

● **SAINT-LAURENT-DU-VAR (06)**



**SAINT-LAURENT-DU-VAR (06) –
« AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES PALUDS »**

MAITRE D'OUVRAGE : SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW

**CADRAGE ENVIRONNEMENTAL / DOCUMENT DE SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS TRANSMIS LORS DES
SAISINES PRÉCÉDENTES, DU RECOURS GRACIEUX**

LES ANNEXES

23 FÉVRIER 2021

Annexes demande d'examen au cas par cas Saint-Laurent-du-Var / Quartier les paluds

Février 2021

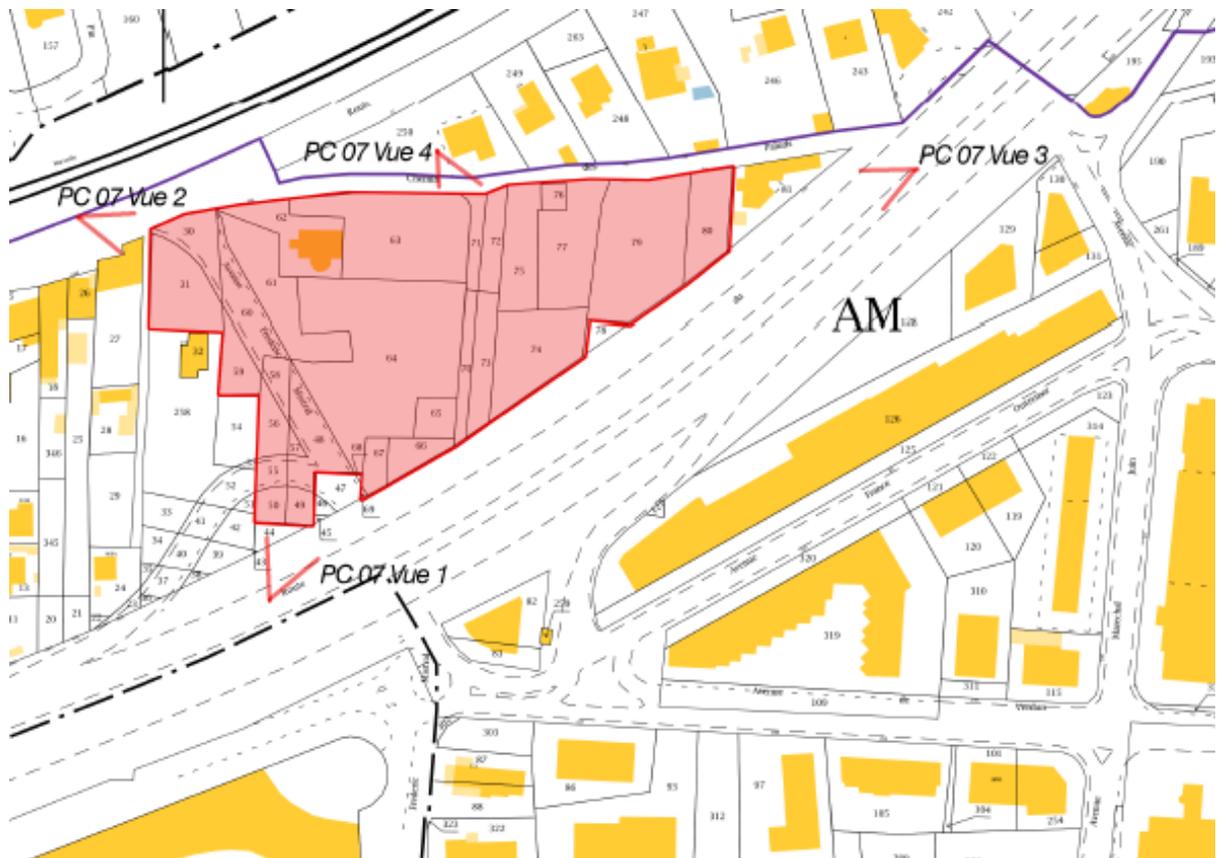
Sommaire

| | | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| I. | Plan de situation | 5 |
| II. | Photographie du site | 8 |
| III. | Plans masse du projet..... | 13 |
| IV. | Modélisation de l’implantation du projet dans le site..... | 15 |
| V. | Espaces et édifices concernés par la démolition | 18 |
| VI. | Plan des abords du projet..... | 19 |
| VII. | Situation du projet au regard des sites Natura 2000 | 20 |

