

Prise en compte de la DTA des Alpes-Maritimes

PLU des communes du Littoral

**Prise en compte des orientations de la DTA
et des modalités d'application
de la loi littoral**

Février 2005

SOMMAIRE

• Introduction	5
• Les objectifs généraux de la DTA et les documents d'urbanisme locaux (PLU et cartes communales)	9
LA PRISE EN COMPTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DES MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL	11
I - LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DE LA BANDE COTIERE (Littoral et Moyen-Pays)	13
I-1 - L'équilibre général des orientations d'aménagement de la Bande Côtière	13
I-2 - Les protections	14
• Les espaces naturels et forestiers	14
• Les espaces agricoles	16
• Les fleuves et rivières (axes bleus)	18
• Les espaces paysagers sensibles	20
• Les centres anciens	20
I-3 - Renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique	22
• L'armature urbaine et les espaces privilégiés d'accueil du développement	22
- Les secteurs stratégiques	22
- Les centres principaux et secondaires	22
- Les secteurs de structuration ou de restructuration (espaces-enjeux)	24
- Les équipements universitaires	24
• L'organisation des secteurs d'habitat diffus	26
• Les principales infrastructures de transport	28
II - LE LITTORAL	31
II-1 - L'équilibre général des orientations pour l'aménagement et la protection du Littoral	31
II-2 - Les protections : orientations et modalités d'application de la loi littoral	31
II-21 - Les protections définies au titre des modalités d'application de la loi littoral	32
- Les espaces remarquables du Littoral	32
- Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs	32
- Les coupures d'urbanisation	34
II-22 - Les objectifs de protection définis au titre du L 111-1-1	36
- Les espaces boisés et paysagers	36
- Les parcs et jardins caractéristiques	36
- Les espaces agricoles	38
II-3 - L'aménagement du Littoral	40
II-31 - Les orientations d'aménagement du Littoral	40
II-32 - Les modalités d'application du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage	44
- La limite des espaces proches du rivage	44
- Les espaces urbanisés sensibles	46
- Les espaces-enjeux	48
- Les espaces neutres	48
ANNEXE : LE GLOSSAIRE DES TERMES D'AMENAGEMENT	51

Introduction

Introduction

- Un document de travail -

Ce document a pour but de fournir une base de réflexion sur l'application de la DTA dans les PLU.

Il est appelé à évoluer en prenant en compte les études effectuées lors de l'élaboration de ces PLU.

1. Présentation du document

La question de l'impact des objectifs généraux de la DTA sur les documents d'urbanisme locaux, tels que les PLU ou les cartes communales, est évoquée après cette introduction (page de couleur bleue).

Cet impact ne doit pas être négligé, mais le présent document développe essentiellement les effets, plus directs :

- **des orientations d'aménagement,**
- **et des modalités d'application des dispositions particulières au littoral** ¹

Pour chacune des orientations ou des modalités d'application, sont systématiquement mentionnés :

- le texte de la DTA (avec mention des références et des numéros de page),
- les propositions de prise en compte de ce texte dans le PLU.

2. Application de la DTA : considérations d'ordre juridique

L'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme précise que, **en l'absence de schéma de cohérence territoriale**, les PLU et les cartes communales doivent être compatibles avec la DTA.

Le principe de compatibilité ne doit pas être confondu avec celui de conformité : il implique que les **orientations d'aménagement** et le **règlement** (zonage et corps de règles) du PLU, ainsi que les dispositions des cartes communales, n'aillent pas à l'encontre des orientations de la DTA.

¹ Ces dispositions figurent aux articles L.146 et suivants du Code de l'urbanisme. Par simplification, on écrira souvent "modalités d'application de la loi littoral".

Les modalités d'application de la loi littoral sont, elles, directement opposables aux personnes et opérations mentionnées à l'article L.146-1 du code de l'urbanisme, indépendamment de l'existence ou non, d'un PLU. Ceci conduit à considérer que, dans ce cas, la marge de manœuvre est plus faible pour apprécier la relation de compatibilité.

De même, la prise en compte de ces modalités d'application dans le PLU, et les justifications qui doivent figurer dans le **rapport de présentation** de ce document, revêtent une importance particulière ; il convient, en effet, d'éviter les risques de contentieux liés à une éventuelle illégalité de ce document [notion juridique "d'exception d'illégalité" ¹].

Les PLU des 16 communes du littoral sont concernés par les volets suivants de la DTA :

- **Les objectifs généraux ;**
- **Les orientations d'aménagement de l'ensemble de la Bande Côtière** du département qui inclut les communes du Littoral et celles du Moyen-Pays ;
- **Les orientations d'aménagement spécifiques au Littoral ainsi que les modalités d'application de la loi littoral.**

Il faut, enfin, noter que :

- 2 communes : Nice et Saint-Laurent-du-Var, sont également concernées par les **orientations relatives à la Basse Vallée du Var** (pages 105 à 109 de la DTA),
- 3 communes : Antibes, Vallauris et Villeneuve-Loubet, sont également intéressées par les **orientations relatives au parc d'activités de Sophia-Antipolis et ses extensions** (pages 110 à 113 de la DTA).

Les orientations et les modalités d'application de la loi littoral sont exprimées sous formes de texte et de cartes qui en éclairent le contenu. Certaines cartes ont une **portée juridique** (l'application de la DTA, comme le souligne l'introduction de la Directive, résultant d'une lecture combinée du rapport et des documents graphiques). Ces cartes sont les suivantes :

- la carte hors texte I : "La Bande Côtière"
- la carte hors texte II : "Le Littoral"
- la carte 24 page 106 : "Orientations pour l'aménagement de la Basse Vallée du Var"
- la carte 26 page 112 : "Orientations pour l'aménagement des extensions de Sophia-Antipolis".

Le Littoral étant un "sous-ensemble" de la Bande Côtière. Ainsi, pour l'application de la DTA aux PLU des communes littorales, il convient de se référer aux deux cartes, dans la mesure où celles-ci fournissent des informations complémentaires.

L'apport de la carte "Littoral" concerne deux domaines :

1. **Les espaces naturels** de la Bande Côtière qui sont répartis en 4 catégories : espace remarquable, coupure d'urbanisation, espace boisé et paysager et parc et jardin caractéristiques et **les espaces agricoles ;**
2. **Les espaces proches du rivage**, dont la limite est cartographiée et où des précisions sont apportées, en tant que modalités d'application de la loi littoral, d'une part aux "espaces enjeux", d'autre part aux "espaces paysagers sensibles" (qualifiés "d'espaces urbanisés sensibles", dans ces espaces proches du rivage).

¹ Au titre de "l'exception d'illégalité", une autorisation de construire, délivrée conformément au **règlement** d'un PLU, pourrait être annulée si, dans le cadre d'un contentieux, était invoquée l'illégalité du PLU au regard de la DTA, nonobstant le fait que ce PLU ait été approuvé.

