

● **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***

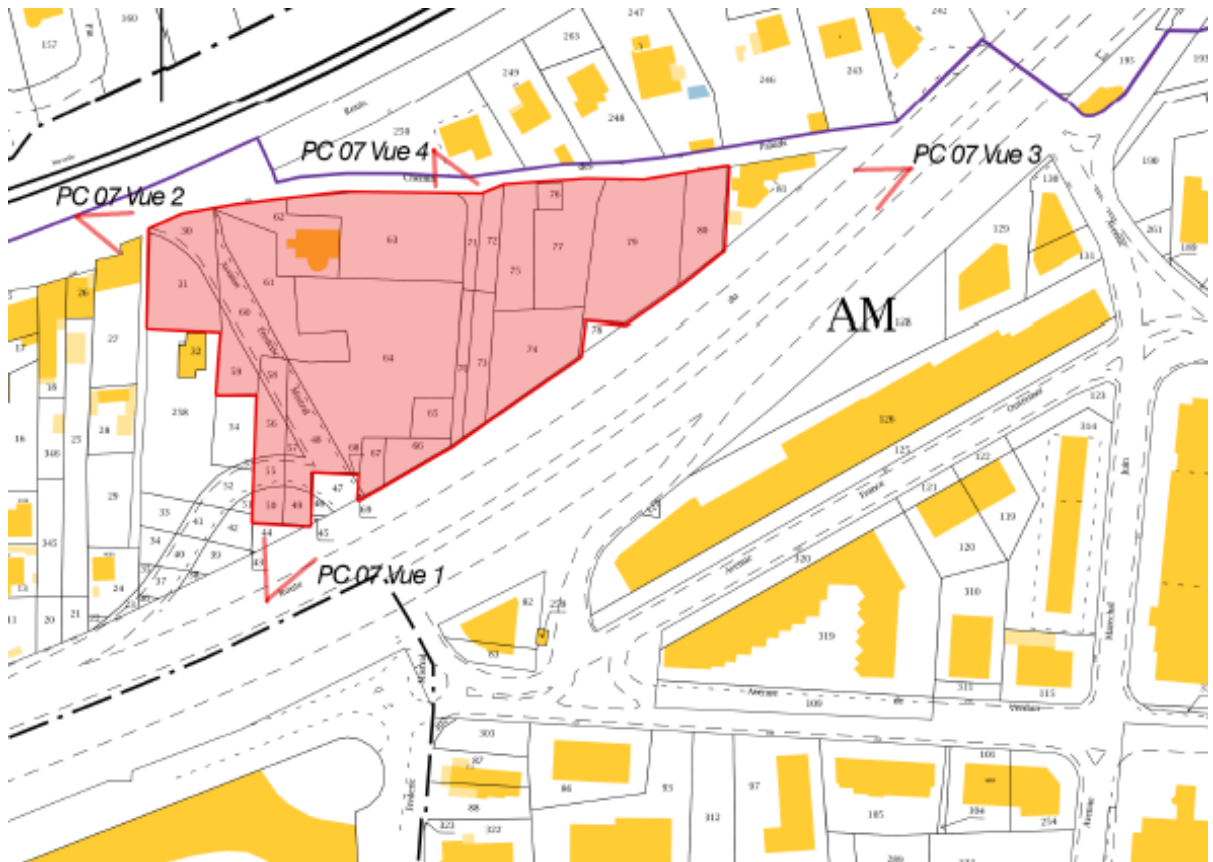
# Sommaire

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

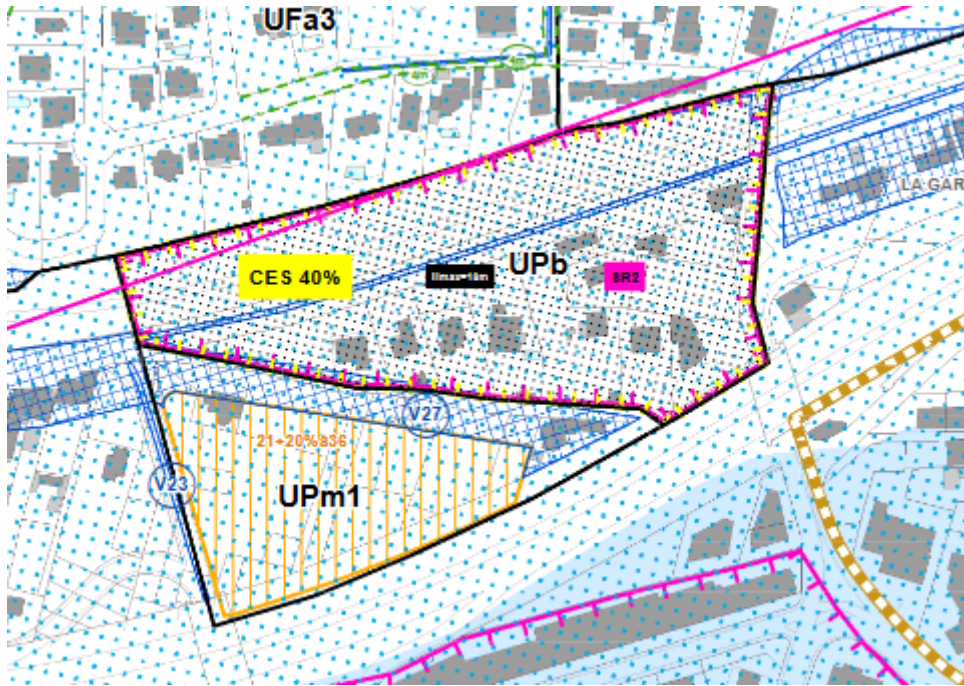
# I. Plan de situation



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



Extrait zonage du cadastre (CADASTRE gov)



**LÉGENDE**

- Limites de commune
  - Zone réglementaire PLUm U, A, V 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 SERVIDES**
- Emplacement réservé voirie 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 d'Utilité 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)
- Zone A**
- 
- 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'ornonement urbain 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
  - Restauration à protéger, à créer
  - Espace Vert Identifié
  - Jardin d'Intérêt Majeur
  - Eléments de paysage à créer
  - Eléments de paysage à protéger
  - Secteur de protection des zones humides
- 
- Dégageant 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
  - Elément 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