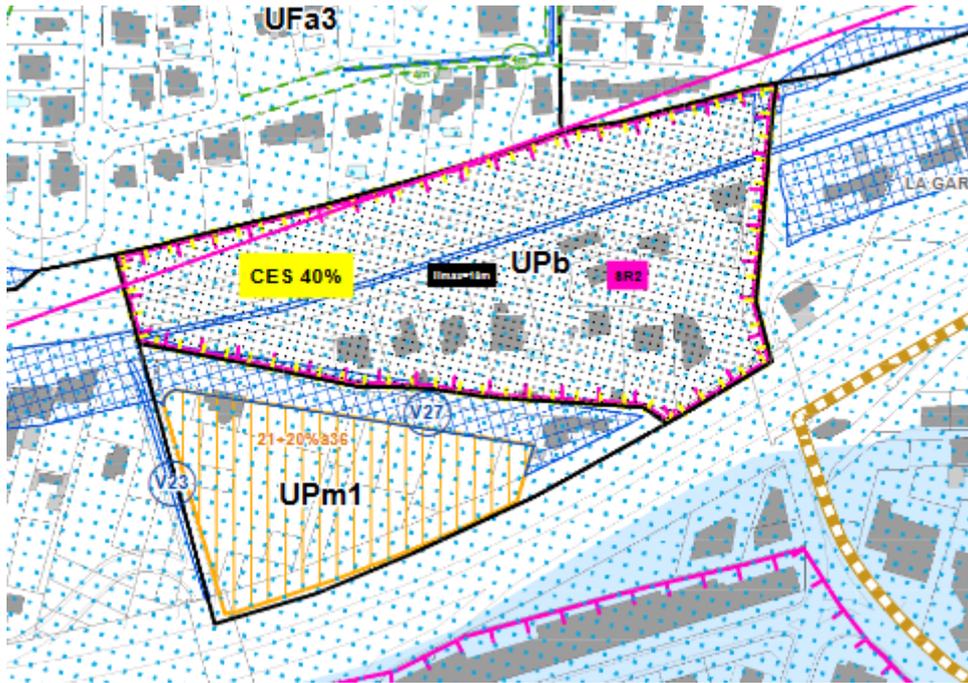
I. Plan de situation



Localisation de la commune et du site d'étude (en rouge sur la carte)



Extrait zonage du cadastre (CADASTRE gov)



LÉGENDE

- Limites de commune**
- Zonage réglementaire PLUm** (U, A, N et AU)
- Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV de Nice)**
- Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- Périmètre de l'Opération d'Intérêt National "Eco Vallée" (décret du 7 mars 2008)**
- ER ET SERVIDITUDES**
 - Emplacement réservé voire et équipement public**
 - Servitude indiquant la localisation prévue des voies et ouvrages publics**
 - Servitude d'affectation de projet d'aménagement**
- MIXITE SOCIALE**
 - Emplacement réservé pour mixité sociale**
 - Périmètre de mixité sociale**
- COMMERCES**
 - Linéaires commerciaux à protéger
 - Secteur de diversité commerciale au titre du L151-16 du CU
 - Commerces repérés au titre du L151-16 du CU
 - Commerce, artisanat, entrepôt ou équipements d'intérêt collectif et services publics imposés en rez-de-chaussée sur 60% de la largeur de façade sur voie
- DEPLACEMENTS DOUX**
 - Limite d'implantation des ouvrages aériens de cheminement
 - Piste cyclable existante, à créer ou à conserver
 - Cheminement piéton existant, à créer ou à conserver

- RISQUES ET NUISANCES**
 - Plan de Prévention des Risques naturels et technologiques
 - PPR représentés à titre indicatif, se reporter aux Services de l'Unité Publique
 - Risques majeurs liés aux PPR
 - Risques modérés liés aux PPR
- AUTRES**
 - Zone de bruits
 - Affoulement de plus de 3m de hauteur interdit sur une profondeur de 20m en bordure de voie
 - Zone de protection des tunnels
 - Enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine
 - Zone de protection des nappes alluviales
 - Zones de Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Nice Côte d'Azur (avec indication de la zone)
- SPECIFICITE REGLEMENTAIRE REPORTEE AU PLAN DE ZONAGE**
 - Immeuble dont la surélévation est admise sous conditions
 - Périmètre de hauteur minimale des constructions *
 - Périmètre de hauteur maximale des constructions *
 - Périmètre d'emprise au sol maximale
 - Périmètre soumis à spécificité réglementaire indiquée au règlement
- AUTRES REGLEMENTATIONS**
 - Secteurs de plan masse ***
 - Secteurs dans lesquels la délivrance de l'autorisation peut être subordonnée à la démolition des bâtiments existants
 - Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol

