

## **CONFORMITE AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Plan Local d'Urbanisme métropolitain**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, les communes de la Plaine du Var font partie de la Métropole Nice Côte d'Azur et seront donc à terme soumises au PLU métropolitain, prescrit par délibération du Conseil métropolitain du 15 décembre 2014.

L'approbation de ce document est attendue pour le 2<sup>ème</sup> semestre 2019 : l'enquête publique a eu lieu du 29 avril au 19 juin.

**Le PLU métropolitain de Nice Côte d'Azur est actuellement en phase d'élaboration.**

### **Plan Local d'Urbanisme de La Gaude**

Le futur site est implanté en zone IIAU et A du PLU de la commune de La Gaude, approuvé le 21 juin 2013. Ce document a fait l'objet de deux modifications, la première approuvée par délibération du Conseil Métropolitain le 19 février 2016 et la deuxième approuvée le 1<sup>er</sup> février 2018.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) identifie le secteur de La Baronne comme un secteur d'urbanisation destiné à accueillir la plateforme agro-alimentaire permettant notamment le transfert du MIN actuel, et l'installation d'activités économiques et d'équipements collectifs divers.

Comme précisé dans le PLU de La Gaude, le choix de la localisation du projet de la plateforme agro-alimentaire sur le site de La Baronne est issu de diverses études menées sur différents sites de la Plaine du Var.

Le projet s'inscrit dans l'orientation d'aménagement du site de La Baronne (OAP n°1), dont le parti pris d'aménagement, retenu par la commune de la Gaude et la Métropole Nice Côte d'Azur, est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

- Créer un pôle d'excellence agro-alimentaire et horticole structuré autour de la nouvelle plateforme et de ses activités annexes de logistique tout en s'appuyant sur l'agriculture locale et conforme aux principes d'aménagement de l'OIN de la Plaine du Var,
- Générer une offre attractive en matière de locaux d'activités,
- S'appuyer sur la qualité paysagère du site.

