

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

Mai 2019

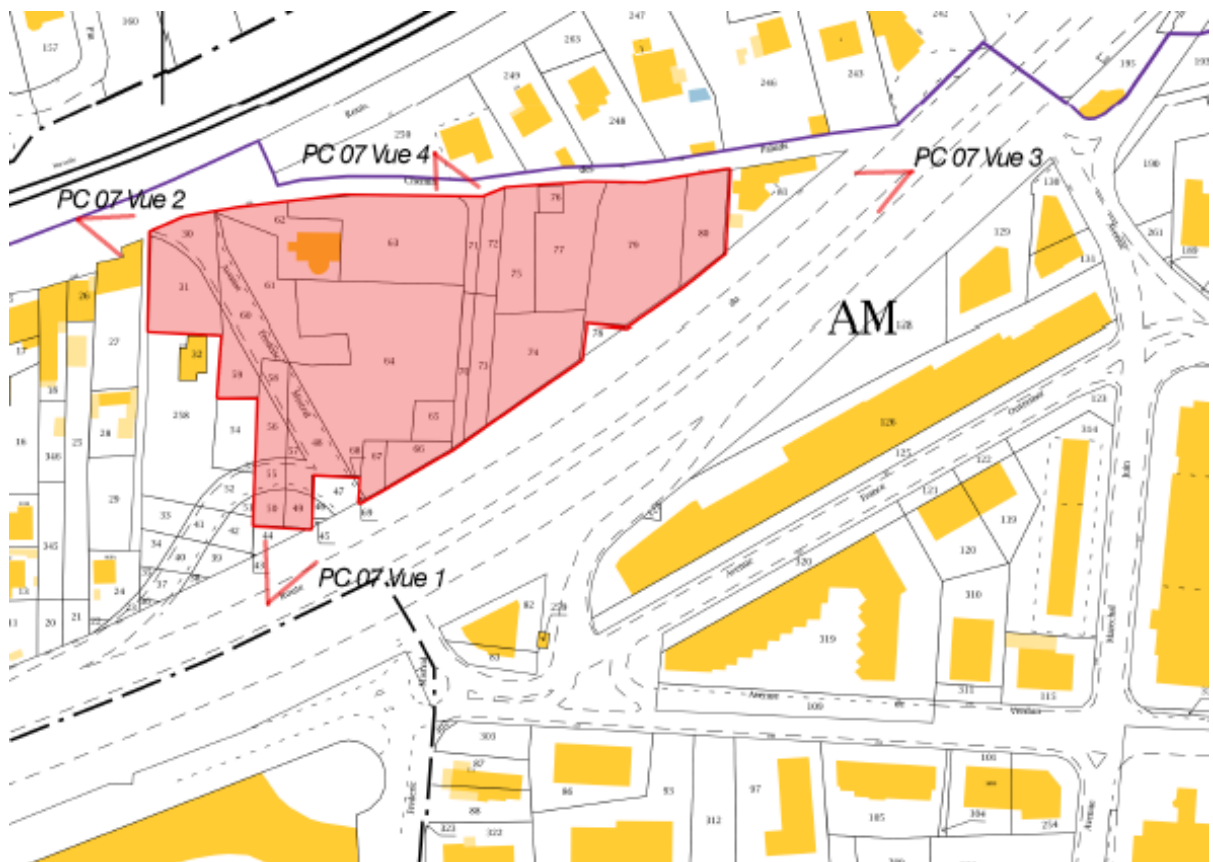
Sommaire

I.	Plan de situation	3
II.	Photographie du site	6
III.	Plans masse du projet.....	11
IV.	Modélisation de l'implantation du projet dans le site.....	14
V.	Espaces et édifices concernés par la démolition	18
VI.	Plan des abords du projet	20
VII.	Situation du projet au regard des sites Natura 2000	21