Les objectifs généraux de la DTA et les documents d'urbanisme locaux (PLU et cartes communales)

➤ Observation préliminaire

De nombreux objectifs généraux ont un impact essentiellement supra-communal, et concernent plus particulièrement des documents tels que les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans de déplacements urbains (PDU), les programmes locaux de l'habitat (PLH).

Par ailleurs, certains grands équipements, tels que l'aéroport de Nice-Côte d'Azur ou les implantations universitaires, ont un impact sur un nombre restreint de communes, ou encore leur réalisation renvoie à des débats publics (LGV ; contournement de Nice) et à des décisions qui n'auront des effets qu'à moyen terme sur les PLU des communes concernées.

➤ Les liens entre objectifs généraux et orientations d'aménagement

Les objectifs généraux, déclinés dans le chapitre II de la DTA, visent à :

- conforter le positionnement des Alpes-Maritimes,
- préserver et valoriser l'environnement,
- maîtriser le développement.

Ils présentent, ainsi, une perspective sur l'avenir du département qui, en l'absence de SCOT, est utile à l'élaboration des documents d'urbanisme communaux, mais leurs effets directs sur ces documents passent, en règle générale, par l'intermédiaire des orientations d'aménagement définies au chapitre III de la DTA.

C'est pourquoi l'accent a été mis, dans le présent document, sur les orientations d'aménagement, **en mentionnant pour chaque orientation, les objectifs auxquels elles sont reliées.**

➤ Les objectifs liés aux protections et au développement

Ces objectifs fondent les **orientations d'aménagement** et contribuent à expliciter les modalités d'application des dispositions relatives au littoral et à la zone de montagne, établies à partir des particularités géographiques locales.

Il convient donc de se référer notamment :

- **en matière de protection**, aux objectifs exprimés dans les pages 47 à 50 de la DTA :
 - prendre en compte les risques naturels,
 - préserver les espaces et milieux naturels,
 - préserver les paysages naturels et valoriser les paysages urbains,
 - maintenir et développer les activités agricoles, pastorales et forestières,
 - gérer le cycle de l'eau, éliminer les déchets, réduire les nuisances.
- **en matière de développement**, aux objectifs exprimés dans les pages 54 à 59 de la DTA dont le but est de prévenir et remédier au déséquilibres sociaux et spatiaux dans les domaines :
 - des activités,
 - de l'habitat,
 - des déplacements urbains.

**LA PRISE EN COMPTE DES
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET
DES MODALITES D'APPLICATION
DE LA LOI LITTORAL**

- I -

Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-1 - L'équilibre général des orientations d'aménagement de la Bande Côtière

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.

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. (DTA p. 65)

* Cf. glossaire en annexe

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-2 - Les protections

Les espaces naturels et forestiers

DTA (p. 66)

Les espaces naturels et forestiers (...) 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 le chapitre suivant, pour les communes du Littoral [objets du présent document].

Traduction des objectifs de la DTA :

Préserver les espaces et milieux naturels ;
Maintenir et développer les activités agricoles, pastorales et forestières ;
Préserver les paysages naturels ;
Gérer l'espace de façon économe.

Précisions complémentaires et liens avec d'autres chapitres de la DTA :

Les espaces naturels protégés par la DTA englobent notamment :

- les espaces remarquables au titre de la loi littoral ;
- les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral ;
- les espaces boisés et paysagers au titre des **orientations d'aménagement** du Littoral ;
- les parcs et jardins caractéristiques au titre des **orientations d'aménagement** du Littoral ;

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-2 - Les protections

Les espaces naturels et forestiers

➤ Prise en compte dans les PLU

Les espaces naturels et forestiers représentés dans la carte I « La Bande Côtière », traduisent les principaux objectifs de l'Etat à l'échelle de l'ensemble de la Bande Côtière : ils pourront, bien sûr, être complétés à l'échelle communale.

Comme cela a été mentionné dans l'introduction, pour les communes du Littoral, les espaces naturels et forestiers sont répartis en quatre catégories, représentées dans la carte II « Le Littoral » :

- les espaces remarquables (page 33 ci-après)
- les coupures d'urbanisation (page 35),
- les espaces boisés et paysagers (page 37),
- les parcs et jardins caractéristiques (page 37).

Ces quatre catégories font l'objet dans la DTA de modalités d'application de la loi littoral ou d'orientations, **qui sont précisées dans le chapitre suivant.**

Par ailleurs :

Le PLU de Villeneuve-Loubet concerné par les extensions de Sophia-Antipolis prendra en compte les « protections ponctuelles » de nature écologique et les « vallons à protéger » mentionnés dans la carte 26 de la DTA.

Le PLU de Nice prendra en compte les « vallons » figurant dans la carte n° 24 de la DTA, relative à la Basse Vallée du Var.

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-2 - Les protections

Les espaces agricoles

DTA (p. 66)

Les espaces agricoles [sont] identifiés [sur la carte I «La Bande Côtière »] 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.

Traduction des objectifs de la DTA :

Maintenir et développer les activités agricoles, pastorales et forestières ;

Préserver les paysages naturels ;

Gérer l'espace de façon économe.

Précisions complémentaires et liens avec d'autres chapitres de la DTA :

Les espaces agricoles protégés par la DTA et localisés sur la carte I «la Bande Côtière » englobent, notamment :

- les espaces agricoles protégés au titre des **orientations d'aménagement** du Littoral ;
- les espaces agricoles protégés au titre des **orientations d'aménagement** de la Basse Vallée du Var.

Cf. pour plus de précision, les chapitres « Littoral » et « Secteurs stratégiques ».

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-2 - Les protections

Les espaces agricoles

➤ Prise en compte dans les PLU

Les espaces agricoles localisés par des symboles dans la carte «Bande Côtière» de la DTA seront analysés dans le **diagnostic** et l'**état initial de l'environnement**. Les objectifs correspondants devraient figurer dans le **PADD**.

La délimitation précise des espaces, effectuée à partir de **diagnostics territoriaux** spécifiques, sera traduite dans le **règlement**. Elle pourra conduire à définir, à partir d'un symbole, une ou plusieurs zones agricoles (zones classées « A »). Si plusieurs zones sont identifiées, il conviendra d'éviter un émiettement qui compromettrait la pérennité de l'activité agricole dans le secteur visé dans le plan de la DTA ;

La superficie de cette zone (ou de ces zones) correspondra aux fourchettes mentionnées dans la DTA. Lorsque le symbole fait référence à une superficie «supérieure à 50 hectares», celle-ci pourra être nettement supérieure à ces 50 hectares, si les analyses économiques effectuées dans le **diagnostic** le justifient.

