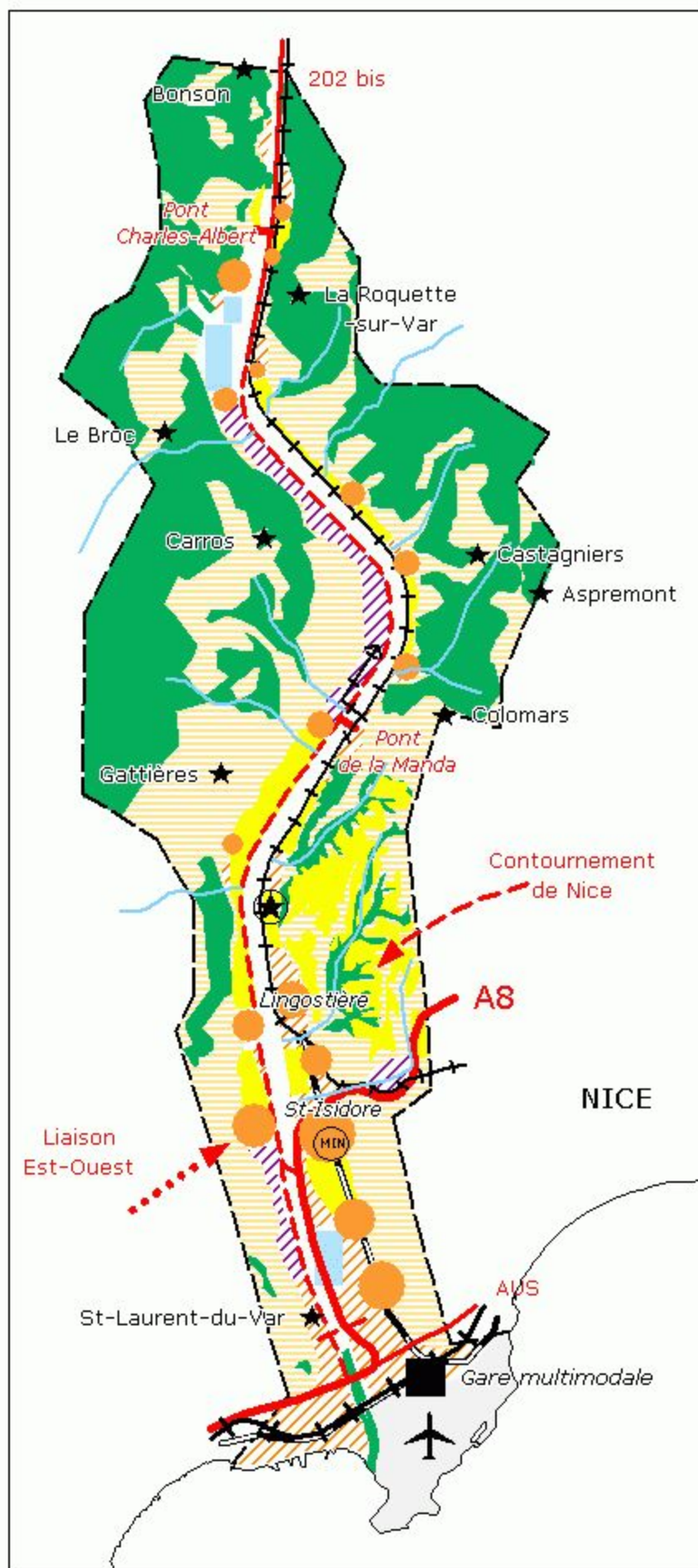
- s'appuyer sur l'ensemble du site considéré, plaine et versants, rive droite et rive gauche, afin de transformer l'"espace coupure" actuel en "espace lien" au centre de l'agglomération azurée ;
- assurer l'équilibre entre les besoins d'espaces liés au fonctionnement de l'agglomération, et notamment 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. La recherche de cet équilibre s'imposera en particulier dans le cadre des prévisions d'implantation du marché d'intérêt national, au sud de l'échangeur de Saint-Isidore, et de la maison d'arrêt, au nord de Lingostière. Les localisations précises de ces équipements seront définies à l'issue des études préalables nécessaires.
- permettre, par des densités significatives, une gestion de l'espace économe et cohérente avec l'organisation d'un réseau de transports en commun.

Les secteurs d'activités agricoles sont localisés en tenant compte de l'équilibre nécessaire entre la vocation agricole des sols et les besoins liés à la croissance de l'agglomération à l'horizon de la DTA.

Dans le cadre de cet équilibre, les limites de ces secteurs seront précisées dans les documents d'urbanisme, principalement dans le schéma directeur en cours de révision de l'agglomération de Nice. Ils comprennent notamment une partie significative des zones actuellement exploitées au sud de Saint-Isidore.

Ces secteurs ont vocation à voir leur fonction agricole pérennisée ou à défaut à évoluer vers une gestion naturelle dans les conditions prévues au dernier paragraphe du III-123-3 (page 79) concernant les espaces agricoles.

24 - Orientations pour l'aménagement de la basse vallée du Var



Sous réserve de la prise en compte des risques d'inondations en cours d'étude dans le cadre de l'élaboration du plan de prévention des risques.



La requalification paysagère s'appuiera sur les orientations suivantes concernant la plaine et les versants :

⇒ dans la plaine :

- assurer des coupures vertes transversales, pouvant entre autres correspondre aux vallons représentés sur la carte n° 24, notamment en prolongeant les "coulées" végétales des versants et en valorisant les espaces réservés pour l'écoulement des eaux,
- réaliser un maillage de voirie végétalisé structurant les espaces ouverts à l'urbanisation.

⇒ sur les versants :

- mettre en valeur les grandes structures des paysage : villages, socles, talwegs, boisements.