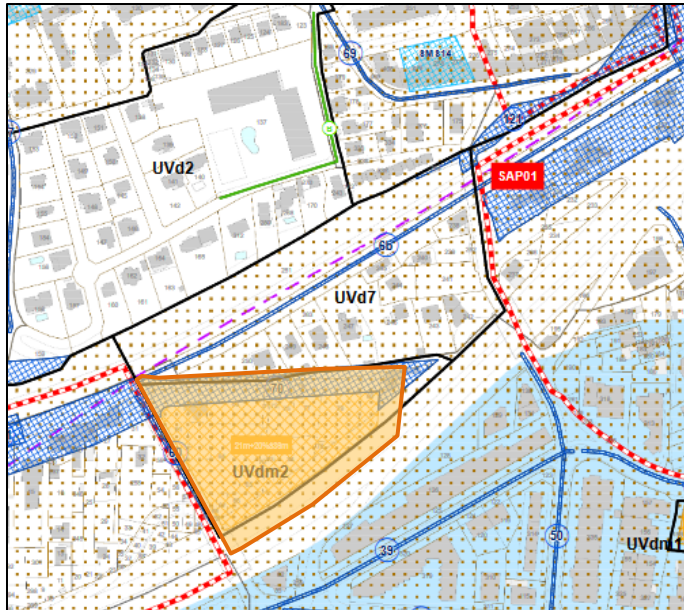
I. Plan de situation








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



Extrait zonage du cadastre (CADASTRE gov)



Servitudes et réservations :

-  15 Emplacement réservé voirie et équipement
-  A Emplacement réservé pour voies piétonnes et cyclables
-  SAP 3 Servitude d'attente de projet
-  SMS 3 Servitude de mixité sociale (Quote part de mixité sociale- voir liste des Servitudes d'Urbanisme)
-  Périètre de mise en oeuvre de la mixité sociale Programme Local de l'Habitat (PLH) de Nice Côte d'Azur

Extrait du PLU en vigueur (zone UVdm2)