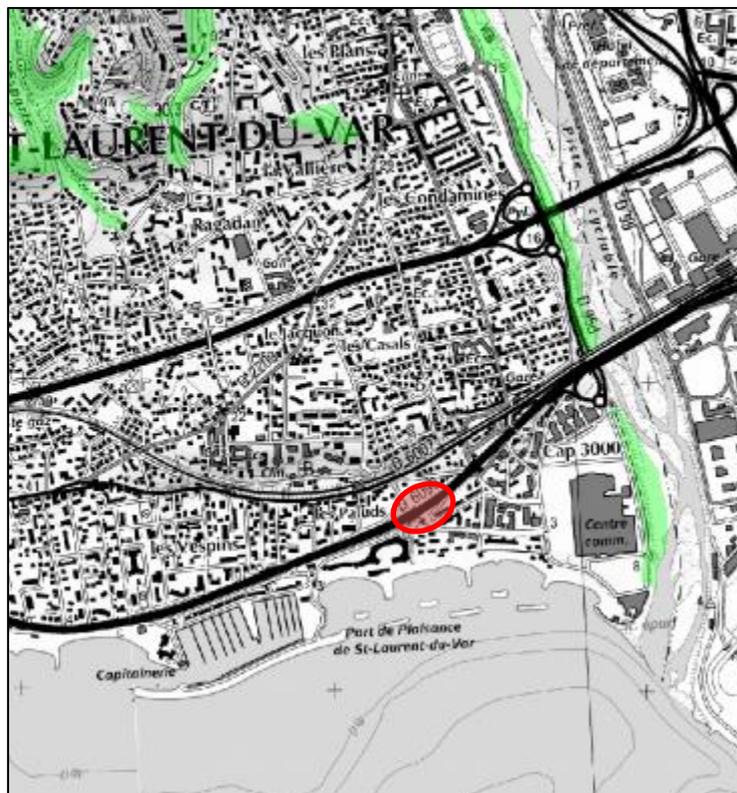
EMPRISE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Marge de recul en entrée de ville : traitement d'une zone de recul de 6m de profondeur
- Marge de recul en bordure de voie
- Marge de recul par rapport à l'axe de la voie
- Marge de recul paysagère
- Marge de recul en bordure de limite séparative
- Limite d'implantation des constructions au dessus du sol
- Limite d'implantation des constructions
- Implantation obligatoire des bâtiments
- Alignement directionnel
- Transparences visuelles à ménager
- Sens préférentiel des faillages
- Dispositions architecturales particulières
- Règle de recul des derniers niveaux
- Règle d'ordonnance urbaine précisée dans le règlement
- Polygone d'implantation gabaritaire à hauteur de construction définie par la côte NGF *
- Polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur *
- Polygone d'implantation
- Polygone d'emprise des constructions *
- Polygone d'implantation des bâtiments hors-sol *
- Implantation des accès véhiculaires et des sous sols
- Localisation d'accès à créer
- Zone non-aedificandi
- Emprise de non altius tollendi
- Zone où peuvent être construites des terrasses et piscines
- Autres hauteurs NGF indiquées au plan de zonage
- PATRIMOINE**
 - Espaces boisés classés
 - Périmètre soumis à un cahier de prescriptions architecturales
 - Espace de protection des vallons
 - Espaces paysagers des bords de voie
 - Espaces verts de transition
 - Restanques à protéger, à créer
 - Espace Vert Identifié
 - Jardin d'Intérêt Majeur
 - Éléments de paysage à créer
 - Éléments de paysage à protéger
 - Secteur de protection des zones humides
- Dégagement de vue avec indication de la pente
- Origine de la prescription vue
- Servitude de vue
- Cône de prescription de vue
- Constructions traditionnelles ou habitations existantes**
- Patrimoine bâti remarquable**
- Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination à vocation touristique
- Patrimoine naturel**
- Alignement d'arbres à créer ou à protéger
- Dispositions particulières pour les hauteurs
- Ordonnance ou discipline d'architecture d'ensemble
- Élément remarquable linéaire à protéger

Extrait du PLUm en vigueur (zone UPm1)



Vue aérienne du secteur d'étude (Google earth pro)



Localisation du projet vis-à-vis des espaces de défrichement (Cartélie, CADASTRE GOUV)

II. Photographie du site

Localisation des différentes prises de vue



Prise de vue 1 (Even, Novembre 2017)



Prise de vue 2 (Even, Novembre 2017)



Prise de vue 3 (Even, Novembre 2017)



Prise de vue 4 (Even, Novembre 2017)



Prise de vue 5 (Even, Novembre 2017)



Saint-Laurent-Du-Var (06)