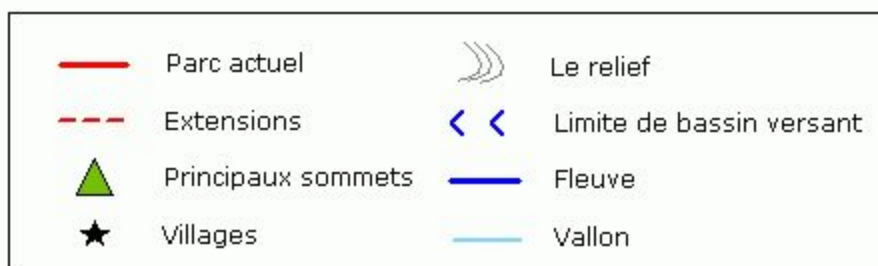
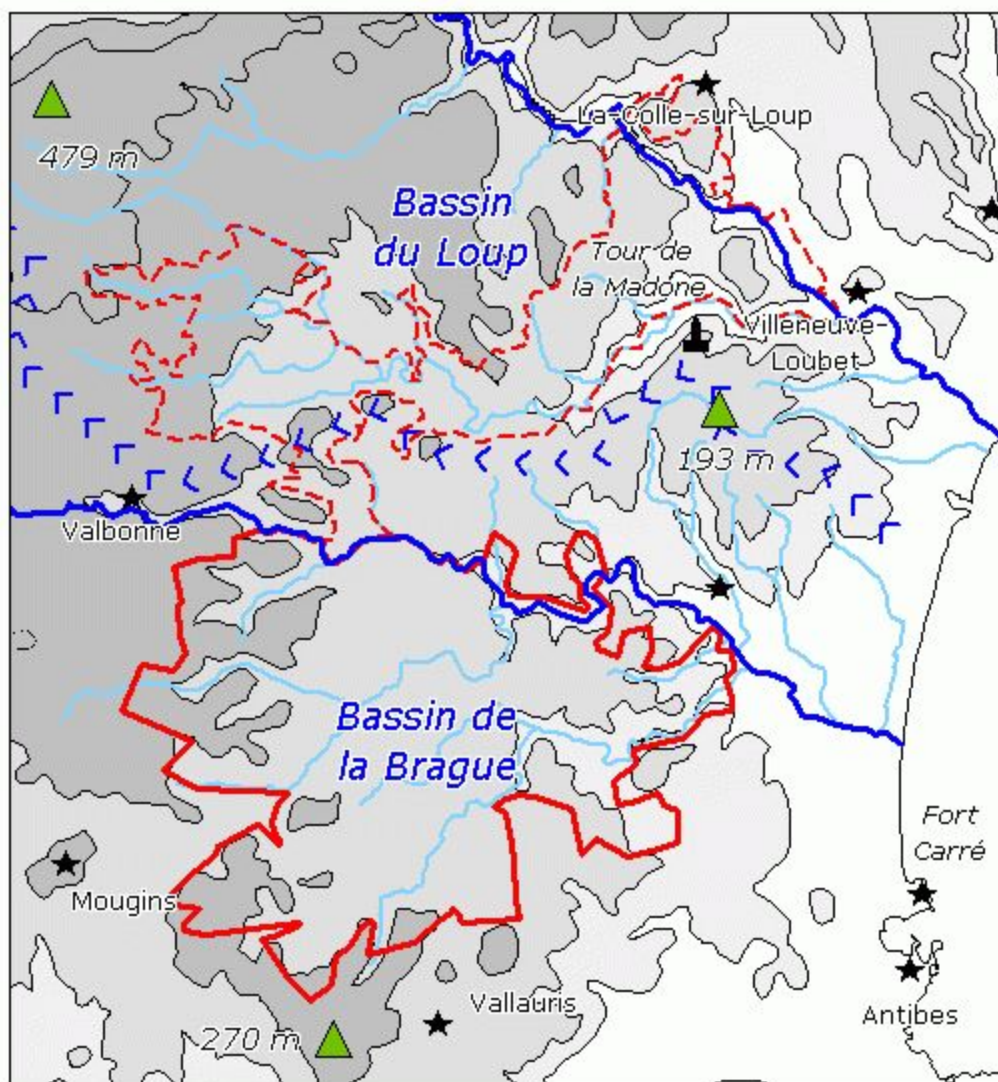
Une attention particulière doit être accordée au site de confluence du Var et de l'Estéron qui représente la porte d'entrée des Alpes du sud. Il mérite à ce titre d'être mis en valeur par la protection des perspectives visuelles sur les versants, les villages perchés et leurs socles, et par un traitement paysager intégrant les implantations en plaine dans ce site remarquable. Les espaces de sports et loisirs figurant dans ce secteur seront principalement articulés sur l'utilisation du lac du Broc.

Les ressources en eau provenant du Var et de sa nappe doivent être protégées : leur utilisation peut en effet s'avérer indispensable à moyen terme pour alimenter l'ouest de la bande côtière.

Les eaux usées urbaines et industrielles des aménagements futurs seront épurées en totalité afin d'éviter toute pollution du fleuve et de la nappe phréatique.

L'organisation des transports et des déplacements sera un élément essentiel du développement de la vallée :

- L'accessibilité à l'aéroport est un enjeu majeur qui implique le maintien de la qualité de la desserte par l'autoroute A8, la réalisation d'un accès direct à la future gare multimodale, la préservation des emprises nécessaires pour les parkings ;
- Le doublement du contournement nord de Nice doit aboutir dans la vallée du Var à proximité de Saint-Isidore ;
- La gare multimodale située au nord de l'aéroport doit permettre d'articuler les réseaux de transports en commun sur la voie ferrée littorale passée à trois voies ;
- Le réseau de transport en commun en site propre de l'agglomération niçoise sera étendu en rive gauche du Var pour assurer un bouclage avec le chemin de fer de Provence. Ce réseau de transport collectif (site propre de Nice et chemin de fer de Provence) franchira le Var à proximité du littoral et dans le secteur de la Manda, contribuant ainsi à améliorer les relations entre les deux rives ;
- La RN 202 bis, permet de desservir la zone industrielle de Carros et, au-delà, elle représente l'axe principal reliant l'agglomération azurienne au Haut-Pays et aux Alpes du Nord. Son rôle structurant dans l'aménagement de la vallée du Var sera conforté par la création d'un point d'échange en rive droite à Saint-Laurent-du-Var. Ses emprises seront optimisées en particulier vis-à-vis des terres agricoles ;
- L'entrée dans Nice à partir de l'autoroute A8 doit être améliorée de manière à privilégier les accès aux voies situées en retrait du front de mer. La réalisation d'un pont urbain, à proximité des ponts actuels, contribuerait à réduire le trafic qui franchit le Var par l'autoroute.



III-142 - LE PARC D'ACTIVITES DE SOPHIA-ANTIPOLIS ET SES EXTENSIONS

Les activités de hautes technologies, sur la base des objectifs exprimés dans le chapitre II-122 s'implanteront en priorité dans le parc d'activités de Sophia-Antipolis et dans ses extensions ainsi que dans des "sites associés" qui renforceront l'armature urbaine de la bande côtière.

Le parc d'activités actuel

Il a permis, par sa réalisation, de maîtriser 2 350 hectares situés, à l'ouest du Var, au centre de la bande côtière. Les principes d'aménagement mis en œuvre : 2/3 d'espaces protégés, 1/3 d'espaces aménagés, ont assuré un équilibre entre le développement économique et la valorisation du patrimoine naturel, illustrant ainsi le concept de développement durable.

En 2001, 110 hectares environ, soit moins de 20 % des espaces dédiés aux activités restent à aménager. En tenant compte des capacités résiduelles existantes, le nombre d'emplois du parc, de l'ordre de 23 000 en 2001, devrait excéder 35 000 à terme. Il convient donc de poursuivre les réalisations améliorant l'accessibilité du site, par des transports en commun articulés sur la voie ferrée littorale au niveau des gares d'Antibes et de Biot et, dans le domaine routier, en réalisant à Biot, sur l'autoroute A8, un échangeur qui a déjà fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

Les extensions nord du parc d'activités

Les orientations d'aménagement sont illustrées dans la carte ci-après : "Orientations pour l'aménagement des extensions de Sophia-Antipolis".

Les extensions du parc d'activités de Sophia-Antipolis concernent les communes de Valbonne, Opio, Le Rouret, Roquefort-les-Pins, Villeneuve-Loubet et la Colle-sur-Loup. La superficie concernée est de 1 500 hectares.