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



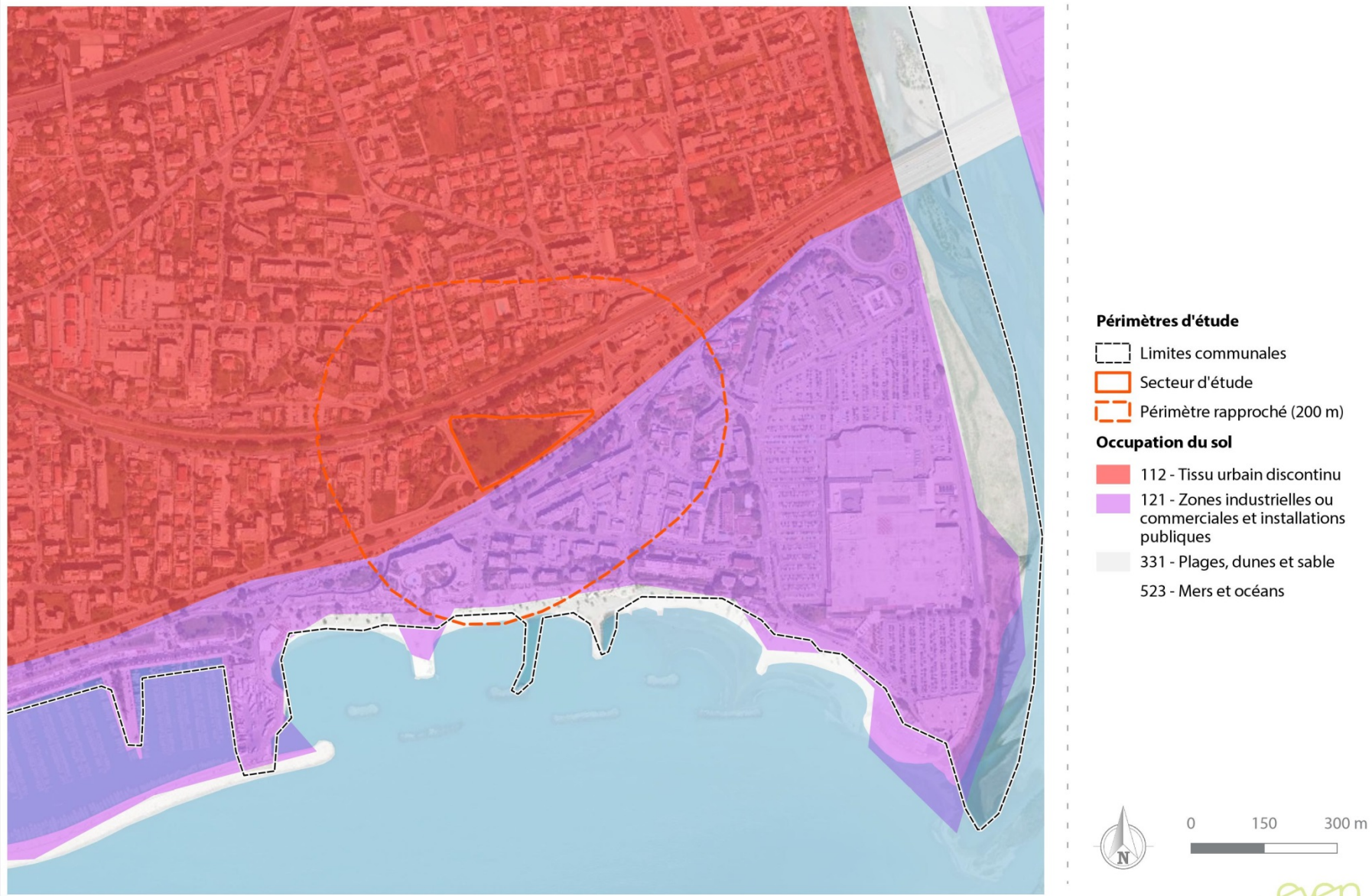
0 50 100 m

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

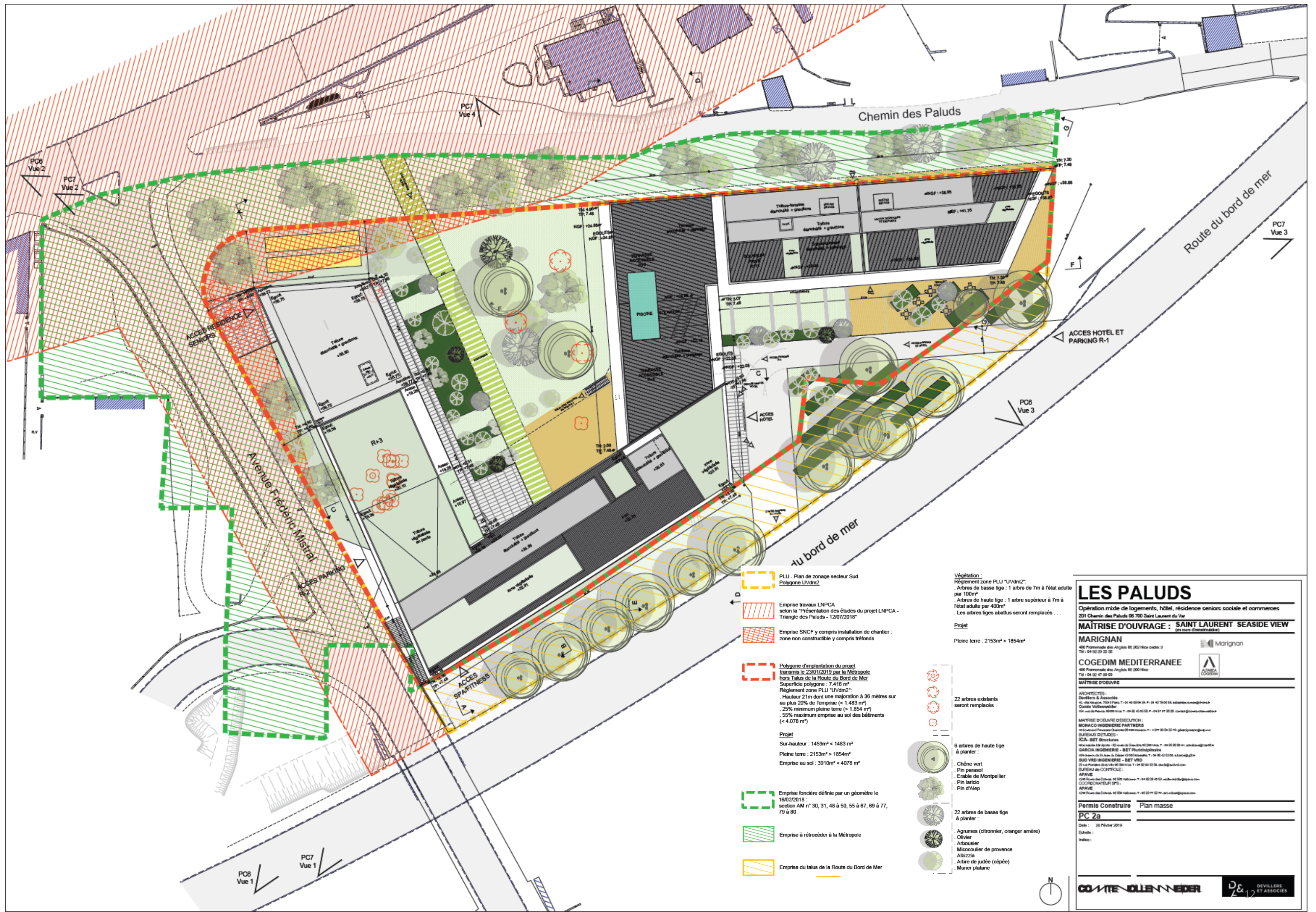









0 150 300 m



III. Plans masse du projet








-  PLU - Plan de zonage secteur Sud Polygone UVdm2
-  Emprise travaux LNPCA selon la "Présentation des études du projet LNPCA - Triangle des Paluds - 12/07/2018"
-  Emprise SNCF y compris installation de chantier : zone non constructible y compris tréfonds
-  Polygone d'implantation du projet transmis le 23/01/2019 par la Métropole hors Talus de la Route du Bord de Mer Superficie polygone : 7.416 m² Règlement zone PLU "UVdm2" :
 - Hauteur 21m dont une majoration à 36 mètres sur au plus 20% de l'emprise (< 1.483 m²)
 - 25% minimum pleine terre (> 1.854 m²)
 - 55% maximum emprise au sol des bâtiments (< 4.078 m²)
- Projet**
 Sur-hauteur : 1459m² < 1483 m²
 Pleine terre : 2153m² > 1854m²
 Emprise au sol : 3910m² < 4078 m²
-  Emprise foncière définie par un géomètre le 16/02/2018 : section AM n° 30, 31, 48 à 50, 55 à 67, 69 à 77, 79 à 80
-  Emprise à rétrocéder à la Métropole
-  Emprise du talus de la Route du Bord de Mer

Végétation :
 Règlement zone PLU "UVdm2" :
 • Arbres de basse tige : 1 arbre de 7m à l'état adulte par 100m²
