

COMMUNAUTÉ URBAINE NICE CÔTE D'AZUR
COMMUNE D'EZE



DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

MODIFICATION
DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE DE LA
ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉE DE
L'AIGHETTA
APPROUVE LE 29/01/1997

NOTICE DE
PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du

04 DEC. 2009

Christian ESTROSI
Président de Nice Côte d'Azur

PREAMBULE

Par délibérations du conseil Municipal du 12/09/2008, la commune d'Eze a décidé d'engager :

- une modification du Plan d'Aménagement de la Zone (P.A.Z) et du Règlement d'Aménagement de la Zone (R.A.Z) de la Z.A.C de l'Aïghetta, objet du présent dossier ;
- une Révision Simplifiée de la Z.A.C. (valant P.L.U. partiel)

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE LA Z.A.C DE L'AÏGHETTA

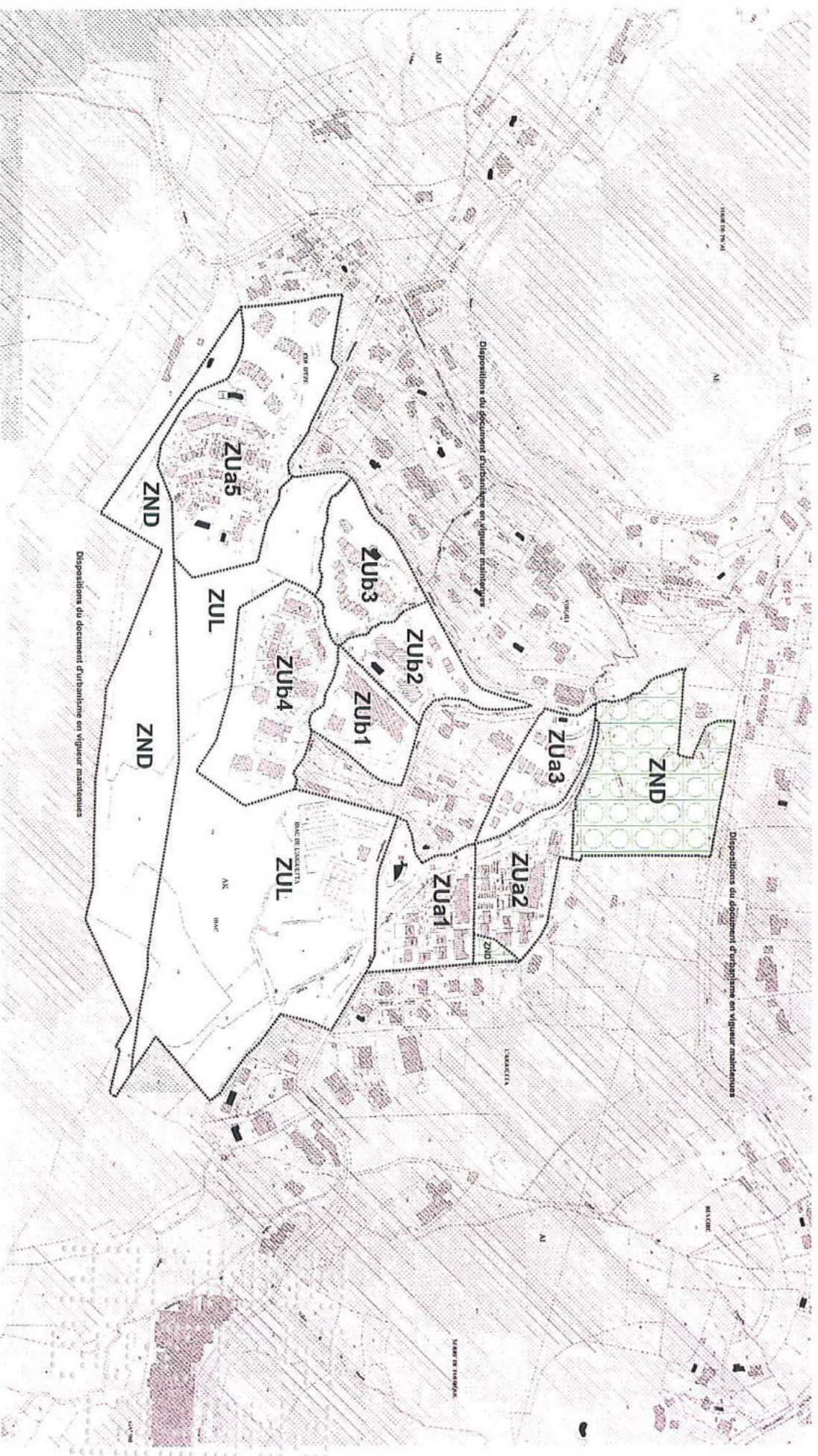
En 1997, la commune d'Eze, située dans le département des Alpes-Maritimes, a lancé une opération de réalisation de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) dénommée « l'Aïghetta » dans le quartier de l'Ibac.