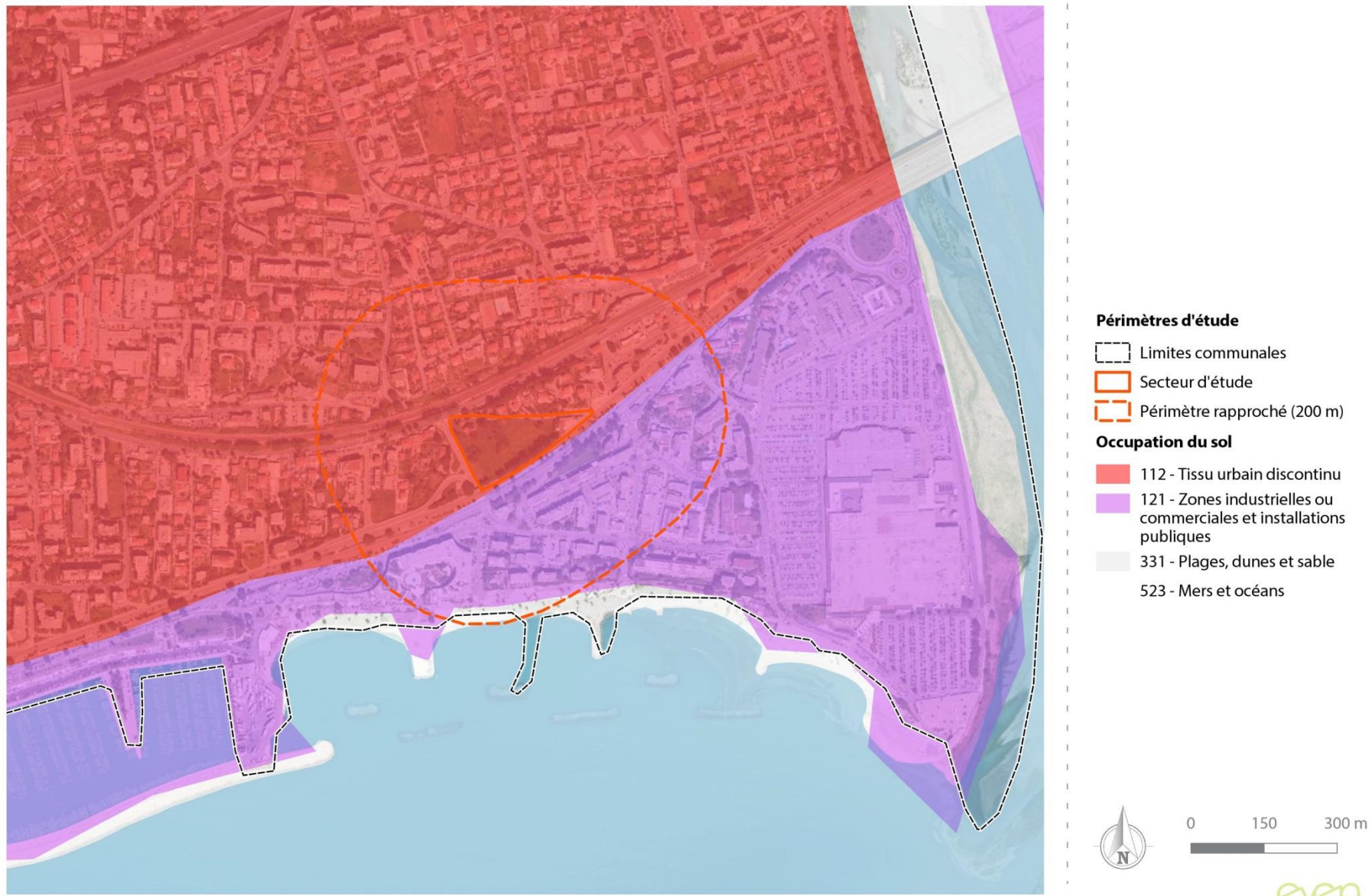
0 50 100 m

even  
CONSEIL








## Saint-Laurent-Du-Var (06)

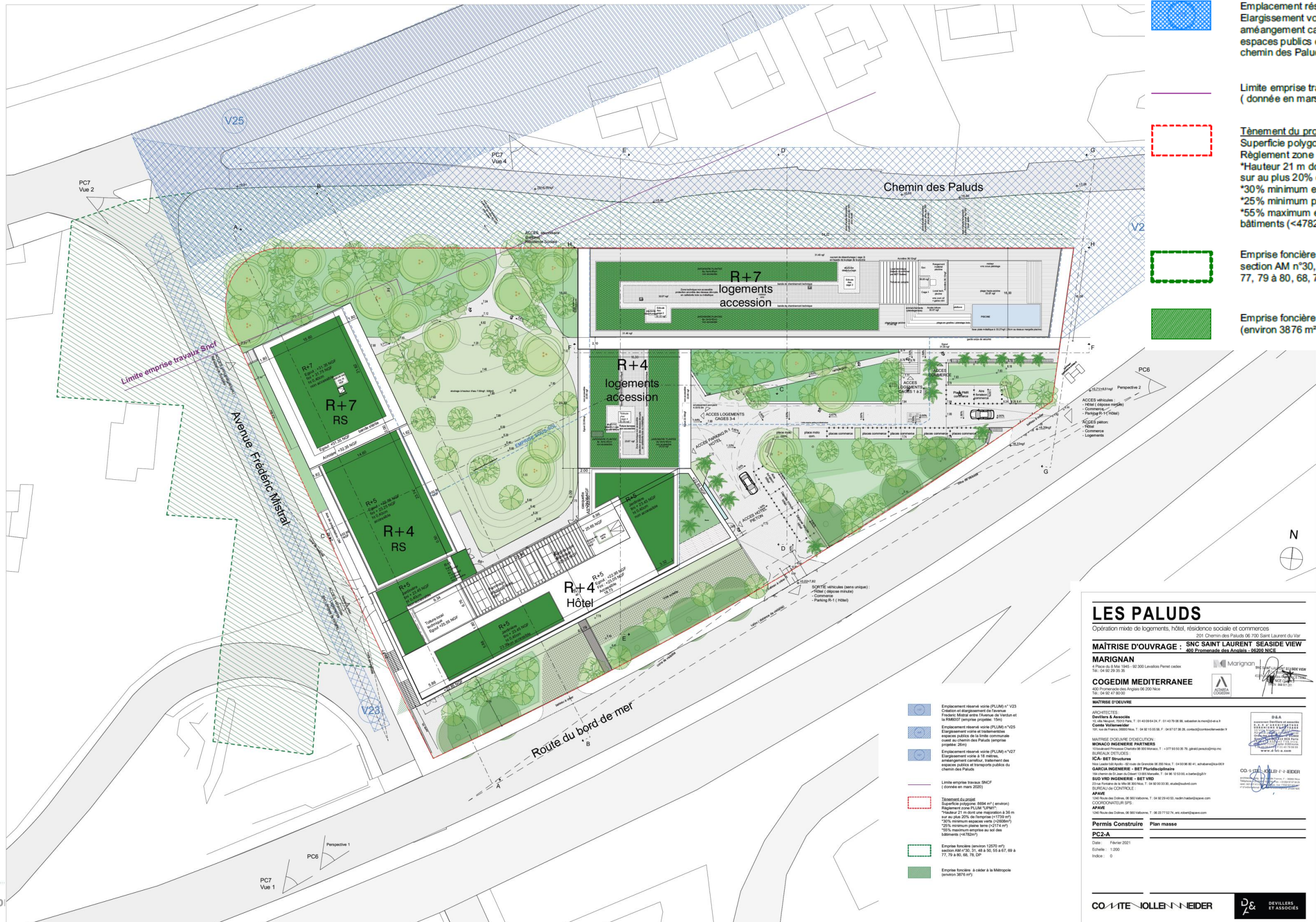
Projet d'aménagement urbain du quartier des paluds








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 m<sup>2</sup> ( environ)  
Règlement zone PLUM "UPM1":  
\*Hauteur 21 m dont une majoration à 36 m  
sur au plus 20% de l'emprise (<1739 m<sup>2</sup>)  
\*30% minimum espaces verts (>2608m<sup>2</sup>)  
\*25% minimum pleine terre (>2174 m<sup>2</sup>)  
\*55% maximum emprise au sol des  
bâtiments (<4782m<sup>2</sup>)
-  Emprise foncière (environ 12570 m<sup>2</sup>):  
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 m<sup>2</sup>):



-  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 m<sup>2</sup> ( environ)  
Règlement zone PLUM "UPM1":  
\*Hauteur 21 m dont une majoration à 36 m  
sur au plus 20% de l'emprise (<1739 m<sup>2</sup>)  
\*30% minimum espaces verts (>2608m<sup>2</sup>)  
\*25% minimum pleine terre (>2174 m<sup>2</sup>)  
\*55% maximum emprise au sol des  
bâtiments (<4782m<sup>2</sup>)
-  Emprise foncière (environ 12570 m<sup>2</sup>):  
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 m<sup>2</sup>):

## 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 06 200 Nice  
Tél. 04 92 47 80 00

**MAÎTRISE D'OEUVRE**

**ARCHITECTES**  
**Devillers & Associés**  
25, rue de la République, 06000 NICE, T. 01 42 08 64 34, F. 01 42 79 06 98, valentin.lempereur@da-9.com  
10, rue de France, 06000 NICE, T. 04 92 15 55 56, F. 04 92 07 28 28, contact@devillers.com

**MAÎTRISE D'OEUVRE D'EXECUTION**  
**MONAGO INGENIERIE PARTNERS**  
110, rue de France, 06000 NICE, T. +377 83 50 35 76, gerald.monago@mp-partners.com

**BUREAUX D'ETUDES**  
**ICA: BET Structures**  
Nou Lozier 041 Appari - 05, rue de Gravelle 06 200 NICE, T. 04 93 96 92 41, schubert@ica92.com