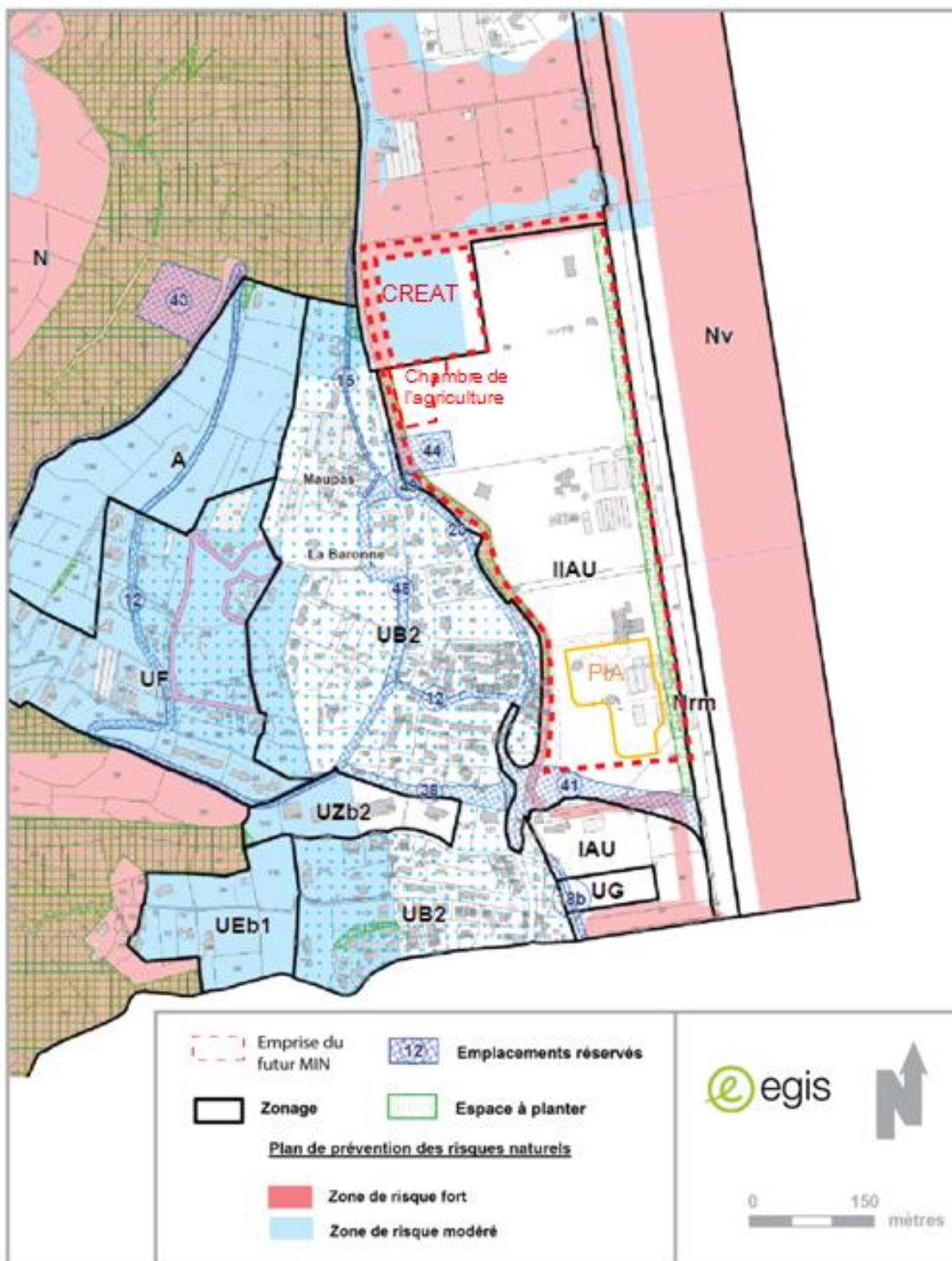
Au sein du zonage du PLU de la commune de La Gaude, le projet s'inscrit principalement en zone IIAU, zone à urbaniser. Une partie du terrain est localisé en zone A, zone agricole.

Les installations du MIN et des activités liées sont autorisées dans le règlement de la zone IIAU.

Aucun aménagement du MIN ne concerne la zone A localisée en limite Nord du périmètre projet ainsi la compatibilité du projet ne se fera que sur la zone IIAU.

La bande plantée à l'Ouest du site est identifiée comme « espace à planter » sur le plan de zonage du PLU. Le règlement de la zone IIAU précise que ces espaces devront être libres de tout bâtiment, néanmoins, ils pourront accueillir des voiries d'accès interne, des aires de stationnement, des cheminements piétons, des bassins de rétention. Ils devront être constitués d'arbres de haute futaie et d'arbustes permettant de constituer un masque végétal. Les aménagements du MIN sur cet espace sont donc compatibles avec sa vocation « espace à planter ».

La zone d'étude concerne également l'Emplacement Réservé n°44 « Création d'un jardin public ». Le projet n'interfère pas avec cet emplacement réservé. Cet espace est réservé à l'échelle du périmètre projet : aucun bâtiment ne s'y implante.