La Z.A.C. avait pour but principal la réalisation d'opérations de logements en construction neuve, qu'il s'agisse de résidences principales ou secondaires. Elle comportait, de plus, la réhabilitation de bâtiments existants à destination de logements et d'équipements publics, la création d'un groupe scolaire de six classes extensible à huit, le renforcement du club de tennis existant et la réservation d'un terrain pour en faire un parc sportif et de loisir. La surface de plancher totale prévue à créer était de 28 125 m², hors équipement scolaire.

Pour plus de lisibilité, la Z.A.C. a été divisée en douze secteurs identifiés par une lettre allant de A à L. Les huit secteurs de A à H étaient réservés au logement sous la forme de huit hameaux formant des résidences. Le secteur I devait rester une zone naturelle et la volonté de la collectivité était d'y restaurer une pinède et d'en assurer l'entretien. De même, les secteurs J et K devaient rester des zones naturelles pour lesquelles la préservation des essences et la restauration du patrimoine bâti (restanques) et végétal (sélection des essences, entretien et reconstitution de l'écosystème culturel ancien) était primordial. Les secteurs J et K devaient être ouverts au public sous la forme d'un parc naturel. Le secteur L était réservé à la construction du groupe scolaire.

Le règlement mis en place pour la Z.A.C. encadrait les constructions sur chacun des secteurs :

- Zonage ZUa 1 : secteur G (logement)
- Zonage ZUa 2 : secteur F (logement)
- Zonage ZUa 3 : secteur E (logement)
- Zonage ZUa 4 : secteur A (logement)
- Zonage ZUa 5 : secteur B (logement)
- Zonage ZUb 1 : secteur L (école)
- Zonage ZUb 2 : secteur D (logement)
- Zonage ZUb 3 : secteur C (logement)
- Zonage ZUb 4 : secteur H (logement)
- Zonage ZUL : secteur J (équipement de loisirs)
- Zonage ZND : secteurs I et K (espaces naturels)



0 50 100 200 mètres

Espace Boisé Classé

ZUL Limite de zone du Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z) et nom de zone

Plan d'Aménagement de la Zone (P.A.Z)
de la Zone d'Aménagement Concerté
(Z.A.C) de l'Aïghetta actuellement en
vigueur



Aujourd'hui, la quasi totalité de la Z.A.C. a été réalisée, conformément au Plan d'Aménagement de Zone et au Règlement d'Aménagement de Zone mis en place à l'époque.

L'actuel bilan de la Z.A.C. fait état de 25 000 m² de S.H.O.N réalisés dans les zones ZUa et ZUb, pour 27 000 autorisés. Cela laisse à l'échelle du périmètre de la Z.A.C environ 2 000 m² de S.H.O.N autorisés mais non consommés.

La commune d'Eze est actuellement engagée dans une procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols opposable valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Toutefois, cette procédure, qui aboutira à l'intégration de la Z.A.C dans le futur document d'urbanisme, ne pourra aboutir avant plusieurs mois.

Dans l'attente, la commune et le porteur du projet de Z.A.C ont ébauché un projet devant permettre :

- Par le biais d'une modification du P.A.Z et du R.A.Z :
 - premierement de purger les droit à bâtir résiduels (environ 2000 m² de SHON) non consommés dans le cadre de la réalisation de la Z.A.C, qui seront reportés dans le cadre de la mise en œuvre d'un projet de résidence pour personnes âgées faisant l'objet d'une révision simplifiée de la Z.A.C ;
 - deuxièmement de réaliser un équipement public d'intérêt collectif (salle polyvalente) ;
 - troisièmement l'aménagement de chemins pouvant servir à la défense incendie
 - quatrièmement de distinguer les différentes zones ND du P.A.Z avec la création d'un sous-secteur ZNDb autorisant les ouvrages de défense contre les incendies dans le respect de l'article L.146-1 et suivant du code de l'urbanisme faisant référence à la loi littoral et la création d'un chemin piétonnier entre le quartier de l'Aïghetta et le Mont Bastide.