**GARCIA INGENIERIE - BET Fluides/Plomberie**  
10, rue de France, 06000 NICE, T. 04 92 15 55 56, F. 04 92 13 23 23, n.bard@garcia.fr

**SUD VID INGENIERIE - BET VRD**  
25, rue de France, 06000 NICE, T. 04 92 03 30 30, sudvid@sudvid.com

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

**COORDONNATEUR BPS**  
**APAVE**  
104, Rue des Dalmates, 06 980 Vallauris, T. 04 92 29 45 52, redien.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 ornus (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 andracinoides (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 m<sup>2</sup>



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

- . Fraxinus ornus (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 andracinoides (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 m<sup>2</sup>

# 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 42 09 64 24, F. 01 43 79 06 96, website: le.miroir-d-a-s  
Comte Volkmann  
101, rue de France, 95000 Noisy, T. 04 92 15 05 08, F. 04 91 07 36 26, contact@comtevolkmann.fr

**MAÎTRISE D'OUVRURE D'EXECUTION :**  
**MONACO INGENIERE PARTNERS**  
10 Boulevard Promenade Des Anglais 98 000 Monaco, T. +377 93 93 79, gisard.pesenti@nic.mc

**BUREAUX DE STUDES :**  
**ICA - BET Structures**  
104 rue de la République, 98 000 Nouméa, T. 04 93 96 80 41, anatawa@nic.mc

**GARCIA INGENIERE - BET Participatif**  
164 chemin de St Jean du Desert 13 000 Marseille, T. 04 96 12 80 00, e.barbel@gi.fr

**SUD VRD INGENIERE - BET VRD**  
27 rue Fontaine de la Vierge 33 000 Bordeaux, T. 04 92 00 33 30, sud@svrd.com

**BUREAU de CONTRÔLE :**  
**APIAVE**  
1245 Route des Dolines, 06 960 Valbonne, T. 04 92 29 40 03, nadm.hadef@apiave.com