Projet d'aménagement urbain du quartier des paluds
Secteur d'étude



Périmètres d'étude
□ Secteur d'étude



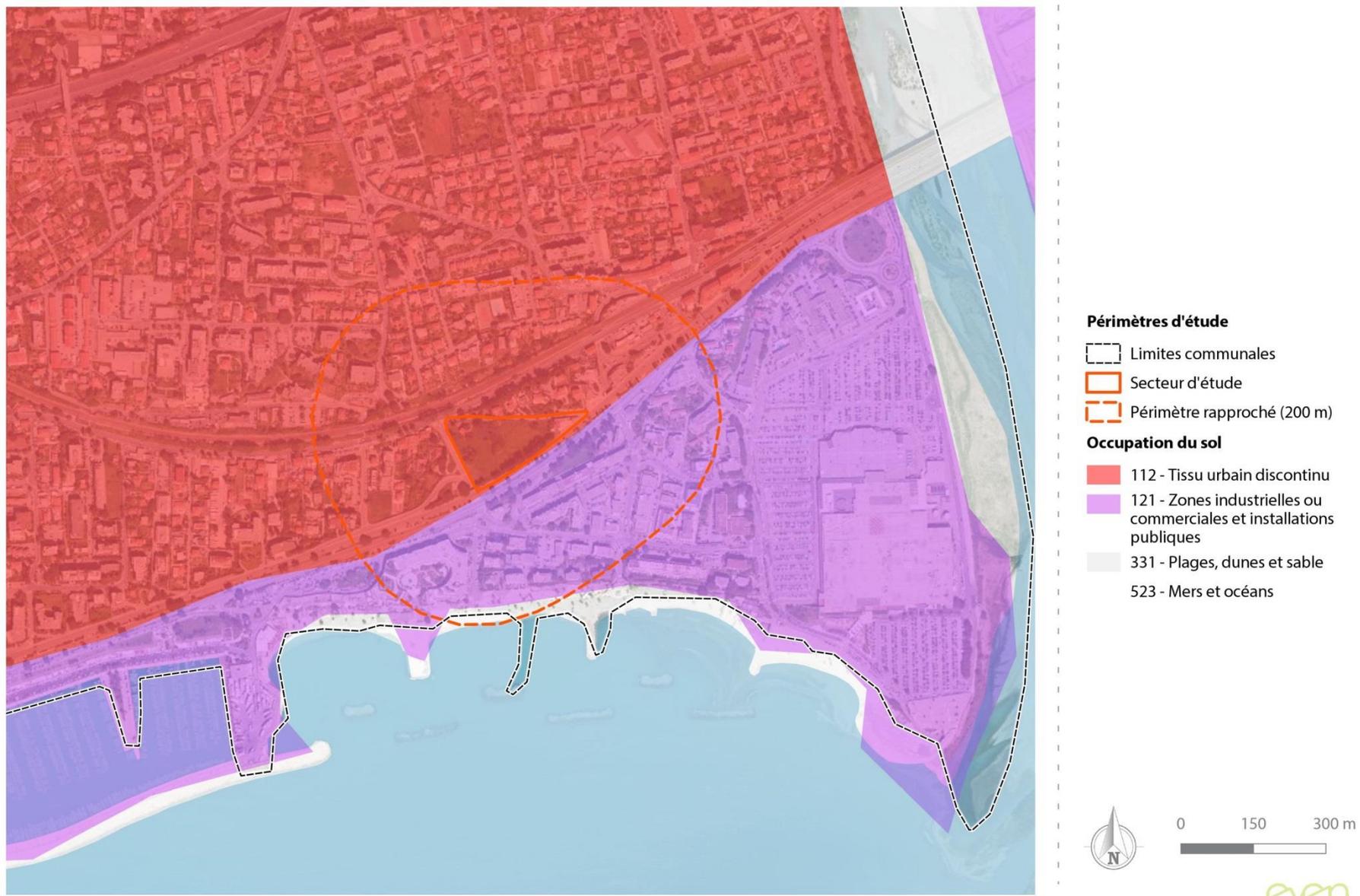
0 50 100 m

even
CONSEIL

Saint-Laurent-Du-Var (06)

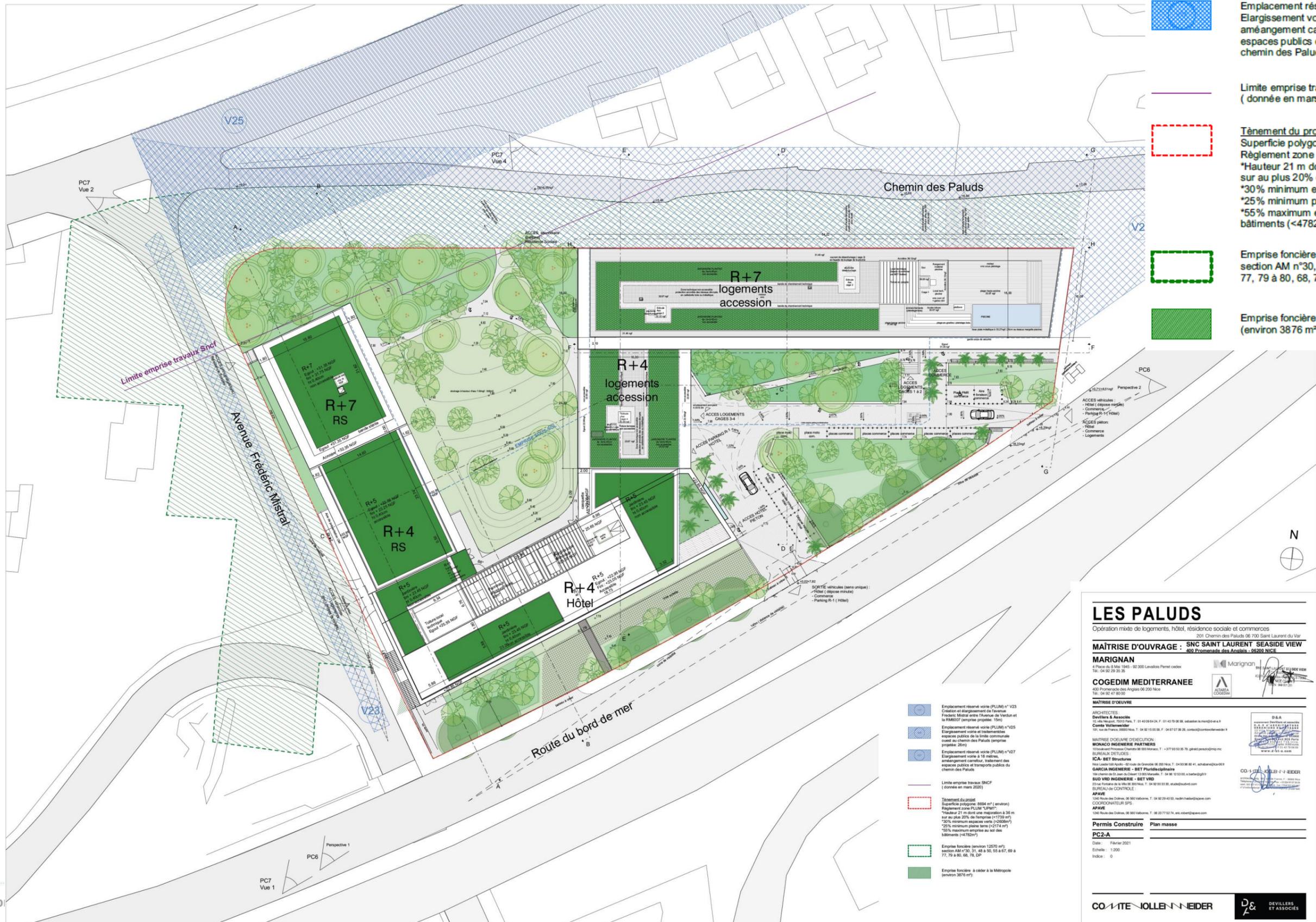
Projet d'aménagement urbain du quartier des paluds