Si un symbole concerne également une commune voisine, il est souhaitable de consulter cette commune afin d'assurer la cohérence nécessaire, par exemple avant de débattre du **PADD**.

Dans la vallée du Var (Nice et Saint-Laurent-du-Var), la délimitation tiendra également compte de la localisation des espaces définis en tant qu'« activité agricole » figurant dans la carte n° 24, incluse dans le **rapport** de la DTA.

Par ailleurs, certaines dispositions complémentaires spécifiques aux communes littorales sont précisées dans le chapitre suivant (pages 38 et 39). Ceci concerne, notamment, les secteurs agricoles situés dans des espaces naturels à forte valeur patrimoniale (L. 146-6).

Observation :

L'objectif de maintenir et développer les activités agricoles représente un enjeu important pour l'aménagement de l'ensemble de la Bande Côtière.

A cet égard, il sera particulièrement intéressant d'utiliser les dispositions inscrites dans la nouvelle loi relative au développement des territoires ruraux (Titre II - chapitre I) et, en particulier, la possibilité de délimiter des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-2 - Les protections

Les fleuves et rivières (axes bleus)

DTA (p. 66)

[La carte I « La Bande Côtière » localise] 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.

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-2 - Les protections

Les fleuves et rivières (axes bleus)

➤ **Prise en compte dans les PLU**

La notion « d'axe bleu » - qui peut, le cas échéant, concerner des rivières non mentionnées dans la DTA, et identifiées dans le **diagnostic** du PLU - prendra pleinement son sens dans le cadre d'un projet global de mise en valeur, de protection et de gestion du cours d'eau et de ses abords dans le but de renforcer ses fonctions paysagères et de loisirs.

A l'échelle communale, les analyses effectuées dans le cadre du **diagnostic** et de l'**état initial de l'environnement**, préciseront les caractéristiques des abords et des versants des rivières, les modes d'occupation des sols et les opportunités foncières permettant de renforcer ces fonctions.

Les objectifs correspondants seront inscrits dans le **PADD** et/ou dans les **orientations d'aménagement**.

Dans le **règlement**, la délimitation de zones naturelles, (« N » en général) ou spécifiques, pour répondre à la fonction de loisirs, sera étendue le plus largement possible, aux abords du cours d'eau et, le cas échéant, sur les versants en fonction des objectifs retenus.

D'autres dispositions réglementaires pourront également être fixées dans le PLU, telles que, par exemple, le classement d'espaces boisés (L 130-1) afin de préserver les ripisylves ou autres boisements, l'inscription d'emplacements réservés (parcs, cheminements piétons ou deux roues) et « d'éléments de paysage », de secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, localisés au titre de l'article L 123-1-7°.

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-2 - Les protections

Les espaces paysagers sensibles

DTA (p. 66)

Les espaces paysagers sensibles [localisés sur la carte I « La Bande Côtière »] sont, en général, urbanisés de façon peu dense et 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 Littoral.

Traduction des objectifs de la DTA :

Préserver les paysages naturels et valoriser les paysages urbains

Précisions complémentaires et liens avec d'autres chapitres de la DTA :

Dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, les espaces paysagers sensibles localisés sur la carte I « La Bande Côtière » correspondent aux « espaces urbanisés sensibles » définis dans le chapitre Littoral.

Les centres anciens

DTA (p. 66)

[La DTA identifie] 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.

Traduction des objectifs de la DTA :

Préserver les paysages naturels et valoriser les paysages urbains.

Précisions complémentaires et liens avec d'autres chapitres de la DTA :

Dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, les centres anciens sont inclus dans les espaces urbanisés sensibles définis dans le chapitre Littoral et localisés sur la carte II « Le Littoral » (cf. chapitre Littoral).

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-2 - Les protections

Les espaces paysagers sensibles

➤ Prise en compte dans les PLU

Les caractéristiques des espaces sensibles sur le plan du paysage seront précisées dans l'**état initial de l'environnement** afin de définir des objectifs à mentionner, le cas échéant, dans le **PADD** ou des orientations d'aménagement ainsi que les règles (**règlement**) qui permettront de les préserver. Ces règles pourront concerner les espaces boisés à classer, les éléments de paysage et les sites à protéger, les superficies minima des terrains constructibles, les hauteurs des constructions, leur emplacement, leur emprise au sol, l'aménagement de leurs abords (respect du modelé du terrain naturel, limitation des mouvements de sol...), les plantations, etc. ...

Dans le chapitre « Littoral » suivant (page 46) sont rappelées les dispositions applicables au titre des modalités d'application de la loi littoral lorsque ces espaces sont proches du rivage (ils sont alors qualifiés d'espaces « urbanisés » sensibles).

Les centres anciens

➤ Prise en compte dans les PLU

L'**état initial de l'environnement** permettra de délimiter, dans le plan de zonage, le centre ancien et de préciser les caractéristiques des secteurs limitrophes de ce centre (« ses abords »).

L'application des orientations relatives aux centres anciens, n'appelle pas de remarque particulière pour les PLU : le **PADD** pourra mentionner les objectifs et des **orientations d'aménagement** pourront préciser les mesures de nature à préserver et mettre en valeur ces centres, et les actions liées à la réhabilitation d'îlots.

Le **règlement** pourra, notamment, définir des règles mentionnées à l'article R 123-9-11° (aspect extérieur, implantation, hauteur des constructions ...) et faire apparaître sur les documents graphiques :

- les sites et les secteurs à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-7°,
- les secteurs dans lesquels une densité maxima peut être imposée à la reconstruction sur place et à l'aménagement de bâtiments existants, (article R. 123-11, alinéa e),
- les secteurs dans lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (article R 123-11, alinéa h).

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-3 - Renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique

L'armature urbaine et les espaces privilégiés d'accueil du développement

Les secteurs stratégiques

DTA (p. 66)

Les secteurs stratégiques identifiés [par la DTA] sont la basse vallée du Var (ainsi que le parc d'activités de Sophia-Antipolis et ses extensions) qui n'est pas concerné par la partie « Littoral ». Les orientations pour ces deux secteurs sont décrites dans le chapitre III-14, page 103 de la DTA.

Traduction des objectifs de la DTA :

Aménager l'espace et satisfaire les besoins présents et futurs – gérer l'espace de façon économe ; prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux : activités, habitat, déplacements urbains ; conforter les pôles d'excellence : hautes technologies, recherche et enseignement supérieur.

Préserver les espaces naturels et, pour la Basse Vallée du Var, prendre en compte les risques naturels, maintenir les activités agricoles, valoriser les paysages, gérer le cycle de l'eau.

Les centres principaux et secondaires

DTA (p. 66)

[La DTA identifie] 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.

Traduction des objectifs de la DTA :

Aménager l'espace et satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat et d'activités ; Gérer l'espace de façon économe ; Améliorer les déplacements urbains.