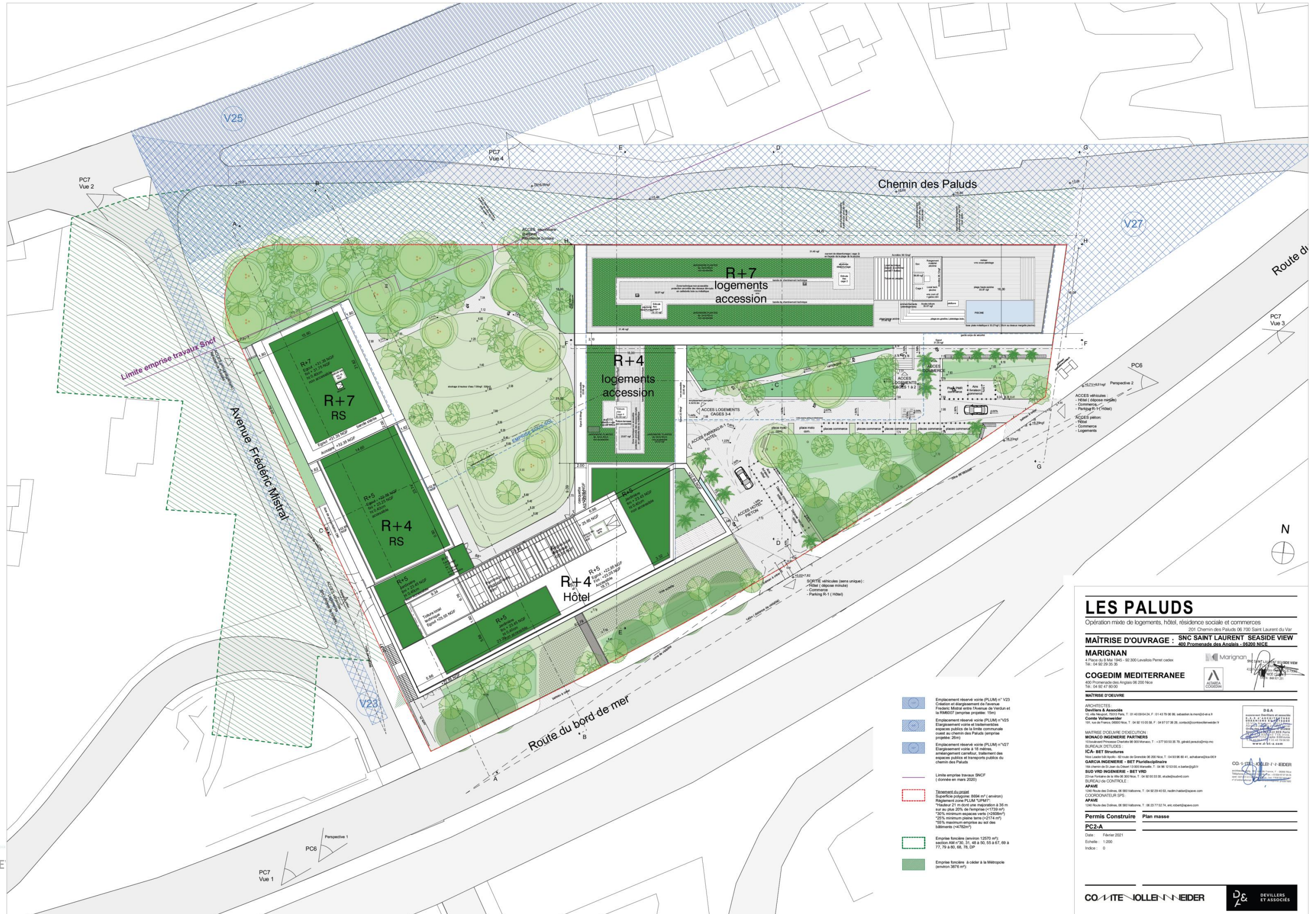
**COORDONATEUR SP3 :**  
**APIAVE**  
1245 Route des Dolines, 06 960 Valbonne, T. 06 23 77 52 74, mc.cobet@apiave.com