Occupation du sol à l'échelle du périmètre rapproché selon le référentiel Corine Land Cover 2012



III. Plans masse du projet

-  Emplacement réservé voirie (PLUM) n° V23
Création et élargissement de l'avenue
Frédéric Mistral entre l'Avenue de Verdun et
la RM6007 (emprise projetée: 15m)
-  Emplacement réservé voirie (PLUM) n°V25
Élargissement voirie et traitement des
espaces publics de la limite communale
ouest au chemin des Paluds (emprise
projetée: 26m)
-  Emplacement réservé voirie (PLUM) n°V27
Élargissement voirie à 18 mètres,
aménagement carrefour, traitement des
espaces publics et transports publics du
chemin des Paluds
-  Limite emprise travaux SNCF
(donnée en mars 2020)
-  **Tènement du projet**
Superficie polygone: 8694 m² (environ)
Règlement zone PLUM "UPM1":
*Hauteur 21 m dont une majoration à 36 m
sur au plus 20% de l'emprise (<1739 m²)
*30% minimum espaces verts (>2608m²)
*25% minimum pleine terre (>2174 m²)
*55% maximum emprise au sol des
bâtiments (<4782m²)
-  Emprise foncière (environ 12570 m²):
section AM n°30, 31, 48 à 50, 55 à 67, 69 à
77, 79 à 80, 68, 78, DP
-  Emprise foncière à céder à la Métropole
(environ 3876 m²):



-  Emplacement réservé voirie (PLUM) n° V23
Création et élargissement de l'avenue
Frédéric Mistral entre l'avenue de Verdun et
la RM6007 (emprise projetée: 15m)
-  Emplacement réservé voirie (PLUM) n°V25
Élargissement voirie et traitement des
espaces publics de la limite communale
ouest au chemin des Paluds (emprise
projetée: 26m)
-  Emplacement réservé voirie (PLUM) n°V27
Élargissement voirie à 18 mètres,
aménagement carrefour, traitement des
espaces publics et transports publics du
chemin des Paluds
-  Limite emprise travaux SNCF
(donnée en mars 2020)
-  **Tènement du projet**
Superficie polygone: 8694 m² (environ)
Règlement zone PLUM "UPM1":
*Hauteur 21 m dont une majoration à 36 m
sur au plus 20% de l'emprise (<1739 m²)
*30% minimum espaces verts (>2608m²)
*25% minimum pleine terre (>2174 m²)
*55% maximum emprise au sol des
bâtiments (<4782m²)
-  Emprise foncière (environ 12570 m²):
section AM n°30, 31, 48 à 50, 55 à 67, 69 à
77, 79 à 80, 68, 78, DP
-  Emprise foncière à céder à la Métropole
(environ 3876 m²):

LES PALUDS

Opération mixte de logements, hôtel, résidence sociale et commerces
201 Chemin des Paluds 06 700 Saint Laurent du Var

MAÎTRISE D'OUVRAGE : SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW
499 Promenade des Anatais - 06200 NICE

MARIGNAN
4 Place du 8 Mai 1945 - 92 300 Levallois Perret cedex
Tél. 04 92 29 35 35

COGEDIM MEDITERRANEE
492 Promenade des Anatais 06 250 Nice
Tél. 04 92 47 80 00

MAÎTRISE D'OEUVRE

ARCHITECTES
Devillers & Associés
25, rue de la République, 93013 Paris, T. 01 42 08 64 34, F. 01 42 79 06 98, valentin.lempereur@a-d-a.fr
Comte Volkmann
10, Avenue France, 98000 Nouméa, T. 04 91 15 55 56, F. 04 91 07 38 28, contact@comtevolkmann.fr