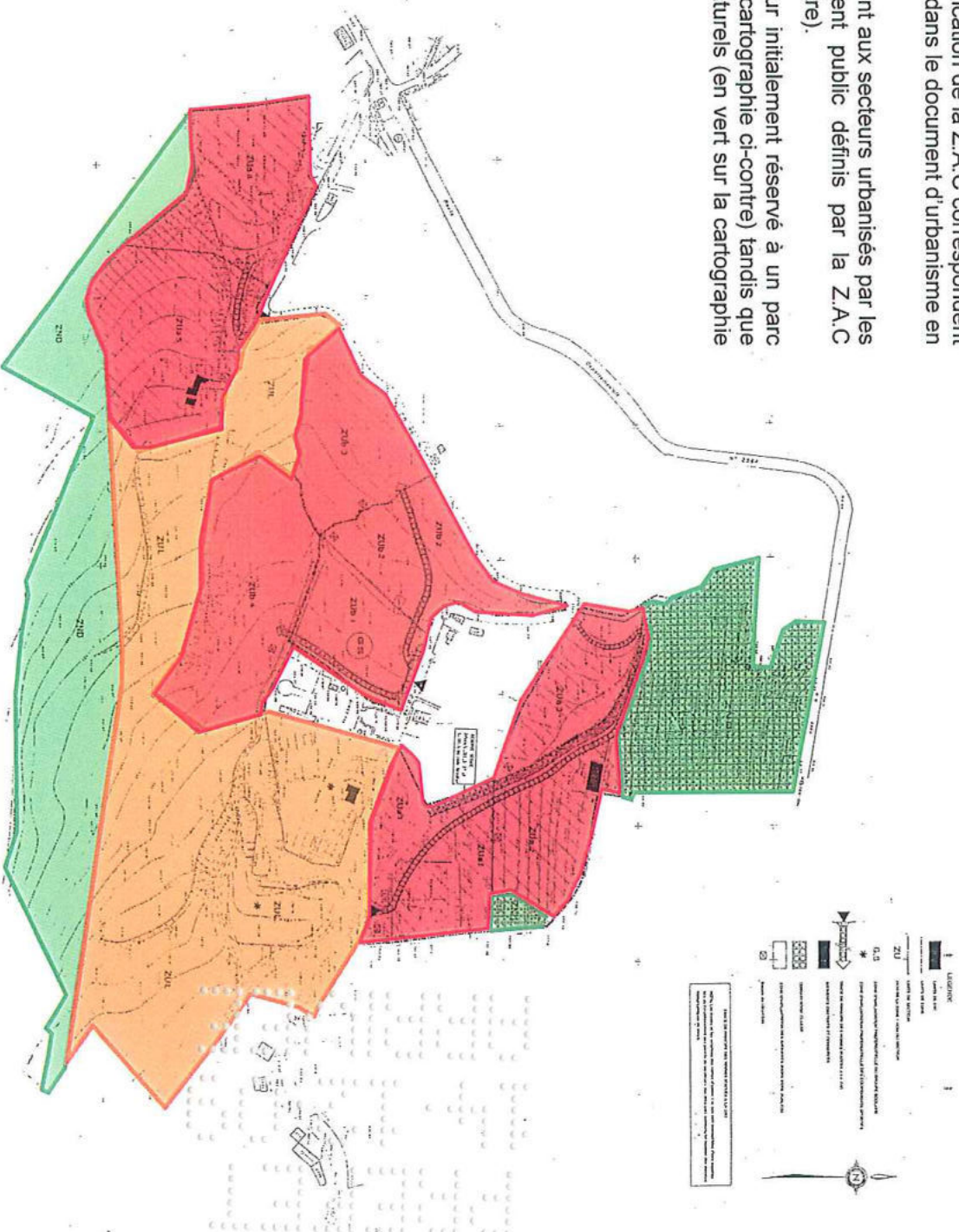
- Par le biais d'une révision simplifiée :
 - la réalisation de la résidence pour personnes âgées (équipement d'intérêt collectif d'une superficie maximale de 2 000 m² de SHON) ;

SITUATION DU PROJET

Les secteurs concernés par la modification de la Z.A.C correspondent aux zones classées ZUa, ZUh, ZUL et ZND dans le document d'urbanisme en vigueur (Plan d'Aménagement de la Zone).

Les zones Z1a et Z1b correspondent aux secteurs urbanisés par les programmes de logements et d'équipement public définis par la Z.A.C (figurant en rouge sur la cartographie ci-contre).