 • Arbres de haute tige : 1 arbre supérieur à 7m à l'état adulte par 400m²
 • Les arbres tiges abattus seront remplacés ...

Projet

Pleine terre : 2153m² > 1854m²

-  22 arbres existants seront remplacés
-  6 arbres de haute tige à planter :
 - Chêne vert
 - Pin parasol
 - Erable de Montpellier
 - Pin laricio
 - Pin d'Alep
-  22 arbres de basse tige à planter :
 - Agrumes (citronnier, oranger amère)
 - Olivier
 - Arbousier
 - Micocoulier de provence
 - Albizzia
 - Arbre de Judée (cèpée)
 - Murier platane

LES PALUDS

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

MAÎTRISE D'OUVRAGE : SAINT LAURENT SEASIDE VIEW
 (en cours d'implémentation)

MARIGNAN
 400 Promenade des Anglais 06 200 Nice cedex 3
 Tél : 04 93 29 22 30

COGEDIM MEDITERRANEE
 400 Promenade des Anglais 06 200 Nice
 Tél : 04 93 47 00 00

MAÎTRISE D'OUVRAGE

ARCHITECTES :
 Duvillers & Associés
 45, rue de Valenciennes 75013 Paris, T : 01 40 09 26 11, F : 01 40 09 26 41, s.duvillers@duvillers.com
 Corinne Valentin
 45, rue de Valenciennes 75013 Paris, T : 01 40 09 26 11, F : 01 40 09 26 41, c.valentin@duvillers.com

MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTION :
 MORACO INGENIERIE PARTNERS
 45, rue de Valenciennes 75013 Paris, T : 01 40 09 26 11, F : 01 40 09 26 41, m.moraco@moraco.com