MAÎTRISE D'OEUVRE D'EXECUTION
MONAGO INGENIERE PARTNERS
110 Boulevard de la République, 93013 Paris, T. +377 83 50 35 76, gerald.monago@mp-partners.com

BUREAUX D'ETUDES
ICA: BET Structures
Nou Lozère 041 Appels - 02 Oules de Gravelle 06 205 Nîmes, T. 04 93 96 92 41, schubert@ica.fr

GARCIA INGENIERE - BET Fluides/Plomberie
10, rue de la République, 93013 Paris, T. 01 42 08 64 34, F. 01 42 79 06 98, valentin.lempereur@a-d-a.fr

SUD VID INGENIERE - BET VTD
25 rue de la République, 93013 Paris, T. 04 92 03 30 30, sudvid@svi.fr

BUREAU DE CONTROLE
APAVE
104 Rue des Ombres, 06 980 Vallauris, T. 04 92 29 45 52, nathalie.habert@apave.com

COORDONATEUR BPS
APAVE
104 Rue des Ombres, 06 980 Vallauris, T. 04 92 29 45 52, nathalie.habert@apave.com

Permis Construire **Plan masse**

PC2-A

Date: Février 2021
Echelle: 1:200
Index: 0

CO-ITE JOLLEN-NEIDER 

7 arbres de haute tige à planter au minimum (exigences du PLUM) :

- . Fraxinus omus (Fr o) : 4 arbres
- . Gleditsia triacanthos (Gt t) : 4 arbres
- . Quercus ilex - Chêne vert (Qu i) : 4 arbres
- . Magnolia grandiflora (Ma g) : 3 arbres
- . Jacaranda mimosiflora (Ja m) : 2 arbres
- . Pinus pinea (Pi p) : 5 arbres
- . Alnus cordata - Auline de Corse (Al c) : 6 arbres
- . Tipuana tipu (Ti t) : 2 arbres

27 arbres de basse tige à planter au minimum (exigences du PLUM) :

- . Cercis siliquastrum (Ce s) : 12 arbres
- . Acer monspessulanum (Ac m) : 11 arbres
- . Cinnamomum-camphora (Ci c) : 3 arbres
- . Chitalpa tashkentensis (Ch t) : 9 arbres
- . Melaleuca linariifolia (Me l) : 4 arbres
- . Arbutus x andracnoides (Ar a) : 11 arbres
- . Albizia julibrissin (Al j) : 2 arbres
- . Arenga engleri (Ar e) : 6 arbres
- . Archontophoenix alexandrae (Ar al) : 3 arbres
- . Syagrus romanzoffiana (Sy r) : 7 arbres

Dallage

Voie pompier engazonnée

Vivaces de rocaille

Mélange de graminées et vivaces hautes

Prairie

Serra

4 arbres existants sur la parcelle seront remplacés par 8 arbres minimum (pas d'arbres conservés)

5 arbres existants sur le talus seront remplacés par 10 arbres

8 arbres existants sur le talus conservés

Surface de pleine terre - Surface totale 2 518 m²



7 arbres de haute tige à planter au minimum (exigences du PLUM) :

- . Fraxinus omus (Fr o) : 4 arbres
- . Gleditsia triacanthos (Gt t) : 4 arbres
- . Quercus ilex - Chêne vert (Qu i) : 4 arbres
- . Magnolia grandiflora (Ma g) : 3 arbres
- . Jacaranda mimosiflora (Ja m) : 2 arbres
- . Pinus pinea (Pi p) : 5 arbres
- . Alnus cordata - Auline de Corse (Al c) : 6 arbres
- . Tipuana tipu (Ti t) : 2 arbres

27 arbres de basse tige à planter au minimum (exigences du PLUM) :

- . Cercis siliquastrum (Ce s) : 12 arbres
- . Acer monspessulanum (Ac m) : 11 arbres
- . Cinnamomum-camphora (Ci c) : 3 arbres
- . Chitalpa tashkentensis (Ch t) : 9 arbres
- . Melaleuca linariifolia (Me l) : 4 arbres
- . Arbutus x andracnoides (Ar a) : 11 arbres
- . Albizia julibrissin (Al j) : 2 arbres
- . Arenga engleri (Ar e) : 6 arbres
- . Archontophoenix alexandrae (Ar al) : 3 arbres
- . Syagrus romanzoffiana (Sy r) : 7 arbres

Dallage

Voie pompier engazonnée

Vivaces de rocaille

Mélange de graminées et vivaces hautes

Prairie

Serra

4 arbres existants sur la parcelle seront remplacés par 8 arbres minimum (pas d'arbres conservés)

5 arbres existants sur le talus seront remplacés par 10 arbres

8 arbres existants sur le talus conservés

Surface de pleine terre - Surface totale 2 518 m²

LES PALUDS

Opération mixte de logements, hôtel, résidence sociale et commerces
201 Chemin des Paluds 06 700 Saint Laurent du Var

MAÎTRISE D'OUVRAGE : SNC SAINT LAURENT SEASIDE VIEW
400 Promenade des Anglais 06 200 Nice