Précisions complémentaires et liens avec d'autres chapitres de la DTA :

Les centres principaux et secondaires sont les centralités urbaines identifiées dans la DTA en tant que principaux éléments constituant l'armature urbaine de la Bande Côtière.

Dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, les centres principaux et secondaires englobent une part, parfois importante, des espaces urbanisés sensibles définis dans le chapitre Littoral.

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-3 - Renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique

L'armature urbaine et les espaces privilégiés d'accueil du développement

Les secteurs stratégiques

➤ Prise en compte dans les PLU

Les secteurs stratégiques concernent :

- Pour la Basse Vallée du Var, 16 communes, du Sud au Nord :
 - en rive droite : **Saint-Laurent-du-Var**¹, La Gaude, Saint-Jeannet, Gattières, Carros, le Broc, Gillette, Bonson et,
 - en rive gauche : **Nice**, Colomars, Aspremont, Castagniers, Saint-Blaise, Saint-Martin-du-Var, la Roquette-sur-Var et Levens.

Observation :

Les études en cours préciseront les orientations inscrites dans la DTA.

- Pour Sophia-Antipolis et ses extensions, 9 communes :
 - parc actuel : **Antibes**, Biot, Mougins, Valbonne et **Vallauris** ;
 - extensions : La Colle-sur-Loup, Opio, Roquefort-les-Pins, **Villeneuve-Loubet**.

Observation :

Les études engagées dans le cadre de l'élaboration du SCOT définiront le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs aménageables. Les dispositions nécessaires seront prises pour préserver ces secteurs, si leur affectation aux extensions de Sophia-Antipolis n'est pas envisagée à court/moyen terme.

¹ En gras : communes du Littoral

Les centres principaux et secondaires

➤ Prise en compte dans les PLU

Le renforcement des centres « principaux » et « secondaires » concerne les grandes villes et les principales « villes moyennes » dont l'influence (en termes d'équipements, de services, d'activités, etc...) s'exerce à une échelle intercommunale.

Le **diagnostic** précisera, à partir des perspectives de croissance du centre et de son aire d'influence, les enjeux correspondants et les opportunités en termes d'aménagement (réhabilitations, restructurations, extensions).

Le **PADD** prendra en compte les objectifs en matière d'habitat, de déplacements et de stationnement (cf. PLH et PDU, s'ils existent) et de renouvellement urbain, ainsi que les réflexions sur la fonction commerciale.

Des **orientations d'aménagement** spécifiques pourront être définies au titre de l'article L 123-1-3^{ème} alinéa, en mettant l'accent sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre et les principales caractéristiques des espaces publics (ceci pourrait conduire à définir des emplacements réservés).

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-3 - Renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique

L'armature urbaine et les espaces privilégiés d'accueil du développement

Les secteurs de structuration ou de restructuration (espaces-enjeux)

DTA (p. 67)

Les secteurs de structuration ou de restructuration (...) 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 la vallée du Var (et de Sophia-Antipolis dans le Moyen-Pays) 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.

Traduction des objectifs de la DTA :

Aménager l'espace et satisfaire les besoins présents et futurs - gérer l'espace de façon économe ;
Prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux : activités, habitat, déplacements urbains ;
Conforter les pôles d'excellence : hautes technologies, recherche et enseignement supérieur.

Les équipements universitaires

DTA (p. 67)

Les équipements universitaires sont localisés essentiellement à Nice, ainsi qu'à Antibes, Cannes, Grasse, Menton et Villefranche-sur-Mer, mais également dans le parc d'activités de Sophia-Antipolis non concerné par le secteur Littoral.

Traduction des objectifs de la DTA :

Conforter les pôles d'excellence : hautes technologies, recherche et enseignement supérieur.

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-3 - Renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique

L'armature urbaine et les espaces privilégiés d'accueil du développement

Les secteurs de structuration ou de restructuration (espaces-enjeux)

➤ Prise en compte dans les PLU

Le **diagnostic** doit permettre de délimiter et d'identifier les vocations des espaces-enjeux ainsi que leurs potentialités d'accueil (en termes d'habitat, d'activités et d'équipements) en cohérence avec leurs dessertes, notamment par les transports collectifs. L'implantation éventuelle d'activités commerciales ne devra pas s'effectuer au détriment de l'activité des centres.

Le **PADD** précisera les objectifs auxquels ils répondent en matière de développement, mais aussi de requalification paysagère et d'insertion* dans les quartiers environnants.

En cohérence avec le **PADD**, des **orientations d'aménagement** plus précises pourraient être définies (schémas d'aménagement ; principales caractéristiques des voies et espaces publics : cf. art L. 123-1-3^{ème} alinéa).

Le **règlement** du PLU traduira les objectifs du **PADD** et/ou les **orientations d'aménagement**, par des zones U (éventuellement avec des plans de masse) ou AU. Au titre de l'article L. 111-10, des sursis à statuer pourraient être opposés afin de ne pas compromettre les projets d'aménagement définis par la commune et, au titre de l'article L. 123-2-a), des servitudes pourraient être instituées en l'attente du projet d'aménagement global approuvé par la commune.

Observations :

Les espaces aménageables dans les secteurs stratégiques (communes littorales concernées : Nice et Saint-Laurent-du-Var dans la Basse Vallée du Var et Villeneuve-Loubet dans les extensions du parc d'activités de Sophia-Antipolis) sont assimilables à des espaces-enjeux, mais ils nécessitent des études préalables à une échelle intercommunale. De telles études sont d'ores et déjà engagées par les collectivités concernées, dans le cadre de l'élaboration des SCOT.

Dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral, les espaces-enjeux identifiés par la DTA s'inscrivent dans les modalités d'application du principe d'extension limitée de l'urbanisation (cf. chapitre suivant, pages 48-49 du présent document).

Les équipements universitaires

➤ Prise en compte dans les PLU

Dans les communes concernées, les PLU identifieront les équipements universitaires existants à conforter et localiseront par des emplacements réservés les équipements à créer. Ils mettront l'accent, si nécessaire, sur leur insertion urbaine* et leur accessibilité multimodale.

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-3 - Renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique

L'organisation des secteurs d'habitat diffus

DTA (p. 65)

(...) L'orientation de renforcement de l'espace urbain et de sa structure polycentrique (...) s'appuiera, [entre autres], sur : (...) 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.

Traduction des objectifs de la DTA :

Préserver les paysages naturels et valoriser les paysages urbains ;

Aménager l'espace et répondre aux besoins présents et futurs - gérer l'espace de façon économe ;

Prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux : activités, habitat et déplacements urbains.

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-3 - Renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique

L'organisation des secteurs d'habitat diffus

➤ Prise en compte dans les PLU

Le **diagnostic** (analyse de l'occupation du sol) établi lors de l'élaboration du PLU permettra de définir les objectifs qui figureront dans le **PADD**.