Le principe de répartition des espaces, mis en œuvre dans le parc actuel, est maintenu : un tiers des espaces seront aménagés et deux tiers protégés.

Les espaces aménageables sont localisés à partir de trois critères principaux :

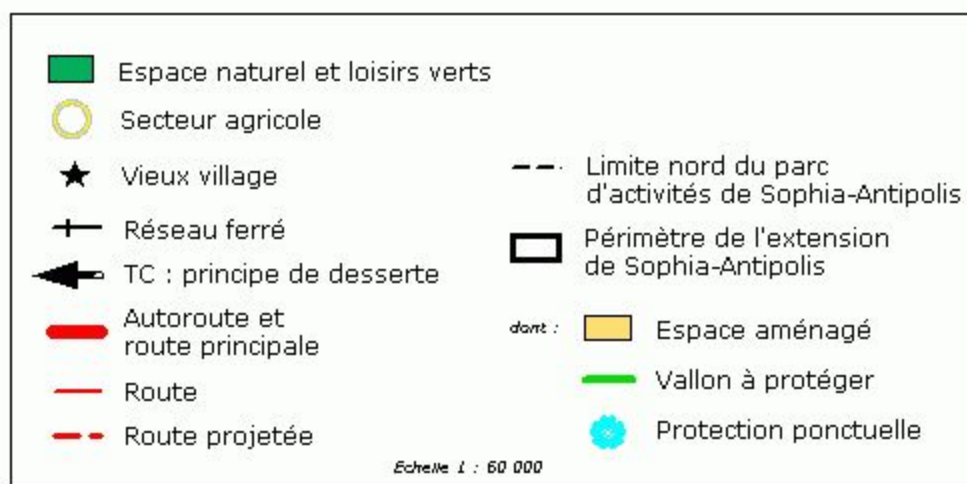
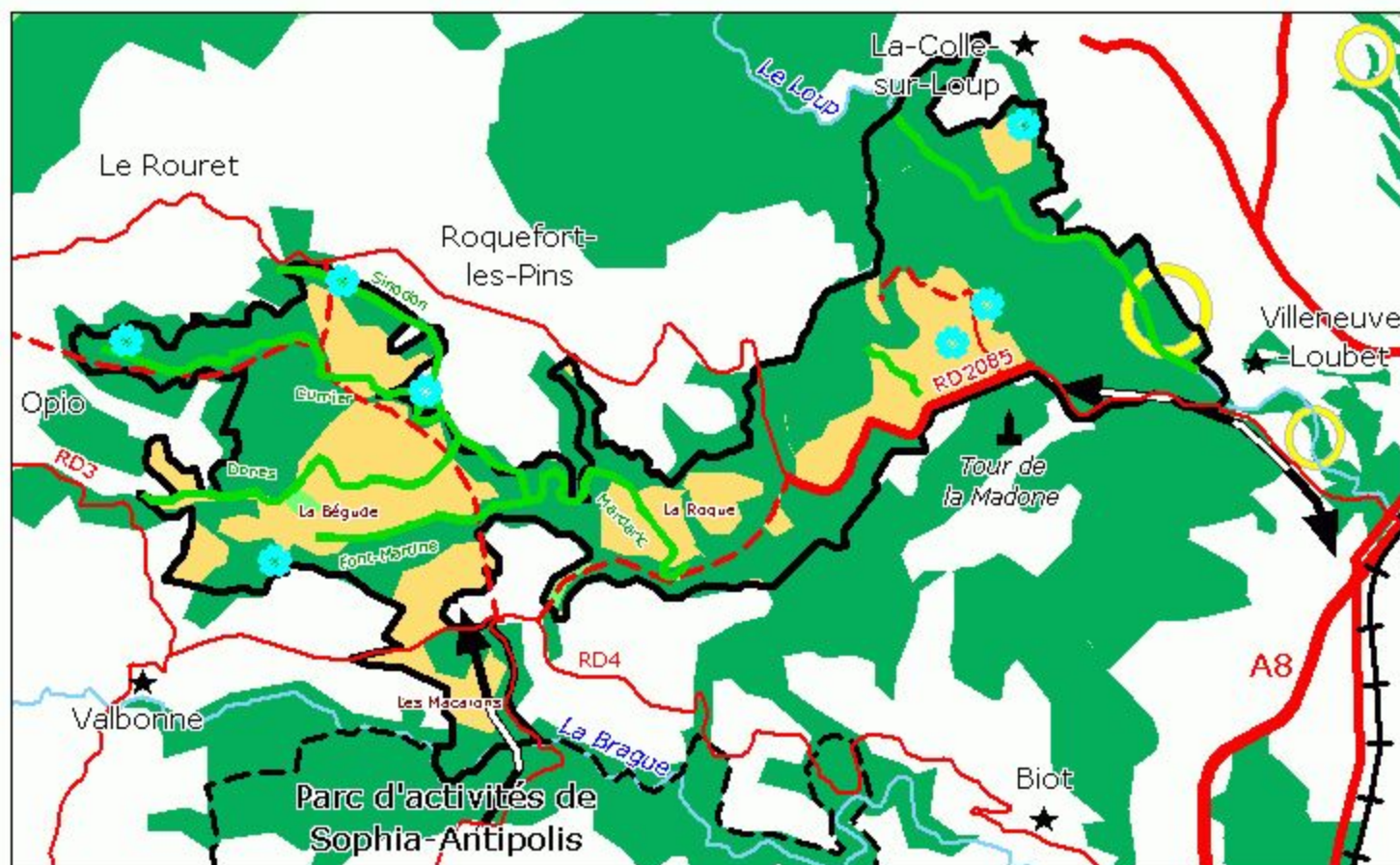
- une topographie favorable,
- une sensibilité écologique faible ou moyenne et
- une bonne accessibilité actuelle ou à terme.

Dans ces espaces, les opérations d'aménagement prendront en compte les vallons et les quelques sites ponctuels abritant des espèces remarquables, qui doivent être préservés et sont identifiés dans la carte précitée.

A côté des activités dominantes de haute technologie, certains secteurs pourront accueillir des activités classiques : à Roquefort-les-Pins, le site de l'ancienne carrière de la Roque est propice à ce type d'occupation ; et des logements pourront être implantés, notamment, dans le quartier Macarons à Valbonne et à l'Ouest du golf de la Bégude à Opio.

L'accessibilité des extensions du parc d'activités sera assurée par des voies reliées au réseau primaire de desserte de la bande côtière et notamment à la future "liaison Est-Ouest" reliant Nice (vallée du Var) et le nord d'Antibes. A terme, un transport en commun en site protégé entre l'agglomération niçoise et les extensions de Sophia-Antipolis pourrait s'articuler, au Sud, avec le dispositif de transport prévu dans le parc actuel et, à l'ouest, à l'axe Cannes-Grasse.

La cohérence entre le système de desserte futur et les projets d'aménagement dont certains peuvent être engagés à court terme, doit être assurée par la préservation des emprises nécessaires et par des formes d'urbanisation adaptées.