MARIGNAN
4 Place du 8 Mai 1945 - 92 300 Levallois Perret cedex
Tél. : 04 92 29 35 35

COGEDIM MEDITERRANEE
400 Promenade des Anglais 06 200 Nice
Tél. : 04 92 47 90 00

MAÎTRISE D'OUVRURE

ARCHITECTES :
Devillers & Associés
10, rue Napoléon, 75001 Paris, T. 01 40 29 64 24, F. 01 43 79 06 96, website: le.miroir-d-a-9
Comte Volkmann
101, rue de France, 95000 Nanterre, T. 04 92 15 05 08, F. 04 91 07 36 26, website: comtevolkmann.fr

MAÎTRISE D'OUVRURE D'EXECUTION :
MONACO INGENIERE PARTNERS
10 Boulevard Promenade Des Anglais 98 000 Monaco, T. +377 93 93 79, website: ipm.com

BUREAUX DE STUDES :
ICA - BET Structures
104 rue de la République, 98 000 Nouméa, T. 04 93 96 80 41, website: ica.com

GARCIA INGENIERE - BET Participatif
164 chemin de St Jean du Desert 13 000 Marseille, T. 04 96 12 80 00, website: garcia.fr

SUD VRD INGENIERE - BET VRD
27 rue Fontaine de la Vierge 33 000 Bordeaux, T. 04 92 00 33 30, website: sudvrd.com

BUREAU de CONTRÔLE :
APIAVE
1240 Route des Dolines, 06 960 Valbonne, T. 04 92 29 40 03, website: madm.habell@apiave.com

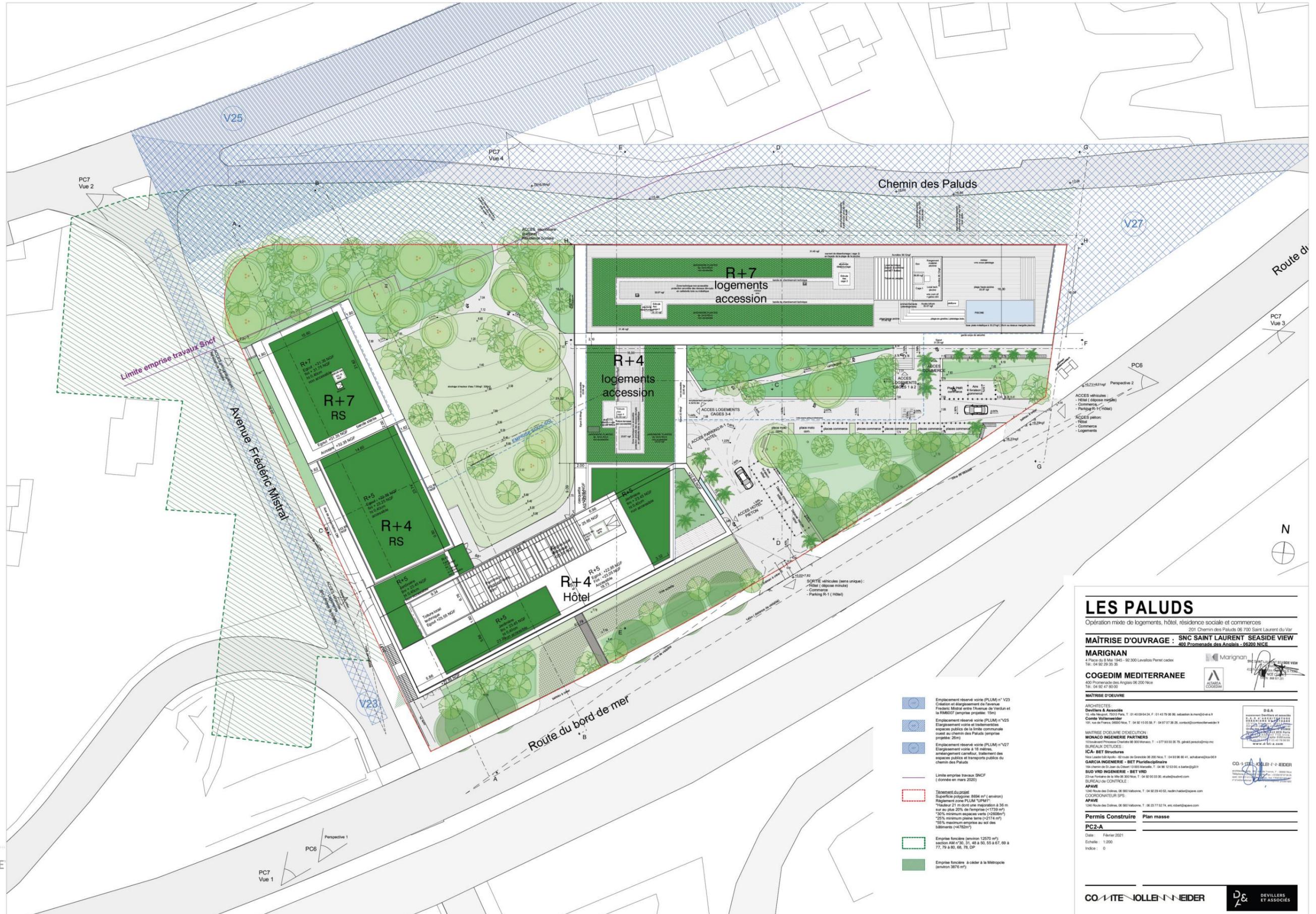
COORDONNATEUR SP3 :
APIAVE
1240 Route des Dolines, 06 960 Valbonne, T. 06 23 77 52 74, website: mc.cobert@apiave.com