Dans les communes littorales - en dehors des espaces paysagers ou urbanisés "sensibles" identifiés dans les cartes de la DTA - l'organisation des quartiers d'habitat diffus pourrait se traduire :

- d'une manière générale, par une amélioration de la desserte de ces quartiers et de leurs relations avec les centres ou avec les pôles de services et d'équipements ;
- le cas échéant, par une densification qui dépendra essentiellement de leur accessibilité, de leur desserte par les réseaux d'assainissement et de leur insertion* dans l'environnement.

Observation :

Dans les communes littorales, peut être qualifié d'habitat diffus, l'habitat individuel d'une densité (COS) inférieure à 0,15. Les secteurs d'habitat diffus sont englobés dans les agglomérations (au sens de l'article L. 146-4-1), ou situés en continuité de celles-ci, notamment sur les collines et sur les versants des principaux reliefs.

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-3 - Renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique

Les principales infrastructures de transport

DTA (p. 67)

Dans la carte hors texte n° 1 : "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).

Traduction des objectifs de la DTA :

Améliorer la qualité des relations ;

Aménager l'espace et répondre aux besoins présents et futurs – gérer l'espace de façon économe ;

Prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux : déplacements urbains.

I - Les orientations générales d'aménagement de la Bande Côtière

I-3 - Renforcer l'espace urbain et sa structure polycentrique

Les principales infrastructures de transport

➤ Prise en compte dans les PLU

Le PLU prendra en compte les infrastructures nouvelles, en fonction du degré d'avancement des études et des décisions des maîtres d'ouvrages :

- dans le **PADD**, notamment pour souligner la cohérence avec l'urbanisation ;
- dans le document graphique, le cas échéant, en délimitant les emplacements réservés nécessaires (ou bien les localisations et caractéristiques des infrastructures, au titre du L. 123-2-c).

Observation :

Les infrastructures locales de transit (routes départementales, principalement) sont également structurantes à l'échelle communale.

*Ainsi, le **diagnostic** analysera les caractéristiques de ces voies afin de dégager, le cas échéant, des objectifs (**PADD, orientations d'aménagement**) de requalification de ces axes et de définir éventuellement des emplacements réservés, ou des localisations et caractéristiques des infrastructures (art. L. 123-2-c) dans le but :*

- *d'améliorer, dans une logique de vitesse maîtrisée, leur sécurité et leur insertion urbaine et paysagère,*
- *de favoriser les modes doux (piétons, vélos) et la desserte par transport collectif.*

II - LE LITTORAL

II-1 - L'équilibre général des orientations pour l'aménagement et la protection du Littoral

DTA (p. 73)

Les communes de la conurbation littorale ont 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 de la DTA, 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.

II-2 - Les protections : orientations et modalités d'application de la loi littoral

[Les] orientations [de protection] 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 à l'article L 111-1-1, relatifs aux DTA, qui viennent compléter en tant que de besoin les modalités d'application de la "loi littoral".

II-21 - Les protections définies au titre des modalités d'application de la loi littoral

Les espaces remarquables du Littoral

DTA (pp. 74 à 76)

Ces espaces sont définis au titre des articles L 146-6 premier alinéa et R 146-1 du Code de l'Urbanisme.

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 - 4ème alinéa.

Les espaces marins [identifiés sur la carte Littoral] dont la délimitation n'est qu'indicative, seront appréciés à ce niveau en fonction de l'évolution des biotopes.

Les dispositions applicables : le régime juridique de ces espaces remarquables est défini dans les articles suivants du Code de l'Urbanisme : L146-6- 3ème et 4ème alinéas ; L146-8-1er et 2ème alinéas ; R146-2.

Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs

DTA (p. 76)

Ces espaces sont définis au titre des articles L 146-6-4ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

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.

II-21 - Les protections définies au titre des modalités d'application de la loi littoral

Les espaces remarquables du Littoral

➤ Prise en compte dans les PLU

Ces espaces, identifiés dans l'état **initial de l'environnement**, seront délimités, en compatibilité avec la carte II « le Littoral ». Certaines plages et falaises, non localisées sur cette carte en raison de leurs dimensions réduites, pourront, le cas échéant, être considérées comme remarquables au titre de l'article L 146-6.

Ces espaces seront classés en zone naturelle spécifique (« NI ») ou le cas échéant, en zone agricole spécifique (« AI ») : les dispositions applicables sont limitativement définies par la législation en vigueur (cf. articles visés ci-contre).

Les bois et forêts seront classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les parcs et ensembles boisés les plus significatifs

➤ Prise en compte dans les PLU

Comme l'indique le texte ci-contre, les « parcs et ensembles boisés » les plus significatifs seront principalement situés dans les quatre catégories d'espaces, naturels ou à dominante naturelle, identifiés dans la DTA. Les principaux parcs situés dans les espaces paysagers ou urbanisés sensibles peuvent également être classés au titre de cet article en fonction du résultat des analyses de l'**état initial de l'environnement**.

Il est à noter que tous les « espaces boisés classés » dans le PLU au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme ne le seront pas au titre de la loi littoral. Il sera utile de distinguer ces derniers, au moins dans le **rapport de présentation** du PLU, afin d'éviter des procédures inutiles. En effet, en cas de modification des espaces boisés classés, seuls ceux qui ont été définis au titre de la « loi littoral » devront être soumis à la consultation de la commission départementale des sites (art L 146-6- dernier alinéa).

II-21 - Les protections définies au titre des modalités d'application de la loi littoral

Les coupures d'urbanisation

DTA (p. 77)

Ces espaces sont définis au titre des articles L 146-2 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

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.

II-21 - Les protections définies au titre des modalités d'application de la loi littoral

Les coupures d'urbanisation

➤ Prise en compte dans les PLU

- Les coupures d'urbanisation doivent être définies dans les PLU (art L 146-2) à partir du **diagnostic** et de l'**état initial de l'environnement** ;
- **Le rapport de présentation** les identifiera, afin, notamment, de prendre en compte celles qui, situées dans des « espaces remarquables » (L 146-6), n'apparaîtront pas, en tant que telles, dans le plan de zonage du PLU ;
- Les coupures d'urbanisation situées en dehors des « espaces remarquables » figureront en zone « N » spécifique (ou, éventuellement, en zone « A » agricole) avec un corps de règles transcrivant les dispositions applicables décrites ci-contre.
- Les espaces boisés, bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer ... seront classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II-22 - Les objectifs de protection définis au titre du L 111-1-1

Les espaces boisés et paysagers

DTA (p. 78)

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

DTA (p. 78)

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.