DDE 06 - SAUO - SIG

De ce point de vue, les densités des secteurs aménagés pourraient être supérieures aux densités du parc actuel tout en restant compatibles avec les contraintes environnementales, ce qui permettrait de gérer plus efficacement un espace limité. Les logements des actifs du parc d'activités sont répartis dans l'ensemble de la Bande Côtière. L'étude de ce problème doit, comme cela est préconisé dans les objectifs généraux, être abordée à une échelle intercommunale. Cependant, les collectivités locales qui accueillent les entreprises doivent, à leur échelle, prendre une part significative des logements induits.

Les espaces protégés représentent près de 1 000 hectares en incluant le golf actuel de la Begude à Opio qui doit être restructuré. Ils sont composés principalement de la vallée du Loup et des collines andésitiques qui la dominent (L'Aspre Redon et la Boyère), de la colline du Cloteirol et du Bois d'Opio.

Ces espaces, ainsi que plusieurs coulées vertes séparant les secteurs aménagés, participent du réseau d'espaces naturels qui structure la bande côtière. Ils englobent des milieux remarquables, notamment ceux qui sont situés sur la partie nord de la zone andésitique du massif de Biot.

Comme dans le parc actuel, ces espaces seront protégés et, pour la majorité d'entre eux, ouverts au public. Les espaces sensibles identifiés dans les études écologiques concernant les extensions de Sophia-Antipolis feront l'objet d'une gestion spécifique.

Les sites associés seront définis à partir de critères tels que : l'existence d'un potentiel économique local, la disponibilité foncière, une masse critique, évaluée selon la nature des activités, à environ un millier d'emplois potentiels. Le développement des sites s'effectuera dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble fondés sur la prise en compte des données environnementales, la qualité de l'architecture et des paysages.

(Page blanche)

III-2 - LE HAUT-PAYS

III-21 - Les particularités géographiques du Haut-Pays	117
III-22 - Les orientations pour l'aménagement et le développement du Haut-Pays	120
III-23 - Les modalités d'application de la "loi montagne"	123

(Page blanche)

III-21 - Les particularités géographiques du Haut-Pays

Bien qu'il soit divisé en plusieurs unités géographiques différenciées et relativement isolées les unes des autres, le Haut-Pays des Alpes-Maritimes est marqué par de nombreux facteurs communs qui fondent ses particularités géographiques.

- **Un territoire très contraint**

Malgré l'image stéréotypée de la Côte d'Azur, les Alpes-Maritimes sont bien un département de montagne où les basses terres sont rares.

Le relief dépasse les 3 000 mètres d'altitude au nord, dans le massif du Mercantour, constituant une barrière naturelle mais aussi, pour les communes du Littoral, un arrière-plan grandiose, couvert de neige en hiver.

Les vallées alpines (Roya, Vésubie, Tinée, Var) et préalpine (Estéron), relativement encaissées et étroites, sont séparées les unes des autres par de hautes crêtes. Seuls quelques « balcons d'altitude » viennent offrir des espaces plus plats (Valdeblore, Beuil/Valberg,...) et des points de liaison. A l'Ouest, les préalpes de Grasse se caractérisent par un relief plus clément (vastes plateaux compartimentés par des crêtes calcaires) mais aussi par une grande aridité.

A ce relief relativement difficile s'ajoute l'existence de risques naturels importants (inondation, mouvements de terrain, incendie...).

- **Une faible occupation humaine**

Sur 3 200 km², le Haut-Pays regroupe 30 000 habitants, soit 3 % seulement de la population départementale. Sa densité est de 9,3 habitants au km².

Bien que la population ait augmenté de 20 % au cours du dernier quart de siècle, sa répartition est très inégale et assez dispersée. 8 communes seulement ont plus de 1 000 habitants et 70 n'atteignent pas 500 habitants en 1999. Certains secteurs sont d'ailleurs proches de la désertification : Haut-Var, Roudoule, moyenne Tinée, partie nord de l'Estéron/préalpes de Grasse et, même, certains bourgs-centres stagnent ou régressent.

- **Une économie fragile**

L'augmentation de la population ne s'est pas accompagnée d'une progression du nombre d'emplois. Ont augmenté également, les migrations de travail vers les bourgs-centres (dont 75 % des actifs travaillent sur place), vers les stations de sports d'hiver (85 % des actifs travaillent sur place), et vers les communes de la Bande Côtière.

Les activités du secteur primaire qui concernaient, en 1990, 7 % des actifs, sont en régression. Les activités agro-pastorales connaissent les difficultés de l'agriculture de montagne (conditions de travail difficiles, faibles rémunérations,...). L'exploitation de la forêt est en deçà des possibilités et la filière bois est peu développée.

Le secteur secondaire représentait 22 % des actifs, avec plus de la moitié des emplois dans le BTP.

Les activités du secteur tertiaire dominant largement avec 71 % des actifs du Haut- Pays dont la moitié dans le secteur public, ce qui rend l'emploi de ce territoire très dépendant des politiques publiques.

Le tourisme reste le moteur essentiel de l'économie du Haut-Pays. Cependant, il est inégalement réparti, assez peu diversifié et relativement fragile. Les stations sont confrontées à des problèmes d'enneigement ; la proximité de la zone de chalandise explique la forte fréquentation à la journée et en fin de semaine, ainsi que l'importance des résidences secondaires et la faiblesse de l'hébergement banalisé.

Les projets privés, le plus souvent peu rentables, nécessitent une participation financière des collectivités publiques ; la plupart des communes n'ont aucune capacité d'investissement.

- **Une grande richesse patrimoniale**

Grâce à sa position de carrefour entre la Provence à l'Ouest, les Alpes au nord, l'Italie à l'Est, au climat, au relief, à la variété des expositions, à l'action de l'homme, le Haut-Pays présente une grande richesse :

- paysagère, avec des vallées et massifs aux caractères naturels, urbains, architecturaux et culturels très contrastés ;
- floristique, faunistique et écologique ;
- géologique et minéralogique.

Cette richesse concourt à donner à la montagne des Alpes-Maritimes une image de qualité qui peut servir, au-delà de sa fréquentation propre, le tourisme de la Côte d'Azur.

- **Des modes d'urbanisation variés et très typés**

Par son histoire et son mode de développement lors des dernières décennies, le Haut-Pays comprend une grande diversité de formes urbaines où sont parfois juxtaposées, les urbanisations traditionnelles et des quartiers plus récents.

Les principales formes urbaines sont :

- les bourgs et villages de fond de vallée : ils sont peu nombreux (13) et comprennent la quasi totalité des bourgs-centres. Leurs possibilités d'extension sont parfois limitées par des contraintes topographiques et l'existence de risques naturels ;
- les villages perchés : la géographie, le climat, l'histoire, la culture des Alpes-Maritimes ont entraîné la création de très nombreux villages perchés : 51 chefs-lieux de communes sur 87 présentent cette configuration. Par leur densité et leur implantation sur une butte, un éperon rocheux ou une crête, ils représentent des valeurs fortes du paysage du Haut-Pays ;
- les villages groupés au pied d'un versant ou en bordure d'un plateau : au nombre d'une vingtaine, ils constituent également des sites caractéristiques par les fronts urbains qu'ils offrent au regard ;
- les stations de montagne : toutes se sont établies sur des sites indépendants des anciens pôles urbains des communes - supports. Les stations de sports d'hiver présentent une grande diversité, tant au niveau de leur taille que de leur forme urbaine et de leur architecture. Quelques stations climatiques, aujourd'hui tombées en désuétude, présentent une architecture originale (Thorenc...) ;
- les quartiers pavillonnaires : ils résultent de l'évolution de la demande sociale en matière d'habitat et des règles sanitaires imposant des surfaces de terrain importantes en l'absence de dispositifs collectifs d'assainissement. Ils se sont particulièrement développés en périphérie des bourgs et sur des communes à forte attractivité résidentielle ou touristique. Plus ou moins diffus selon les cas, ils sont souvent en rupture avec la morphologie bâtie des pôles d'urbanisation traditionnels.