**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



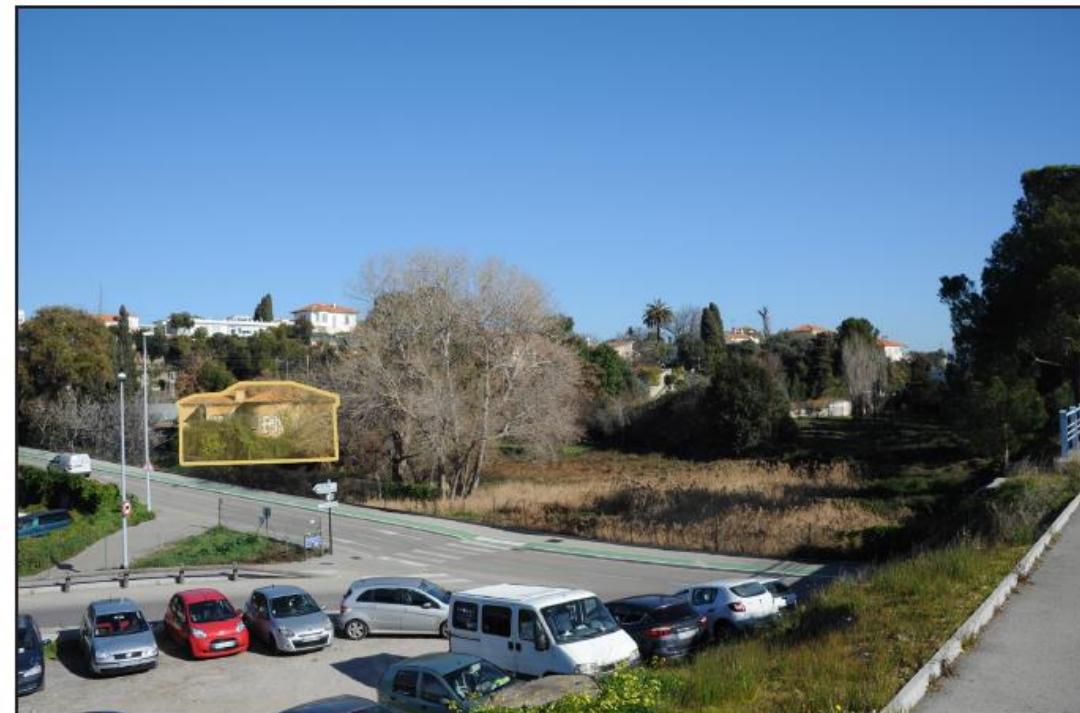
Vue 1 : Vue depuis la route du bord de mer