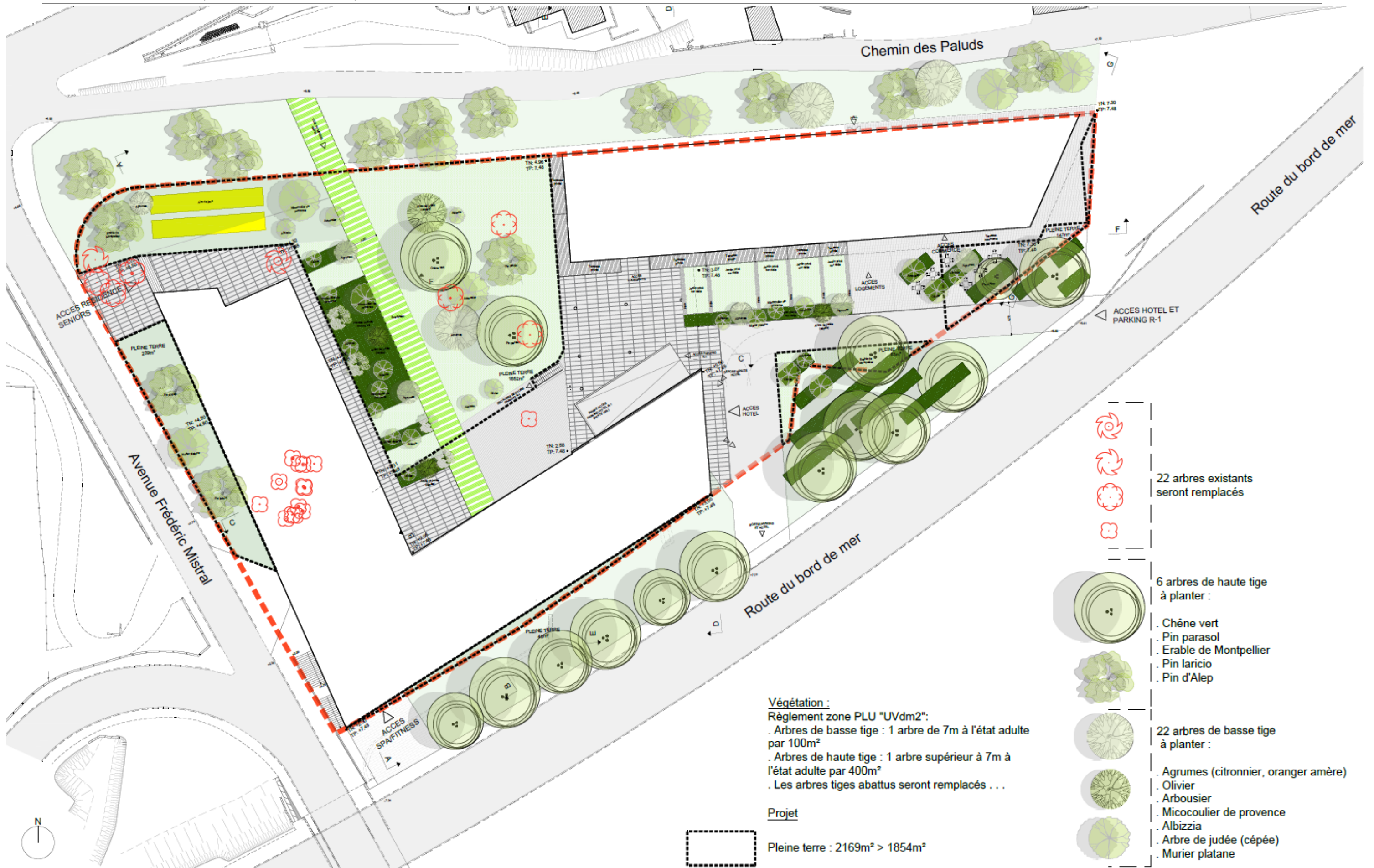
BUREAU D'ETUDES :
 ICA - BET Structures
 45, rue de Valenciennes 75013 Paris, T : 01 40 09 26 11, F : 01 40 09 26 41, ica@bet-structures.com
 GARCIA INGENIERIE - BET Fluidité
 45, rue de Valenciennes 75013 Paris, T : 01 40 09 26 11, F : 01 40 09 26 41, garcia@bet-fluidite.com
 SUD VID INGENIERIE - BET VID
 45, rue de Valenciennes 75013 Paris, T : 01 40 09 26 11, F : 01 40 09 26 41, sudvid@bet-vid.com