- **Des bâtiments isolés caractéristiques**

Un grand nombre de bâtiments isolés, liés aux activités agro-pastorales ont un intérêt patrimonial. Il s'agit notamment des granges de la Tinée, des vacheries de la Vésubie, des casuns de la Roya et des bergeries des préalpes de Grasse. Par ailleurs, il faut noter la présence d'un important patrimoine militaire (forts, casernes...).

III-22 - Les orientations pour l'aménagement et le développement du Haut-Pays

Le Haut-Pays présente une richesse patrimoniale exceptionnelle qu'il convient de préserver et de valoriser. Cette richesse, qui contribue à l'image de qualité de la Côte d'Azur, constitue une source d'attractivité pour le tourisme et les loisirs.

Ainsi, au titre des modalités d'application de la loi Montagne, le patrimoine naturel et culturel montagnard a été étudié afin de :

- désigner les espaces paysages et milieux «les plus remarquables» (art. L 145-7.2 du code de l'urbanisme) et définir les modalités de leur préservation ;
- dresser une typologie des espaces paysages et milieux « caractéristiques » (art. L 145-3-II du code de l'urbanisme).

Cependant, il faut constater que la problématique d'aménagement du Haut-Pays se pose, moins en termes de protection, qu'en termes de gestion du territoire car :

- **d'une part**, les grands espaces naturels, déjà largement couverts par des protections réglementaires existantes ou en gestation, ne connaissent que des menaces très ponctuelles et en cours de règlement ; par exemple : surpâturage dans quelques secteurs d'alpage ou surfréquentation de certains sites comme la vallée des Merveilles ;
- **d'autre part**, ce sont la déprise humaine et la régression des activités gestionnaires de l'espace qui font peser les plus grandes menaces sur le Haut-Pays : fermeture des paysages, perte de biodiversité, augmentation des risques naturels

Ainsi, le maintien de la présence humaine est la condition indispensable à la préservation de la qualité patrimoniale du Haut-Pays.

Plusieurs orientations et objectifs doivent permettre d'assurer ce maintien et, au-delà, de permettre un développement durable du Haut-Pays :

- **diversifier** les produits touristiques (cf. chapitre II-121, page 43, relatif au tourisme et à la culture) ;
- **maintenir** et développer les activités traditionnelles au premier rang desquelles figurent l'agriculture, le pastoralisme - qui jouent un rôle majeur dans l'entretien de l'espace et des paysages - et les activités forestières (cf. chapitre II-24, page 49) ;
- **favoriser** la diversification d'activités s'appuyant sur les nouvelles technologies de l'information et de la communication et le développement du télétravail ;
- **assurer** un niveau d'équipement et de services à une échelle de territoire adaptée aux besoins de la population, notamment en confortant les bourgs centres. A noter, en particulier, la nécessité de disposer d'infrastructures de qualité entre le Littoral et le Haut-Pays répondant aux besoins multiples des résidents du Haut-Pays, des citoyens habitant la Bande Côtière et des touristes ;
- **définir** des conditions d'extension de l'urbanisation compatibles avec le développement envisagé et la protection de l'environnement.

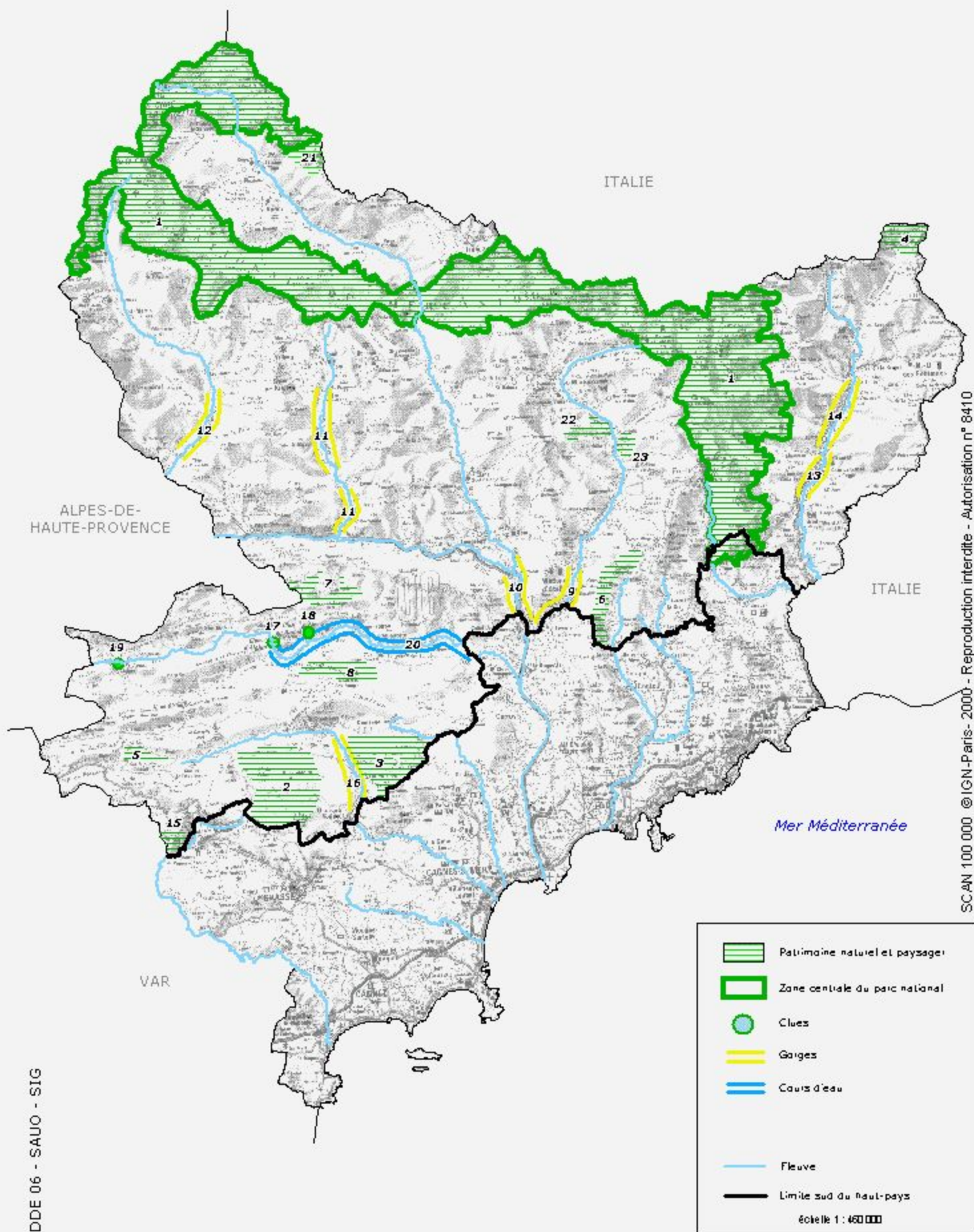
Dans ce cadre, au titre des modalités d'application de la loi Montagne, seront précisées :

- la notion de terres agricoles et pastorales à préserver ;
- les modalités d'extension de l'urbanisation (habitat et activités).