Dispositions applicables à la zone IIAU	Situation du projet
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	
<p>La zone IIAU délimite les secteurs à caractère naturel de la commune, non équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation, à moyen terme. Elle est située sur les Plans du Var. Sa vocation est à usage d'activités agro-alimentaires. Cette zone est subordonnée à des orientations d'aménagement. L'article R.123-6 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.</p>	<p>Le projet est la création du MIN d'Azur, qui est destiné à accueillir une activité agro-alimentaire.</p>
<b>ARTICLE IIAU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES</b>	
<p>Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.</p>	<p>Sans objet - Voir ci-dessous</p>
<b>ARTICLE IIAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	
<p>Hors des zones soumises à des risques naturels : Sont autorisés, sous réserve de la réalisation des équipements d'infrastructure (alimentation en eau, assainissement, voirie) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nécessaires aux activités administratives et de logistique liées aux organisations professionnelles agricoles,</li> <li>- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du Marché d'Intérêt National (notamment les commerces et services tels que restauration, station-service, services bancaires, etc.),</li> <li>- Les constructions et installations liées aux activités agro-alimentaires,</li> <li>- Les constructions à usage d'activités de grossiste et de logistique,</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation, si elles sont directement liées et nécessaires au fonctionnement, à la gestion, à la surveillance des occupations, installations et constructions autorisées dans la zone,</li> <li>- Les installations classées nécessaires au fonctionnement de la plateforme agro-alimentaire,</li> <li>- Les aires et les constructions à usage de stationnement nécessaires aux activités de la zone.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions et leur desserte, installations, infrastructures autorisées dans la zone.</li> <li>- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services techniques.</li> </ul>	<p>Le projet est la création du MIN d'Azur, qui est destiné à accueillir une activité agro-alimentaire.</p> <p>Les autres bâtiments sont les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du Marché d'Intérêt National (notamment le bâtiment Energie, le parking silo, l'aire de lavage et un centre de tri).</p> <p>Le projet respecte la marge de recul imposé par le PPRI</p>
<p>Dans les zones soumises à des risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les occupations et utilisations des sols autorisées avec ou sous conditions dans les zones non soumises à risques naturels à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan, ainsi que les travaux, aménagements destinés à pallier les risques.</li> </ul>	
<b>ARTICLE IIAU 3 – ACCES ET VOIRIES</b>	

<b>Dispositions applicables à la zone IIAU</b>	<b>Situation du projet</b>
Les accès et la voirie doivent respecter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.	Le site sera accessible depuis le demi-échangeur de la Baronne.
<b>ARTICLE IIAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX</b>	
Eau potable : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.	Le site sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable.
Eaux usées : Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur.	Le site sera raccordé au réseau d'assainissement de la commune.
Eaux pluviales : Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Se reporter à l'article 8 des dispositions générales	Le site disposera en fonction des bassins versants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'un système de collecte dans les réseaux puis décantation / traitement dans les noues perméables enherbées puis infiltration dans le sol</li> <li>- D'un système de collecte dans les réseaux puis décantation/ traitement dans la noue étanche puis rejet dans le réseau public du giratoire de La Baronne</li> <li>- D'un système de collecte dans les réseaux puis traitement par le séparateur d'hydrocarbures puis rejet dans le réseau public du giratoire de La Baronne.</li> </ul>
Autres réseaux : Les réseaux divers nécessaires à toute construction ou installation nouvelle doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.	Tous les réseaux du site seront enterrés.
<b>ARTICLE IIAU 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS</b>	
Sans objet	/
<b>ARTICLE IIAU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES</b>	

<b>Dispositions applicables à la zone IIAU</b>	<b>Situation du projet</b>
<p>Les constructions doivent s'implanter à une distance à l'alignement existant ou projeté au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 45 m de la RM 6202 bis,</li> <li>- 50 m de la RM 2209,</li> <li>- 45 m de la bretelle d'accès à la RM 6202 bis.</li> </ul> <p>Les constructions peuvent s'implanter en limite du canal OH18 et du canal des Iscles, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI Basse Vallée du Var, et notamment la cote de référence.</p>	<p>L'implantation des bâtiments respectent des distances d'implantation.</p> <p>Les prescriptions du PPRI sont également respectées (bande de recul de 5 m depuis les canaux).</p>
<b>ARTICLE IIAU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	
<p>Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.</p>	<p>L'ensemble des constructions est implanté en retrait des limites séparatives</p>
<b>ARTICLE IIAU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
<p>Non réglementé.</p>	<p>Sans objet</p>
<b>ARTICLE IIAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>Non réglementé.</p>	<p>Sans objet</p>
<b>ARTICLE IIAU 10 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS</b>	
<p>La hauteur absolue ne peut excéder 12 m.</p>	<p>Les bâtiments auront tous une hauteur absolue inférieure à 12 m.</p>
<b>ARTICLE IIAU 11 – ASPECT EXTERIEUR</b>	

