



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES

Directive Territoriale d'Aménagement



DTA DES ALPES-MARITIMES

Sommaire

INTRODUCTION	1
I - DIAGNOSTIC	9
II - LES OBJECTIFS GENERAUX	35
II-1 - Conforter le positionnement des Alpes-Maritimes	39
II-11 - Améliorer la qualité des relations	
II-12 - Conforter les pôles d'excellence	
II-2 - Préserver et valoriser l'environnement	47
II-3 - Maîtriser le développement	51
II-31 - Aménager l'espace et satisfaire aux besoins présents et futurs	
II-32 - Prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux	
III - LES ORIENTATIONS ET LES MODALITES D'APPLICATION DES LOIS LITTORAL ET MONTAGNE	
III-1 - LA BANDE COTIERE	63
III-11 - Orientations générales et cartographie.....	65
III-12 - Le Littoral	69
III-13 - Le Moyen-Pays	87
III-131 - Les orientations	
III-132 - La Frange Sud de la zone 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
IV - L'APPLICATION DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME ET LES POLITIQUES D'ACCOMPAGNEMENT	133
Cartes hors texte :	
- Carte n° I - La Bande Côtière (échelle 1/100 000 ^e)	
- Carte n° II - Le Littoral (échelle 1/60 000 ^e)	
Annexe - Personnes publiques associées à l'élaboration de la DTA	145

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 citadins ;
- 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.

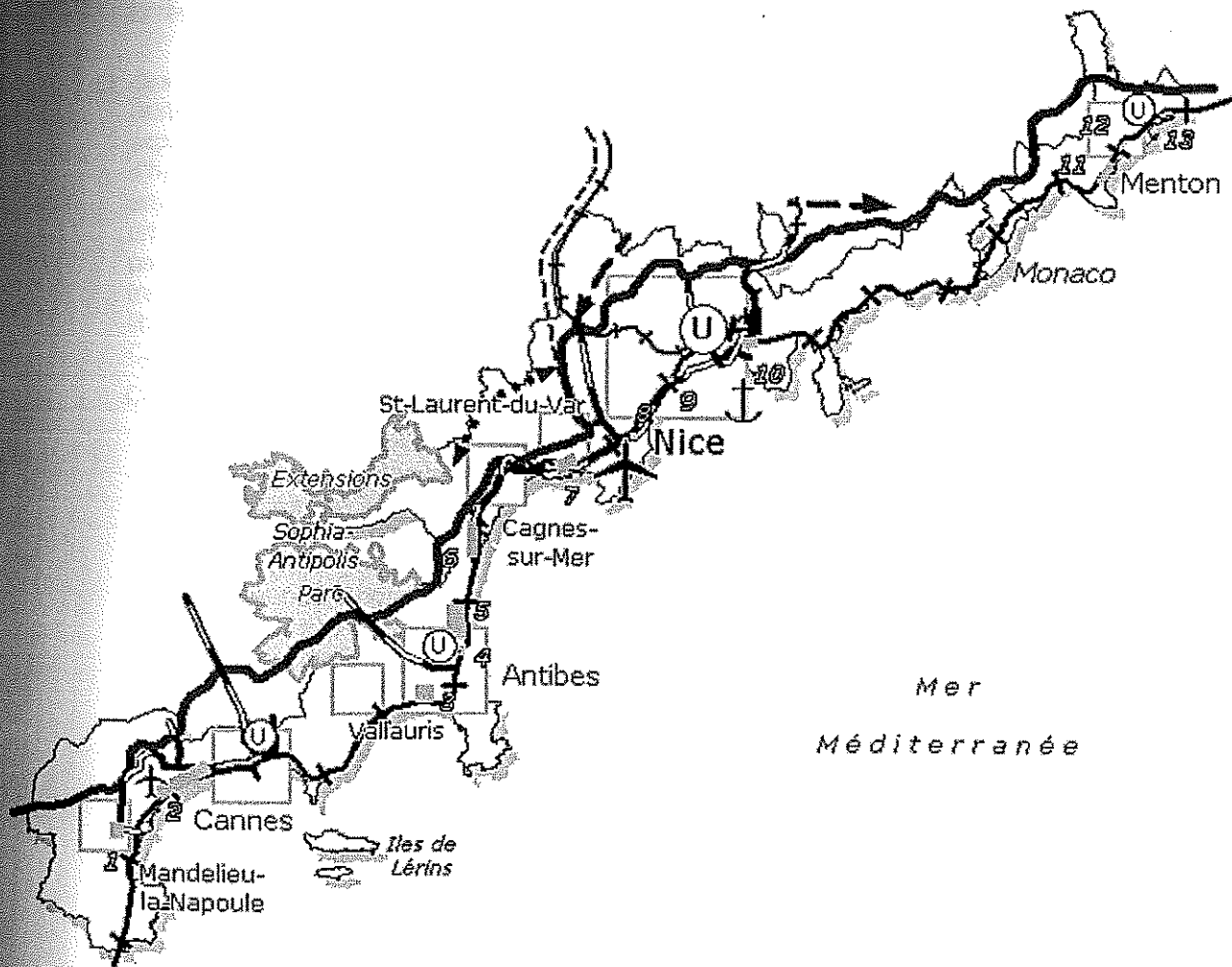
• L'extension limitée de l'urbanisation

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.

14 - Littoral : centres, restructurations et infrastructures



⓪	Université	⚡	Réseau routier et projet
☐	Pôle Sophia et extensions	—	TCSP
▨	Espace - enjeu	+	Réseau ferré
□	Pôle urbain	✈	Aéroport
		⚓	Port de commerce

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'aérodrome 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 Villeueuve-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 susvisés.

□ **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.