°
° °

L'aménagement et le développement d'un territoire qui est, à la fois, riche sur le plan patrimonial et fragile sur le plan économique, impliquent, sur la base d'un diagnostic partagé, une participation active de l'ensemble des acteurs concernés. Cette question sera abordée dans le dernier chapitre de la présente directive, qui traite des politiques d'accompagnement.

27 - Espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard du Haut-Pays des Alpes-Maritimes



III-23 - Les modalités d'application de la "loi montagne"

III-231 - Les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard

□ **Rappel du texte de loi :**

L'article L. 145-7-I-2 du code de l'urbanisme dispose que les directives territoriales d'aménagement peuvent : *désigner les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard, notamment les gorges, grottes, glaciers, lacs, tourbières, marais, lieux de pratique de l'alpinisme, de l'escalade et du canoé-kayak, cours d'eau de première catégorie au sens du 10° de l'article 437 du code rural et leurs abords, et définir les modalités de leur préservation.*

□ **Champ d'application :**

Divers critères, parmi lesquels on peut citer la diversité et la richesse des écosystèmes ou des paysages, la variété d'espèces, flore ou faune, le caractère typique et la notoriété de certains sites ou espaces, ont permis de désigner les espaces paysages et milieux les plus remarquables suivants :

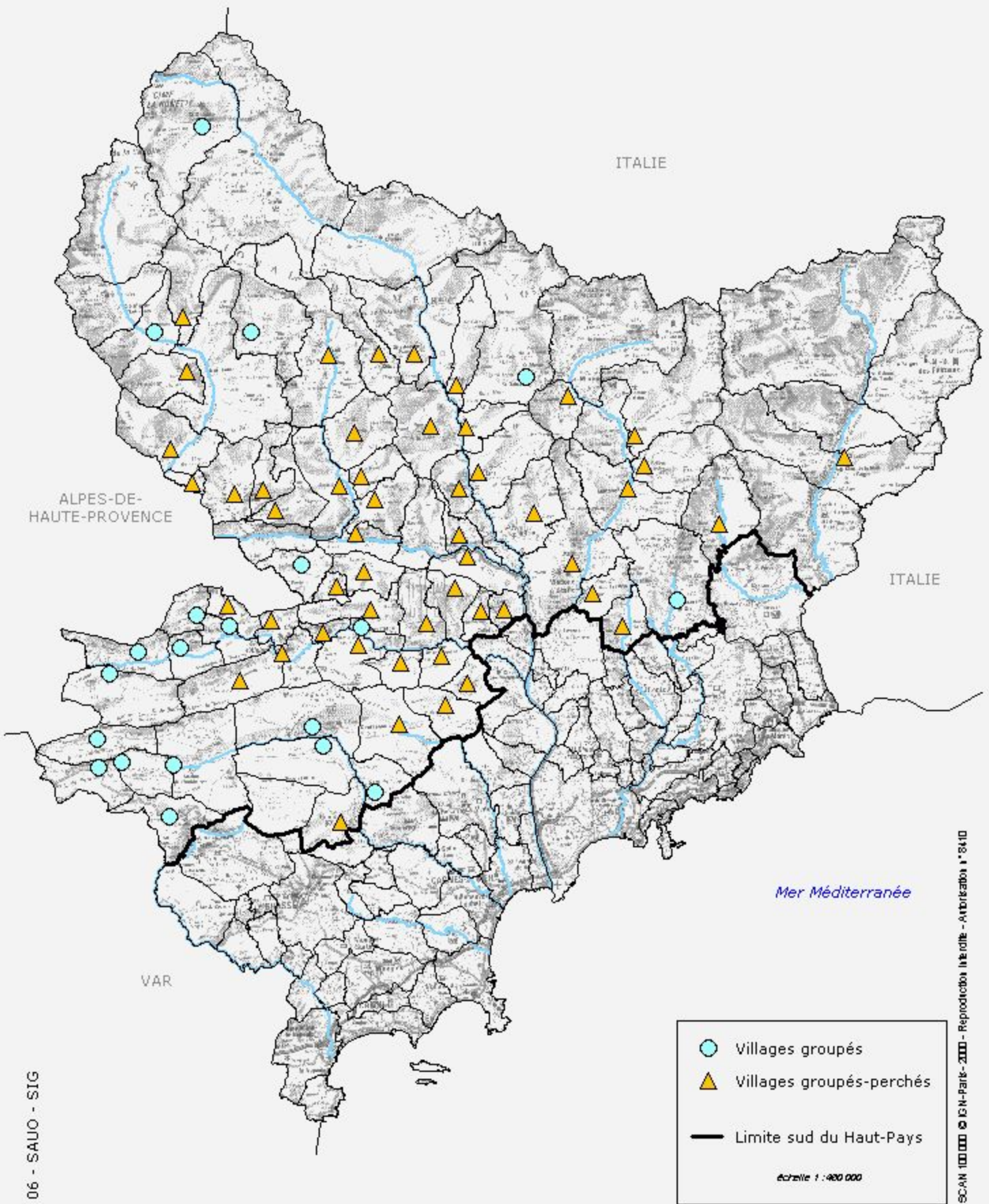
- **parc national** du Mercantour : la zone centrale du parc (n° 1 sur la carte ci-contre) ;
- **plaines et plateaux** : les plateaux de Caussole et de Calern (2), de Saint-Barnabé (3), le Marguareis (4), la plaine agricole de Caille (5) ;
- **grand paysage** : partie nord du Féron (6) ;
- **espaces forestiers** : le bois de Sauma longa (7), le bois du Cheiron (8) ;
- **gorges, clues et cours d'eau** : les gorges de la Vésubie (9), de la Mescla (10), du Cians (11), de Daluis (12), de Saorge (13), de Paganin et de Bergue (14), de la haute Siagne (15); du Loup (16), les clues d'Aiglun (17), du Riolan (18) et de Saint Auban (19), le cours d'eau de l'Estéron (20) ;
- **sites particuliers** : les lacs de Clapière et de Rabuons (21), les grottes de Roquebilière (22), de la Gordolasque et de Flaut (23).

Ces espaces paysages et milieux sont repérés sur la carte ci-contre : "*Les espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel montagnard*". Leur délimitation pourra être précisée, en particulier, dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme, en prenant en compte la topographie et l'occupation des sols.