BUREAU de CONTRÔLE :
 APAVE
 45, rue de Valenciennes 75013 Paris, T : 01 40 09 26 11, F : 01 40 09 26 41, apave@apave.com
 COORDONATEUR OPS
 APAVE
 45, rue de Valenciennes 75013 Paris, T : 01 40 09 26 11, F : 01 40 09 26 41, ops@apave.com

Permis Construire **Plan masse**
PC 2a


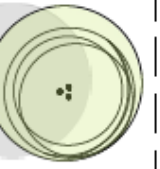

Date : 28 Février 2019
 Echelle :
 Index :

COMTE OLIVENNE **D&L** **DEVILLERS ET ASSOCIES**



Végétation :
 Règlement zone PLU "UVdm2":
 . Arbres de basse tige : 1 arbre de 7m à l'état adulte par 100m²
 . Arbres de haute tige : 1 arbre supérieur à 7m à l'état adulte par 400m²
 . Les arbres tiges abattus seront remplacés . . .

Projet
 Pleine terre : 2169m² > 1854m²

-  22 arbres existants seront remplacés
-  6 arbres de haute tige à planter :
 - . Chêne vert
 - . Pin parasol
 - . Erable de Montpellier
 - . Pin laricio
 - . Pin d'Alep
-  22 arbres de basse tige à planter :
 - . Agrumes (citronnier, oranger amère)
 - . Olivier
 - . Arbousier
 - . Micocoulier de provence
 - . Albizzia
 - . Arbre de judée (cépée)
 - . Murier platane