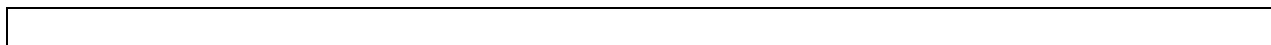
Dans ces espaces, ne sont autorisés que l'adaptation, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que les aménagements nécessaires à l'entretien et à la gestion de ces parcs et de ces jardins, dont les principaux boisements seront inscrits en espace boisé classé au titre de 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.

II-22 - Les objectifs de protection définis au titre du L 111-1-1

Les espaces boisés et paysagers

➤ **Prise en compte dans les PLU**

Les limites des espaces boisés et paysagers seront précisées dans le plan de zonage du PLU à partir des analyses effectuées dans le cadre de l'**état initial de l'environnement**. Ils figureront en zone « N » et/ou en espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.



Les parcs et jardins caractéristiques

➤ **Prise en compte dans les PLU**

Les éléments caractérisant ces espaces seront précisés dans l'**état initial de l'environnement** afin de définir la traduction adéquate dans le **règlement** du PLU (zone « N » et/ou espace boisé classé au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme).

Ils peuvent également être identifiés en tant que site ou secteur à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'urbanisme.

II-22 - Les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, des sites et paysages

Les espaces agricoles

DTA (pp. 78 et 79)

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.

[La pérennité des espaces agricoles identifiés par la DTA] est nécessaire à la stabilité des exploitations et à leur développement : leur affectation agricole doit être garantie.

Ils concernent en particulier (...) 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.

II-22 - Les objectifs de protection des espaces naturels et agricoles, des sites et paysages

Les espaces agricoles

➤ Prise en compte dans les PLU

Les espaces agricoles sont identifiés dans la DTA par des symboles qui seront traduits dans les PLU par une, ou le cas échéant, plusieurs zones où les activités agricoles seront maintenues.

Selon la nature des activités, précisée dans le **diagnostic**, et leur localisation, elles pourront être traduites dans le PLU par des zones “A” spécifiques.

Cas particuliers :

- Le secteur de la plaine de la Brague à Antibes n’est pas identifié par un “cercle jaune” : il est situé en “coupure d’urbanisation” (cf. Pages 34-35) ;
- Certains symboles agricoles (Mandelieu-la-Napoule, Nice) sont localisés dans des “espaces naturels remarquables” où s’appliquent les dispositions relatives à ces espaces ;
- Le constat, évoqué dans le dernier paragraphe ci-contre, d’un abandon de l’activité agricole devrait demeurer exceptionnel au regard de l’objectif économique et social de préservation des espaces agricoles et à *potentialités agricoles*. Si un tel constat était effectué, le secteur concerné serait inscrit en “zone N” au regard des dispositions applicables.

II-3 - L'aménagement du Littoral

II-31 - Les orientations d'aménagement du Littoral

DTA (pp. 80 à 83)

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 (...).

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 (...).

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 transports (...). 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.

(Suite page 42)

II-3 - L'aménagement du Littoral

II-31 - Les orientations d'aménagement du Littoral

➤ **Prise en compte dans les PLU**

Les orientations générales d'aménagement répondent au rôle stratégique que joue le littoral dans le développement départemental. Ces orientations impliquent, dans la plupart des villes, des actions volontaristes de restructuration et de requalification de certains quartiers en cohérence avec les objectifs en matière de transports et de déplacement.

- Ces actions seront précisées grâce à un **diagnostic** sur le tissu urbain, permettant d'identifier les opportunités de son évolution au regard des orientations ci-contre, des perspectives de croissance démographique et économique et des besoins répertoriés ;
- Elles seront exprimées dans le **PADD** et dans les **orientations d'aménagement** du PLU relatives aux quartiers dont la restructuration et la requalification sont identifiées comme des enjeux ;
- Elles seront traduites dans le **règlement** par un corps de règles adapté : emplacements réservés pour les équipements et l'habitat ; volumétrie et/ou densités, etc. ...

La gestion économe de l'espace

Afin de prendre en compte le principe d'une gestion économe de l'espace des communes littorales, les PLU devront :

- Favoriser le renouvellement urbain comme cela a été indiqué dans le paragraphe ci-dessus (accueil du développement par réhabilitation et intensification urbaine*), notamment par la mise en valeur des espaces-enjeux situés dans les espaces proches du rivage (en compatibilité avec la carte II « Le Littoral »).
- Eviter l'étalement urbain* et organiser les secteurs d'urbanisation diffuse : ce principe concerne notamment les parties collinaires. Le **diagnostic** permettra de distinguer les secteurs où une « organisation-densification » est souhaitable et ceux qui, entrant dans la catégorie des « espaces paysagers - ou urbanisés - sensibles » ne doivent pas être densifiés.

La requalification des espaces situés en front de mer

Afin de requalifier les espaces situés en front de mer, les orientations spécifiques au Littoral définies par le PLU auront notamment comme objectif d'atténuer les coupures existantes entre la terre et la mer. Elles intégreront, le cas échéant, la restructuration de la route du bord de mer dans un sens plus urbain (partage de l'espace public entre les modes de transports). L'importance du front de mer dans l'aménagement des communes littorales justifie un **diagnostic** (état, évolution, des objectifs (**PADD**) et des **orientations d'aménagement** spécifiques.

Commentaires :

*Le **diagnostic** et les **orientations** du PLU pourraient s'étendre au-delà du front de mer stricto-sensu, afin :*

- *d'améliorer les liaisons entre le rivage et les quartiers urbains environnants ;*
- *de limiter les effets de coupures occasionnés par les infrastructures de transports parallèles au littoral.*

(Suite page 43)

II-31 - Les orientations d'aménagement du Littoral

(DTA suite de la page 40)

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 (...).

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"** 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"** 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" à Mandelieu-la-Napoule ;
- le secteur de "la Bocca" à l'Est de l'aérodrome de Cannes-Mandelieu sur la commune de Cannes ;
- les secteurs du "Trianon" des "Pétroliers" et de "la Fontonne" à Antibes ;
- le secteur du "Logis de Bonneau" à Villeuneuve-Loubet ;
- le secteur des "Vespins", du port et de la gare sur les communes de Cagnes-sur-Mer et de Saint-Laurent-du-Var ;
- les secteurs de "Carras", de "Magnan" et de "Riquier" à Nice ;
- les secteurs de "Carnolès" sur les communes de Roquebrune-Cap-Martin et de Menton, de la gare et de "Garavan" 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.

Précisions complémentaires et liens avec d'autres chapitres de la DTA :

La mise en œuvre du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage au sens de la loi littoral est détaillée dans les modalités d'application de l'article L 146-6-II du Code de l'Urbanisme (page 94 et suivantes du présent document).

II-31 - Les orientations d'aménagement du Littoral

➤ **Prise en compte dans les PLU (suite de la page 41)**

L'extension limitée de l'urbanisation

Les modalités d'application du principe de l'extension limitée de l'urbanisation dans **les espaces proches du rivage**, qui sont explicitées dans les pages suivantes, participent à la gestion économe de l'espace.