□ **Dispositions applicables :**

- Dans la zone centrale du parc national du Mercantour : les travaux, aménagements, installations et constructions compatibles avec le règlement du parc sont autorisés, sous réserve d'éventuelles dispositions législatives ou réglementaires supérieures plus restrictives.
- La plaine agricole de Caille, à forte valeur paysagère, doit être protégée ;
- Dans les autres espaces, paysages et milieux les plus remarquables du patrimoine naturel et culturel, seuls peuvent être implantés ou autorisés :
 - les aménagements légers liés à l'accueil et à l'information du public ou nécessaires à la pratique des sports et des activités de loisirs de pleine nature ;

28 - Patrimoine naturel et culturel montagnard du Haut-Pays des Alpes-Maritimes :
les villages caractéristiques



- les constructions et aménagements liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales ou forestières, à condition que leur implantation dans ces espaces ou milieux soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- les constructions et installations liées à l'aménagement de l'observatoire de la Côte d'Azur ;
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Toutefois, la restructuration et l'aménagement des bâtiments isolés à forte valeur patrimoniale, visés au paragraphe III-232 ci-après, est admise sous réserve de respecter leurs caractères architecturaux ;
- les travaux et installations liés aux infrastructures et équipements d'intérêt général existants et à la gestion de l'eau ;
- les travaux de construction ou d'aménagement des infrastructures de transport et les installations liées à leur gestion et à leur mise en sécurité lorsque leur localisation répond à une nécessité technique ;
- les installations et ouvrages nécessaires aux établissements scientifiques, à la défense nationale, aux recherches et à l'exploitation de ressources minérales d'intérêt national, à la protection contre les risques naturels et aux services publics autres que les remontées mécaniques, si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative (article L.145-8 du code de l'urbanisme) ;
- les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux.

L'ensemble de ces travaux, aménagements et constructions, devront faire l'objet d'un traitement environnemental et paysager respectueux de la valeur patrimoniale de ces sites.

III-232 - Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard

□ Rappel du texte de loi :

L'article L. 145-3-II du code de l'urbanisme dispose que : les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

□ Champ d'application :

Les espaces, paysages et milieux caractéristiques sont définis à partir d'une analyse multicritères reposant notamment sur :

- **les caractéristiques physiques des sols** : topographie, réseau hydraulique, végétation, risques naturels ;
- **l'aménagement des sites** : occupation des sols, bâti existant, densités et formes urbaines, conditions de desserte ;

- **les caractéristiques paysagères** dans l'unité de site géographique, la localisation des points de vue permettant d'appréhender le paysage, l'identification des structures paysagères (topographiques, végétales, bâties, liées aux voiries ...) ayant valeur d'identité patrimoniale et des pratiques locales qui font l'identité du lieu ;
- **les protections existantes** : monuments et sites classés, arrêtés de biotope, réserves naturelles, parc national ;

Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard des Alpes-Maritimes sont les suivants (1).

- grand cadre paysager : crêts calcaires des préalpes de Grasse, sommets du Mercantour visibles de la mer ou des stations du Haut-Pays, cols alpins situés aux entrées du département ... ;
- panoramas célèbres comme, par exemple, celui de la Madone d'Utelle ; karsts d'altitude, grottes, gouffres, dolines, fleuves, rivières et torrents, gorges et cluses, lacs et tourbières ;
- sapinières à androsace, ostryaies, chênaies, chênaies-charmaies, chênaies acidiphiles, aulnaies blanches, pinèdes sylvestres, pinèdes à crochet, mêlezins ;
- vestiges préhistoriques, protohistoriques et historiques : châteaux, bories, tumuli, castellaras ... ;
- patrimoine religieux : art roman, baroque, chapelles peintes ...
- terres agricoles à forte valeur paysagère : grandes plages agraires (prairies, grandes olivaies, prés, ...), terrasses alluviales modelées par l'agriculture ;
- stations climatiques et de sports d'hiver du début du siècle (Thorenc, Peira-Cava ...) ;
- villages, hameaux, perchés ou groupés, groupes de constructions traditionnelles, et leurs abords (socles, jardins familiaux, prés situés en front de village ...) ;
- bâtiments isolés à forte valeur patrimoniale et leurs abords, liés à l'héritage agro-pastoral, (granges de la Tinée, casuns de la Roya, vacheries de la Vésubie, bergeries ...) ou militaire : forts, fortins, casernes, blockhaus ;
- versants sculptés en terrasses de culture (restanques) ; pierriers architecturés des pays calcaires, édifiés en vue de rendre les sols cultivables ;
- compositions paysagères des vallées alpines, liées à l'héritage naturel et agro-pastoral : opposition adret - ubac, étagement altitudinal des cultures et de l'habitat ;
- compositions paysagères contrastées des vallées préalpines : barres rocheuses calcaires, versants boisés, fonds de vallées en prés, longues perspectives valléennes ;
- chemins de crêtes (routes du sel, drailles de transhumance, ancienne route du Col de Tende ...) utilisés jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle pour éviter les gorges de fonds de vallée.

(1) Compte tenu de leur diversité et de leur diffusion sur tout le territoire du Haut-Pays, ces espaces, paysages et milieux n'ont pas fait l'objet d'un repérage cartographique mais d'une typologie, à l'exception des villages caractéristiques (cf. carte ci-avant).

❑ **Dispositions applicables :**

- Les vestiges préhistoriques, protohistoriques et historiques, le patrimoine religieux, les terres agricoles à forte valeur paysagère, doivent être protégés ;
- Les chemins de crête doivent être préservés et valorisés ;
- Les compositions paysagères résultant de l'héritage naturel et agro-pastoral doivent être mises en valeur en respectant les grands équilibres entre espaces naturels, agricoles, boisés, bâtis, et en assurant la préservation des coupures vertes, et l'intégration dans le paysage des travaux, des aménagements et des constructions ;
- Dans les autres espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, sont admis :
 - les aménagements, constructions et installations prévus au paragraphe III-231 précédent ;
 - les aménagements, constructions et installations liés aux stations de montagne existantes ;
 - l'aménagement et l'extension des stations climatiques du début du siècle en respectant leurs caractères architecturaux ;
 - l'extension des villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles caractéristiques, soit dans les espaces peu perçus des axes de vue principaux qui révèlent le bâti ancien, soit en respectant la continuité avec la morphologie et l'architecture du bâti ancien ; les socles, les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains et leur approche devront être protégés.

III-233 - Les espaces agricoles et pastoraux à préserver

❑ **Rappel du texte de loi :**

L'article L. 145-3-I du code de l'urbanisme dispose que : *les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.*

❑ **Champ d'application :**

Les terres agricoles et pastorales à préserver sont :

- celles qui sont actuellement utilisées et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux : cultures céréalières, fourragères, légumières, fruitières, les espaces naturels à vocation pastorale comprenant les alpages ou estives et les zones de parcours ...;
- les terres dont l'abandon, par sa durée, n'a pas modifié leur vocation initiale et qui, en l'absence d'autre enjeu de développement économique, peuvent être remises en valeur moyennant quelques aménagements facilement réalisables (débroussailllements, labours profonds, taille de régénération d'arbres fruitiers ...).