Vue 2 : Vue depuis la route Frédéric Mistral



Vue 3 : Vue depuis la route des Vespins



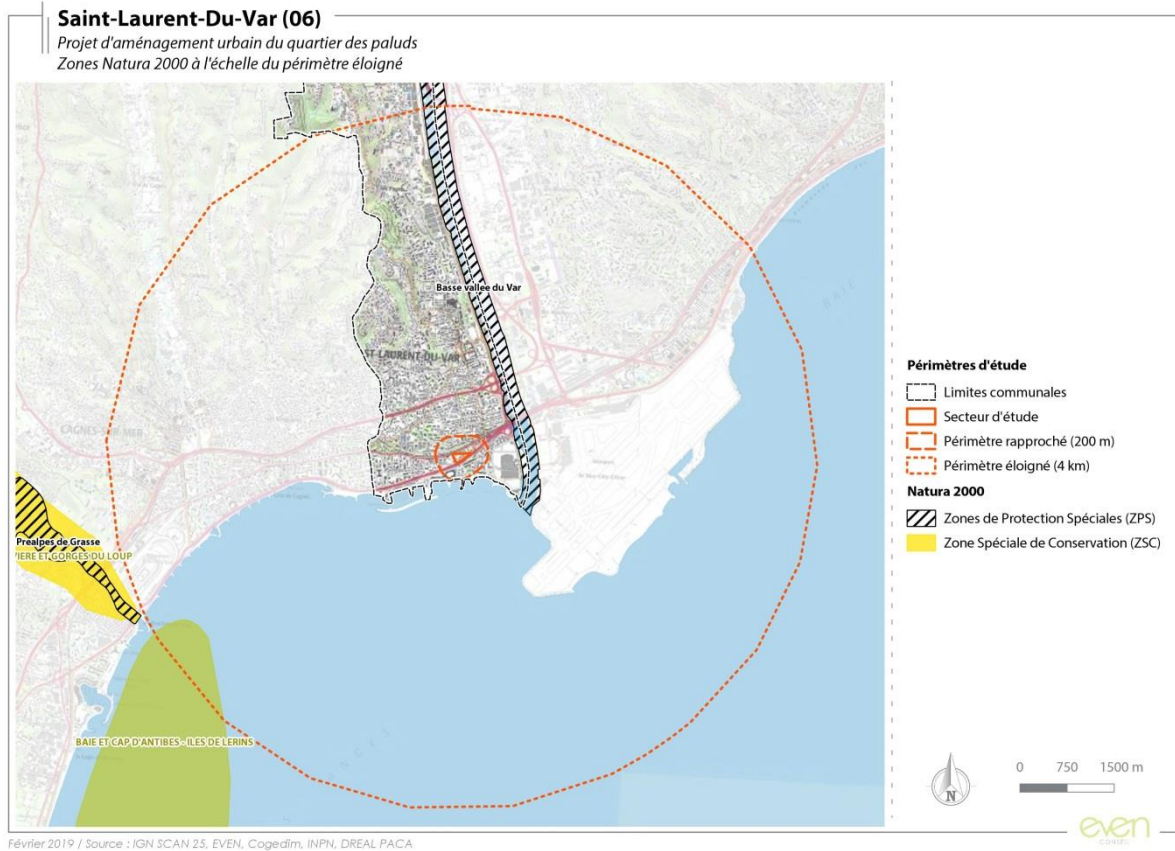
Vue 4 : Vue depuis la route du bord de mer

 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.*