Permis Construire **Plan paysage**
PC2-B

Date : Février 2021
Echelle : 1:200
Indice : 0

CO-ITE JOLLEN-NEIDER **D&A DEVILLERS ET ASSOCIES**

IV. Modélisation de l'implantation du projet dans le site







V. Espaces et édifices concernés par la démolition



Vue 1 : Vue depuis la route du bord de mer



Vue 2 : Vue depuis la route Frédéric Mistral



Vue 3 : Vue depuis la route des Vespins



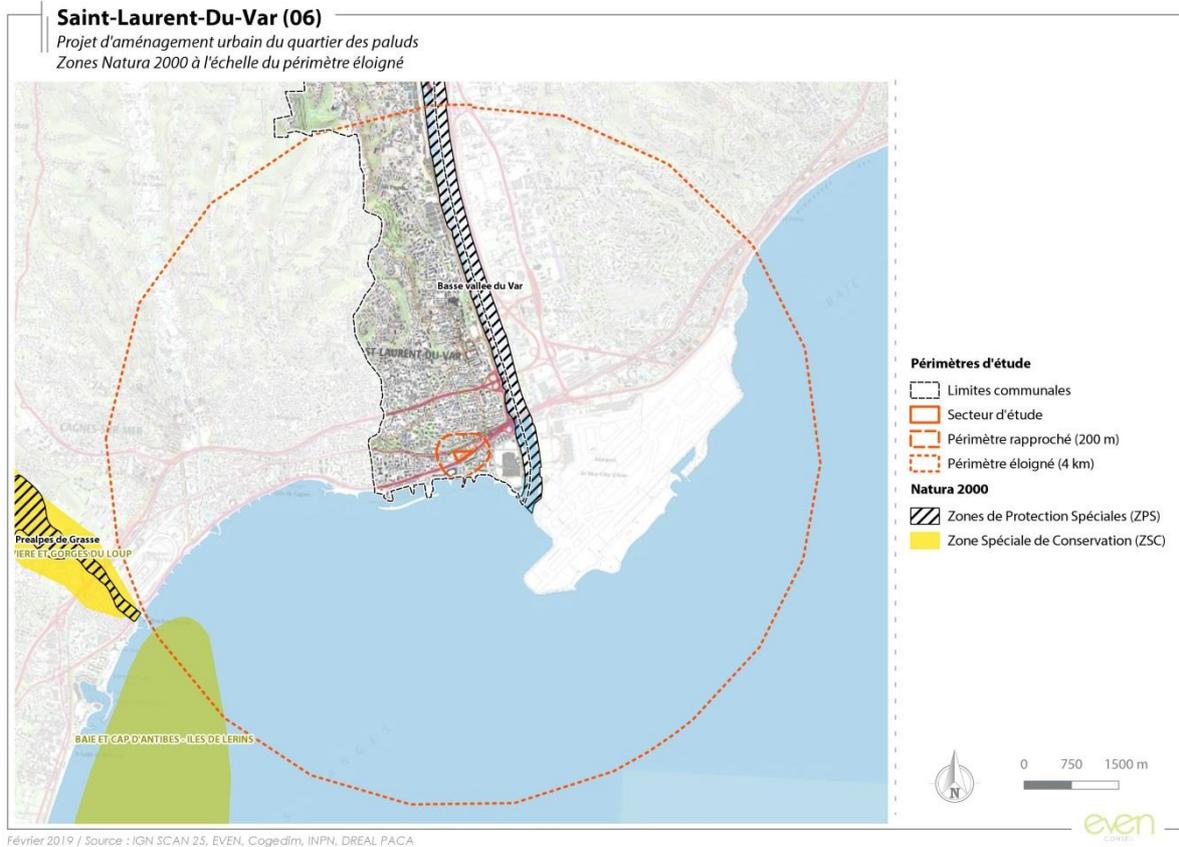
Vue 4 : Vue depuis la route du bord de mer

 Ouvrage à démolir

VI. Plan des abords du projet



VII. Situation du projet au regard des sites Natura 2000



Le secteur d'étude n'est situé ni dans une ZPS ni dans une ZSC.

Deux espaces Natura 2000 sont situés dans le périmètre éloigné. Il s'agit de la ZSC « BAIES ET CAP D'ANTIBES ILES DE LERINS » et de la ZPS « BASSE VALLEE DU VAR ». Cette dernière est située à environ 750 mètres des limites est du secteur d'étude.

Cet espace est situé à environ 1 km des limites nord et sud du secteur d'étude.