Parmi les espaces cultivés, certains présentent des caractéristiques très affirmées sur le plan paysager, comme les grandes plaines des préalpes de Grasse et de la haute vallée de l'Estéron, les grands prés de fauche ceinturant les bourgs et villages, les olivaias en terrasse des vallées de la Roya, de la Bévéra et de l'Estéron, les terres alluvionnaires de la haute et moyenne vallée du Var et de la vallée de la Levensa.

❑ **Dispositions applicables :**

Les dispositions applicables aux terres agricoles situées dans les espaces, paysages et milieux les plus remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard figurent dans les paragraphes III-231 et III-232 précédents.

Outre ces dispositions, dans les autres terres agricoles et pastorales ne peuvent être admises que les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles et pastorales ainsi que les constructions et équipements visés à l'article L 145-3-I.

Le changement d'affectation de terres agricoles peut être admis lorsque leur localisation représente un enjeu pour l'implantation d'habitat ou d'activités, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes.

III-234 - L'urbanisation nouvelle : continuité et hameaux ou groupes d'habitations nouveaux

❑ **Rappel du texte de loi : article L.145-3-III**

Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, la notion de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doit être interprétée en prenant en compte ces critères.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) *lorsque le schéma de cohérence territorial ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ;*

- b) *en l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux ou des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;*
- c) *dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L.111-1-2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II.*

□ **Champ d'application :**

Les modalités d'application concernent l'article susvisé, à l'exception des a) et c) de son quatrième alinéa

L'urbanisation nouvelle est définie, à partir des perspectives de développement établies à l'échelle communale ou intercommunale et des capacités résiduelles des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

- Cette urbanisation doit se réaliser en **continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.**

La forme urbaine et l'inscription dans le site sont les éléments déterminants pour l'identification des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations ainsi que pour l'appréciation des possibilités d'extension en continuité.

Les villages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ont été identifiés, de même que les critères conduisant à identifier les hameaux et groupes de constructions traditionnelles caractéristiques (§ III-232 précédent).

- L'urbanisation nouvelle, lorsqu'elle ne peut être réalisée en continuité, pour les motifs précisés au b) du quatrième alinéa de l'article L.145-3.III précité, pourra s'effectuer sous forme de **hameaux ou de groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement** ou, à titre exceptionnel, de **zone d'urbanisation future** de taille et de capacité d'accueil limitées.

Un hameau est caractérisé par deux éléments essentiels :

- le regroupement des constructions constituant une forme urbaine d'aspect homogène ;
- une organisation cohérente des équipements.

Un hameau nouveau peut être constitué de constructions à usage divers : habitat, équipement, activités, et il peut inclure tout ou partie d'un secteur partiellement urbanisé.

Un hameau ou un groupe d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel, une zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, peuvent être créés dans le cadre de l'alinéa b de l'article L.145-3-III précité lorsque :

- les objectifs de développement démographique ou économique communaux ne peuvent être satisfaits par les possibilités d'extension en continuité ;
- la nature ou la destination des constructions nécessaires aux besoins de développement clairement identifiés engendrerait une forme urbaine incompatible avec la nécessaire préservation des caractéristiques du village.

Pour répondre aux besoins de développement économique et résidentiel du Haut-Pays, les hameaux nouveaux peuvent, le cas échéant, être composés :

- de constructions à destination d'habitation individuelle pavillonnaire ;
- de constructions à destination d'activités, dès lors que celles-ci ne peuvent être réalisées en continuité des bourgs, villages ou hameaux ou encore pour des raisons fonctionnelles telles que les conditions d'accès, proximité des voies de communication, la forme bâtie ou la volumétrie des constructions, les exigences techniques inhérentes à certaines activités (exemple : filière bois), les risques ou nuisances qu'elles seraient susceptibles d'engendrer dans le voisinage de zones habitées.

□ **Dispositions applicables :**

- **La continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations**

- la continuité de l'urbanisation implique la proximité visuelle mais non la contiguïté des espaces bâtis. L'urbanisation en continuité peut intégrer des espaces non bâtis de faible dimension à l'échelle de l'unité urbaine considérée (parcs, cours d'eau, places, bosquets ...)
- les limites de la continuité sont établies à partir des protections existantes et des critères suivants :
 - critères physiques liés au terrain : reliefs, secteurs de forte déclivité, cours d'eau, vallons... ;
 - critères résultant de l'analyse du paysage et notamment :
 - ⇨ l'intérêt propre des paysages : protection des socles de villages, des secteurs à fort impact visuel, préservation de vues,
 - ⇨ l'impact qu'aurait l'urbanisation sur la structure du paysage et sur l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces naturels ;
- lorsqu'il existe à proximité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations, des espaces partiellement urbanisés, leur urbanisation pourra être renforcée. Ce renforcement pourra permettre de favoriser la continuité avec ces pôles bâtis, si cela est compatible avec le respect des dispositions prévues au I et II de l'article L.145-3 et avec la protection contre les risques naturels.

- **Dispositions particulières applicables aux villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles caractéristiques**

L'extension en continuité des villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles caractéristiques est admise dans le cadre des dispositions énoncées dans le chap. III-232. Afin de sauvegarder leur forme urbaine et architecturale, l'extension en continuité de ces pôles bâtis ne sera possible que dans les espaces peu perçus des axes de vue principaux, révélateurs du bâti ancien, ou bien en respectant la continuité avec la morphologie et l'architecture du bâti ancien : toutefois, les socles, les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains et leur approche devront être protégés.

Si l'extension en continuité est physiquement et paysagèrement impossible, l'extension de l'urbanisation devra être recherchée dans le cadre de hameaux ou de groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou de zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées.

- **Les hameaux et groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement**

Quelle que soit la destination des constructions, la création d'un hameau ou d'un groupe d'habitations nouveaux doit répondre aux exigences suivantes :

- dimensionnement compatible avec les besoins de développement ;
- prise en compte du paysage, initial ou créé, en garantissant la bonne insertion du projet dans le site ;
- constitution d'une forme d'urbanisation fondée sur le regroupement des constructions ;
- forme des constructions qui, par leur volume et leur aspect, respecte les caractéristiques locales ;
- homogénéité de l'aspect des constructions pour créer un ensemble urbain cohérent ;
- équipement du site adapté aux besoins de l'opération.

Dans les secteurs d'habitat pavillonnaire situés en discontinuité des bourgs, villages, hameaux ou groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, une urbanisation nouvelle est possible, dans le cas d'un ensemble significatif de constructions, lorsqu'elle :

- est compatible avec la préservation des terres agricoles, des espaces, paysages et milieux les plus remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, la protection contre les risques naturels ;
- permet d'obtenir une forme urbaine plus dense, correspondant aux critères de définition du hameau ou du groupe d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ;
- contribue à l'amélioration du cadre urbain et paysager.

- **Les zones d'urbanisation future**

Ces zones doivent être de taille et de capacité d'accueil limitées : elles peuvent accueillir des activités afin de permettre un développement équilibré à l'échelle d'unités géographiques telle qu'une vallée.

(Page blanche)