L'extension limitée de l'urbanisation est appréciée à l'échelle de l'ensemble du littoral des Alpes-Maritimes. Ainsi, toutes les communes du littoral ne sont pas concernées par les « espaces-enjeux » inscrits dans la DTA.

Les orientations relatives à ces espaces proches du rivage représentent un élément important de l'organisation du territoire de l'agglomération ¹. Ainsi, leur prise en compte sera précisée lors des principales étapes de l'élaboration du PLU (**diagnostic, PADD**).

Dans la mesure où ces orientations sont également identifiées en tant que modalités d'application de la loi littoral (décrites dans les pages suivantes), leur explicitation dans le **rapport de présentation** du PLU est essentielle pour la sécurisation juridique de ce document.

¹ A noter que la notion d'agglomération mentionnée dans la DTA fait référence à l'ensemble de la Bande Côtière (agglomération au sens de l'INSEE) et non aux communautés d'agglomération.

II-3 - L'aménagement du Littoral

II-3-2 - Les modalités d'application du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

La limite des espaces proches du rivage

DTA (p. 84)

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 citadin de proximité.

II-3 - L'aménagement du Littoral

II-3-2 - Les modalités d'application du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

La limite des espaces proches du rivage

➤ Prise en compte dans les PLU

Les PLU préciseront cette limite, en compatibilité avec la carte II « le Littoral » et la justifieront au regard des critères définis par la DTA.

Le **diagnostic** permettra de valider la délimitation opérée par la commune.

Commentaire :

On peut observer que l'évolution de la jurisprudence du Conseil d'Etat (cf. Jugement du 3 mai 2004 - commune de Guerande) conduit à considérer que dans les secteurs urbanisés - et notamment dans les "parties densément bâties", visées ci-contre - la limite des espaces proches pourrait être sensiblement inférieure à 1 km ("distance maximale" évoquée dans la DTA). Ainsi, dans ces secteurs, la limite figurant dans la carte "II - le Littoral" pourra être "ajustée" sur des infrastructures conformément à cette jurisprudence.

II-3 - L'aménagement du Littoral

II-3-2 - Les modalités d'application du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Les espaces urbanisés sensibles

DTA (pp. 84 et 85)

Les "espaces urbanisés sensibles" représentés par une trame de couleur orange 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 XIX^{ème} 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 dispositions applicables :

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.

II-3 - L'aménagement du Littoral

II-3-2 - Les modalités d'application du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Les espaces urbanisés sensibles

➤ **Prise en compte dans PLU**

Ces espaces seront délimités en compatibilité avec la carte II « Le Littoral ».

Ils seront décrits dans le **diagnostic (état initial de l'environnement)** en tenant compte de la typologie et des enjeux formulés dans la DTA. Ce **diagnostic** permettra de justifier leur délimitation.

Une attention particulière sera apportée dans le **rapport de présentation** à la justification des corps de règles définis dans ces zones U spécifiques.

En ce qui concerne les “parcs périurbains” et les “urbanisations diffuses”, on peut observer que les règles utilisables sont les mêmes que pour les “espaces paysagers sensibles”. Elles pourront ainsi concerner les espaces boisés classés, les éléments de paysage à protéger, les espaces publics, sites et secteurs à protéger ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique, les superficies minima de terrains constructibles, les hauteurs des constructions, leur emplacement, le traitement de leurs abords, les plantations,...

II-3 - L'aménagement du Littoral

II-3-2 - Les modalités d'application du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Les espaces-enjeux

DTA (p. 85)

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.

Précisions complémentaires et liens avec d'autres chapitres de la DTA :

La liste des espaces-enjeux du littoral et les **orientations d'aménagement** pour ces espaces sont détaillées p. 83 de la DTA (cf. p. 42 du présent document).

Ces espaces sont localisés sur la carte II « Le Littoral ».

Les espaces neutres

DTA (p. 85)

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

II-3 - L'aménagement du Littoral

II-3-2 - Les modalités d'application du principe d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage

Les espaces-enjeux

➤ Prise en compte dans les PLU

Commentaire préliminaire : les espaces-enjeux représentent une orientation de la DTA (cf. pages 24 et 25 précédentes) pour l'ensemble de la Bande Côtière. Cette orientation est réaffirmée pour le Littoral (pages 40 et 41 précédentes). Dans cette partie, cette orientation est identifiée en tant que modalité d'application de l'article L. 146-4-II du Code de l'Urbanisme.

- Le PLU précisera sur la base du **diagnostic** porté sur l'espace-enjeu, la localisation et l'objectif de mise en valeur de cet espace au regard de la faible qualité urbaine et paysagère de l'espace considéré, de ses opportunités de développement par intensification ou extension urbaine et de son accessibilité, notamment par les transports collectifs ;
- La mise en valeur de ces espaces devrait se traduire par la réalisation de « projets urbains », assurant la requalification des quartiers considérés et leur insertion* dans l'environnement. A cet effet, il serait souhaitable que les objectifs, inscrits dans le **PADD**, soient précisés par des **orientations d'aménagement**, complétées éventuellement par des actions et opérations d'aménagement, au titre de l'article L. 123-1 3^{ème} alinéa, qui définiraient les éléments stratégiques, tels que les équipements et espaces publics et les principes de composition urbaine*.
- Le **règlement** du PLU pourrait traduire en « plan de masse », les îlots où il s'avèrerait nécessaire de préciser, par exemple, l'implantation des constructions. Il pourrait également être utile de recourir à l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme afin de s'opposer à la réalisation de constructions ou travaux qui iraient à l'encontre du projet exprimé dans le PLU.

Les espaces neutres

➤ Prise en compte dans les PLU

Le développement urbain* est possible dans ces espaces, par réhabilitation, intensification ou extension urbaine, dans le respect du principe général de l'extension limitée de l'urbanisation et du principe de gestion économe de l'espace.

Par définition, ces espaces ne constituent pas des enjeux de développement à l'échelle de l'agglomération. On peut toutefois considérer que des enjeux ponctuels d'intérêt communal - de réhabilitation ou d'extension urbaine - peuvent être identifiés dans le **diagnostic** et exprimés dans le **PADD**. Le **rapport de présentation** devra alors justifier le **règlement** défini, au regard des formes urbaines des quartiers environnants, à partir des éléments mis en évidence dans le **diagnostic**.

ANNEXE



Le glossaire des termes d'aménagement

Ce glossaire vise à expliciter les principales notions d'aménagement introduites par la DTA et la présente étude. L'indication (DTA) à la suite de la définition signifie que le terme est mentionné et défini dans la DTA. La présence d'une () à la fin d'un mot indique que ce dernier est défini dans ce glossaire.*

➤ **Axes de liaisons urbaines :**

Principaux axes traditionnels de liaison entre les centres urbains et les villages de la Bande Côtière. Ces voies départementales ou nationales jouent un rôle de rue dans les zones urbanisées, et elles sont le support de lignes fortes d'autobus ou d'autocar.