Dispositions applicables à la zone IIAU	Situation du projet
<p>Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>L'implantation sera choisie de telles sortes que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.</p>	<p>Le projet a été travaillé de manière à s'insérer au mieux dans le paysage du site.</p> <p>La mise en place d'un merlon paysager à l'Ouest faisant office de corridor écologique sur le terrain permettra de compenser la surface minéralisée du projet, connecter des réservoirs de biodiversité et protéger l'habitat à l'Ouest du site.</p> <p>La zone plantée le long de la route RM6202 bis filtrera, avec le temps, la vue du MIN depuis le côté Est de la vallée composé d'habitations.</p> <p>Afin d'anticiper l'intégration végétale du site, un travail maîtrisé et ponctuel sur la végétation en toiture du MIN sera réalisé.</p> <p>Les bâtiments ont été imaginés de manière à s'intégrer dans un paysage naturel avec l'utilisation de matériaux en bois en façades.</p>
<b>ARTICLE IIAU 12 – STATIONNEMENT</b>	
<p>Il doit être aménagé un nombre de places de stationnement des véhicules et des deux roues, en fonction des besoins liés aux activités admises dans la zone.</p>	<p>Le projet prévoit de nombreuses places pour les véhicules légers, les poids-lourds ainsi que pour les deux-roues.</p> <p>Les places seront situées dans le parking silo, le long des voies de circulation ou sur des parkings dédiés.</p>
<b>ARTICLE IIAU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	
<p>1 - Les espaces à planter indiqués sur le plan de zonage :</p> <p>Ces espaces correspondent aux surfaces aménagées pour la mise en valeur paysagère et le maintien des perspectives visuelles et répondent aux principes ou traitements des entrées de ville.</p> <p>Ils devront être libres de tout bâtiment, néanmoins, ils pourront accueillir des voiries d'accès interne, des aires de stationnement, des cheminements piétons, des bassins de rétention.</p> <p>Ainsi, le long des RM 6202 bis et RM 2209, ces espaces devront être constitués d'arbres de haute futaie et d'arbustes permettant de constituer un masque végétal.</p>	<p>Le projet prévoit la réalisation le long de la RM 6202 bis et RM 2209 d'espaces végétalisés composés d'arbres hauts et d'arbustes.</p> <p>La vue ci-dessous permet d'avoir un aspect depuis la RM6202 bis</p>

Dispositions applicables à la zone IIAU	Situation du projet
<p>2 – Les espaces verts à composer au sein de la zone :</p> <p>Ces espaces permettent de créer des percées visuelles entre la RM 6202 bis et la RM 2209.</p> <p>Ils constituent des espaces de respiration qui permettent de concilier l'aération des emprises bâties et le respect des perspectives vers le grand paysage.</p> <p>Au minimum 6 % de l'unité foncière sera maintenu en pleine terre.</p> <p>Dans ces espaces sont autorisés les cheminements piétons et les bassins d'ornement paysagers.</p> <p>Le choix des espèces végétales devra satisfaire au caractère paysager et environnemental des lieux.</p>	
<p>3 – Les espaces libres situés hors des espaces à planter, des 6 % d'espaces verts en pleine terre, et correspondant à la surface du terrain située hors des bâtiments, des aires de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès doivent être aménagés en espaces verts à raison d'un arbre de 2 m de haut par 100 m<sup>2</sup>.</p> <p>80% de leur surface seront constitués de pleine terre.</p>	<p>Plusieurs espaces verts seront aménagés sur le site avec différentes essences locales</p>
<p>4 – Les aires de stationnement</p> <p>Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'un arbre d'une hauteur minimum de 2 m pour 4 places de stationnement.</p>	<p>Les aires de stationnement de surface seront plantées d'arbres.</p>
<p><b>ARTICLE IIAU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</b></p>	
<p>Sans objet.</p>	<p>/</p>

**Au vu du tableau ci-dessus, le projet est compatible avec les dispositions du PLU de La Gaude.**