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





COMITE JOLLENEIDER

D&A
DEVILLERS
ET ASSOCIÉS

LES PALUDS
Saint Laurent du Var

PC06 - Perspective 1

Phase : PC

Date : 28-02-19



COMITE IOLLENNEDER

D&L
DEVILLERS
ET ASSOCIÉS

LES PALUDS
Saint Laurent du Var

PC06 - Perspective 2

Phase : PC

Date : 28-02-19



COMITE JOLLENNEIDER

D&L
DEVILLERS
ET ASSOCIÉS

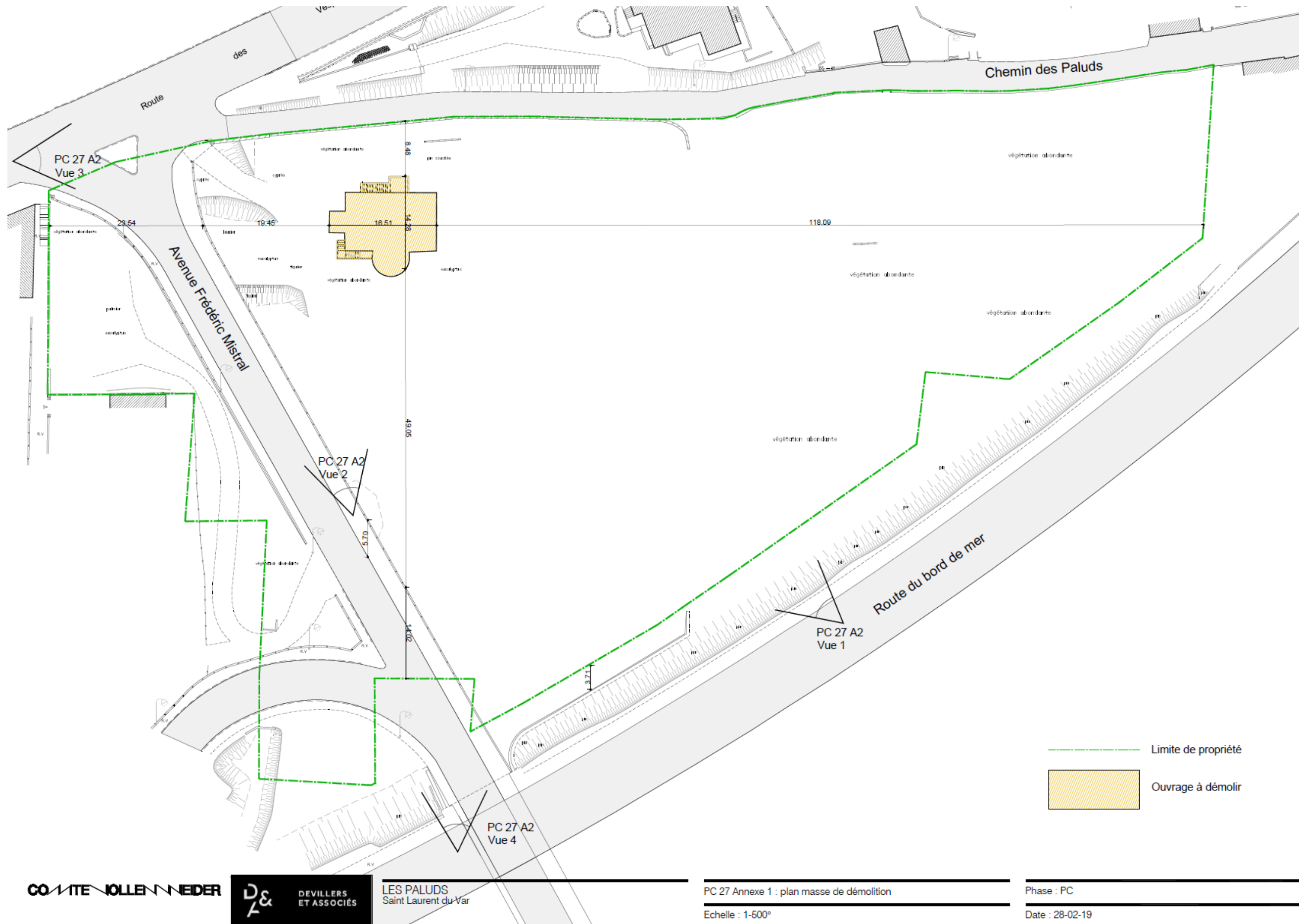
LES PALUDS
Saint Laurent du Var

PC06 - Perspective 3

Phase : PC

Date : 28-02-19

V. Espaces et édifices concernés par la démolition





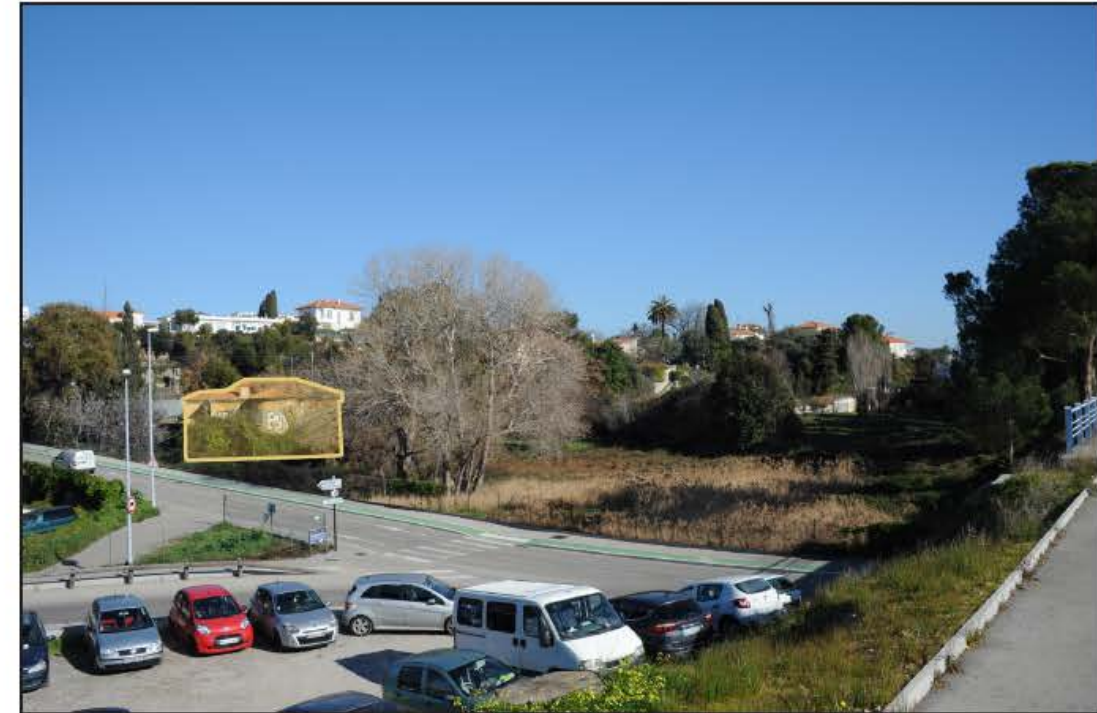
Vue 1 : Vue depuis la route du bord de mer