Ces axes souffrent d'un manque de caractéristiques urbaines (*) sur tout ou partie de leur trajet. En dehors des zones les plus denses, ils ont généralement engendré une urbanisation de faible qualité, où le bâti s'articule mal avec la rue. Dans ces secteurs, l'aménagement de la voie est souvent resté dans une logique routière : trottoir inexistant ou de faible largeur, vitesse élevée des véhicules, peu ou pas de traversées piétonnes, etc.

L'enjeu est alors de requalifier ces axes sur toute leur longueur, dans une optique urbaine, paysagère et multimodale, en partageant l'espace public entre transports collectifs, modes doux et voitures, dans une logique de vitesse maîtrisée. Cette requalification peut s'appuyer sur les modèles traditionnels du boulevard urbain du XIX^{ème} siècle (avec ses contre-allées et une forte présence végétale) ou de la promenade (en bord de mer).

Les axes de liaison urbaine peuvent être le support d'opérations de réhabilitation, d'intensification ou d'extension urbaine, à condition de préserver les principales coupures d'urbanisation existantes.

➤ **Composition urbaine :**

Agencement et articulation des bâtiments entre eux et par rapport à la rue : la trame viaire est un élément capital de la composition urbaine.

La composition urbaine traditionnelle se définit notamment par :

- l'alignement des bâtiments par rapport à la voie ;
- la marge de recul entre l'espace public (rue et trottoir) réduite ou absente et la façade de l'immeuble ou la limite séparative (dans un lotissement) ;
- une certaine homogénéité dans la hauteur et l'aspect extérieur des bâtiments ;
- l'aménagement de l'espace public (présence et largeur des trottoirs, végétalisation, ...).

L'existence et la qualité de la composition urbaine sont déterminantes dans l'appréciation des caractéristiques urbaines (*) d'un quartier. Ces éléments favorisent la marche comme mode « normal » de déplacements quotidiens pour les petits trajets, ainsi que l'accès facile aux points d'arrêt des transports collectifs.

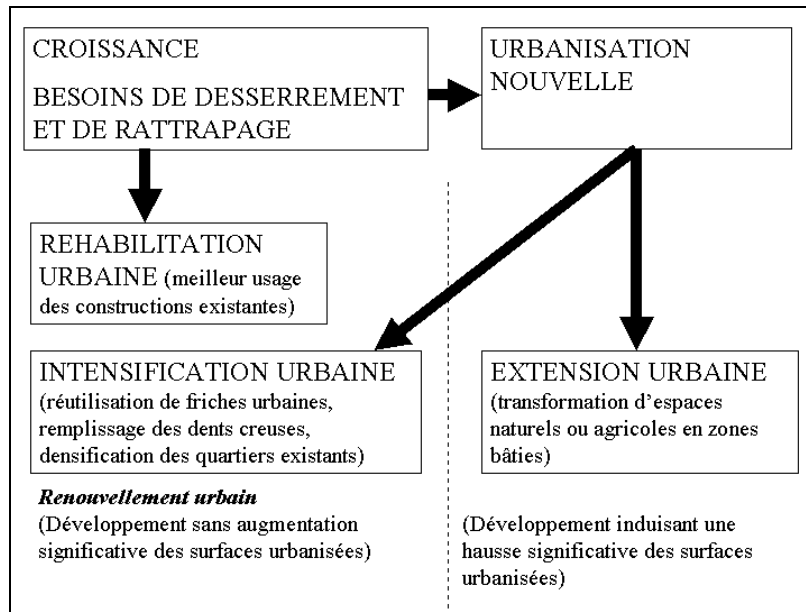
➤ **Confortement :**

Cette notion, qui s'applique à un espace déjà urbanisé, signifie que cet espace peut être « renforcé », notamment par des équipements ou, le cas échéant, par une densification, sans que cela entraîne une extension de la surface urbanisée (ex : confortement de hameaux ou de groupes d'habitations existants et situés dans des « espaces naturels »).

➤ **Développement urbain :**

Modalités d'accueil de la croissance et des besoins de desserrement ou de rattrapage (*). Le développement urbain peut se faire par réhabilitation (*), intensification (*) ou extension urbaine (*). Il doit intégrer une dimension qualitative (cadre de vie, insertion urbaine et paysagère, localisation adaptée, etc.).

Figure 1 – Les modalités d'accueil du développement urbain



➤ **Étalement urbain :**

Eparpillement géographique de l'urbanisation nouvelle qui ne s'étend plus dans la continuité des principales agglomérations existantes. Il en résulte généralement une augmentation du besoin de déplacements (allongement des distances parcourues quotidiennement) et du trafic automobile, exprimé en véhicules x km parcourus.

L'étalement urbain peut traduire une valorisation des opportunités foncières sans cohérence préalable, qui s'accompagne souvent d'un manque de diversité fonctionnelle du bâti et de formes urbaines, privilégiant une accessibilité automobile (faible densité du bâti, localisation à l'écart des axes de transports collectifs, nombreuses voies en «cul de sac» du fait d'un manque de maillage viaire préalable à l'urbanisation, etc.).

➤ **Insertion (urbaine d'une opération, d'un équipement) :**

Qualité des relations entre l'urbanisation nouvelle et son environnement. L'insertion urbaine se définit notamment par :

- l'intégration dans les compositions urbaines préexistantes ;
- la qualité des équipements et espaces publics ;
- les facilités de déplacements de proximité, notamment par les modes doux (marche, vélo, etc.) ;
- la qualité architecturale et paysagère de l'opération.

➤ **Intensification urbaine :**

Urbanisation nouvelle qui se fait à l'intérieur des zones urbanisées, sans consommation significative d'espaces naturels ou agricoles. L'intensification urbaine peut se faire sous trois modes principaux :

- la réutilisation de friches urbaines (ensembles construits désaffectés, que l'on va démolir pour reconstruire) ;
- l'utilisation des dents creuses (parcelles non-bâties ou peu bâties au regard de l'urbanisation environnante) ;
- la densification des tissus existants (ex : substitution de petits immeubles de faubourg R + 1-2 par des grands immeubles R + 5-6).

Dans tous les cas, l'intensification ne doit pas se limiter à un meilleur «remplissage» des zones constructibles : il s'agit aussi et surtout d'améliorer le cadre de vie et les caractéristiques urbaines (*) pour garantir l'acceptabilité sociale, l'attractivité et la durabilité de l'opération.

Document établi par :
La Direction départementale de l'Équipement des Alpes-Maritimes