Vue 2 : Vue depuis la route Frédéric Mistral



Vue 3 : Vue depuis la route des Vespins



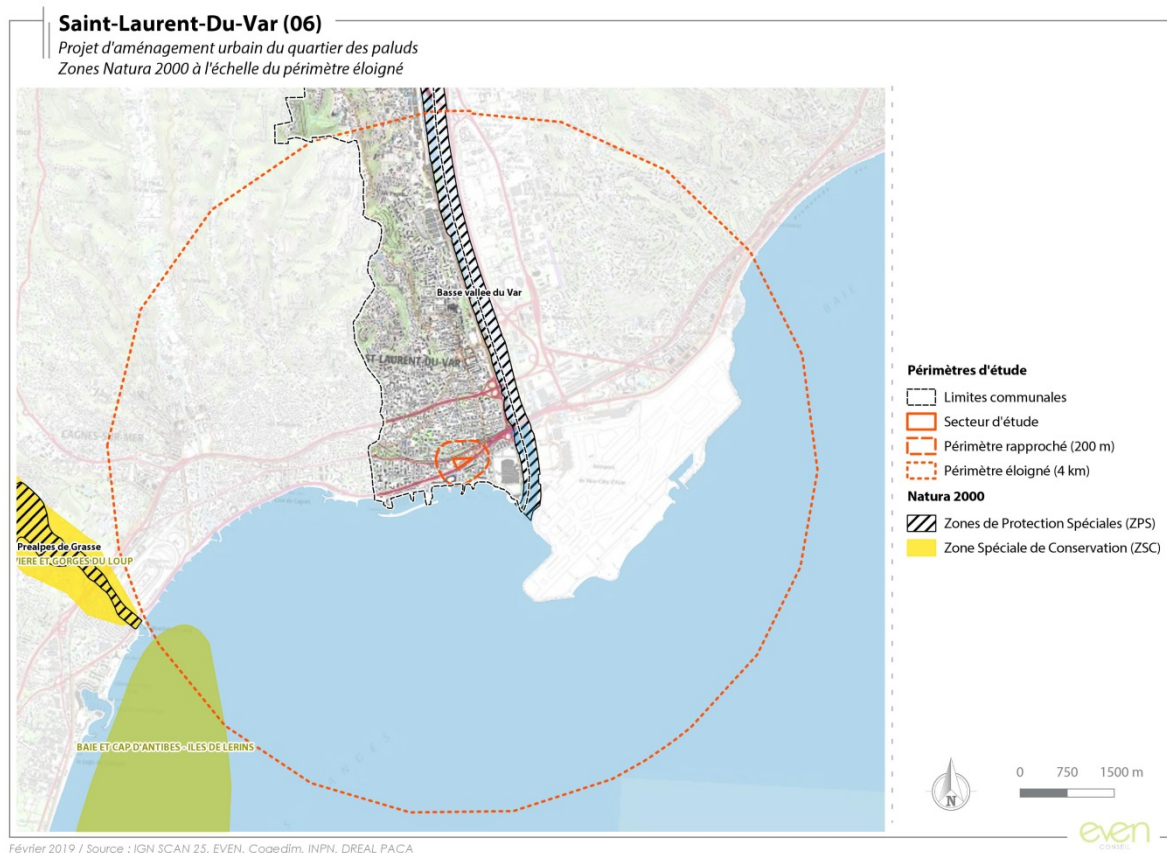
Vue 4 : Vue depuis la route du bord de mer

 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.