La zone ZUL correspond au secteur initialement réservé à un parc naturel de loisirs (figurant en orange sur la cartographie ci-contre) tandis que les zones ZND représentent les espaces naturels (en vert sur la cartographie ci-contre).



OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

La procédure de modification du P.A.Z et du R.A.Z est initiée afin de permettre notamment :

Dans les zones ZUa et ZUb :

- la mise à jour du Règlement d'Aménagement de la Zone pour interdire dans les zones ZUa et ZUb déjà bâties toute nouvelle création de SHON.

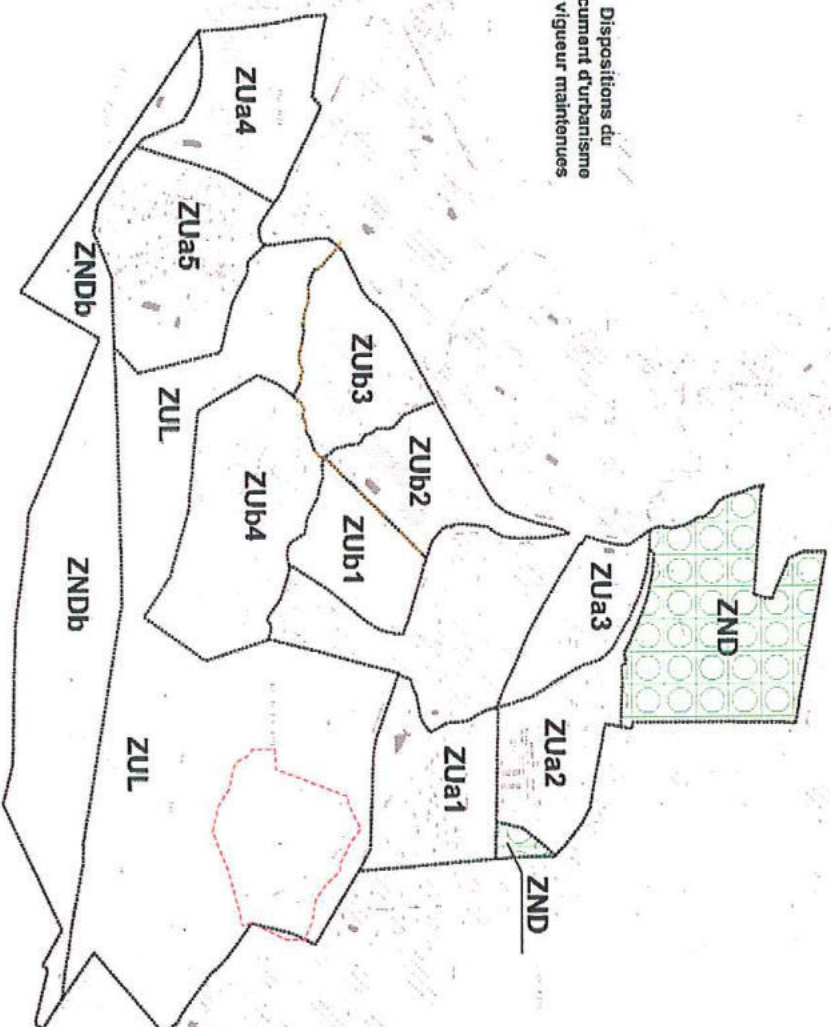
Dans la zone ZUL :

- l'extension des équipements sportifs du club de tennis et des équipements culturels
- la création d'une salle polyvalente de 500 m² SHON + annexe en zone de loisirs (ZUL) de la Z.A.C. de l'Aïghetta, à proximité du complexe sportif existant.
- les constructions à usage agricole par restauration et extension des bâtiments en ruine (cf. article L.111-3 du Code de l'Urbanisme)

Dans la zone ZND :

- la création d'un sous-secteur ZNDb autorisant les ouvrages de défense contre les incendies dans le respect de l'article L.146-1 et suivant du code de l'urbanisme faisant référence à la loi littoral et la création d'un chemin piétonnier entre le quartier de l'Aïghetta et le Mont Bastide.

Dispositions du
document d'urbanisme
en vigueur maintenues



Dispositions du
document d'urbanisme
en vigueur maintenues

Pan d'Aménagement de la Zone (P.A.Z) de
la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C)
de l'Aïghetta modifiée



INTERVENTIONS REGLEMENTAIRES

Dans le cadre de la procédure de modification de la Z.A.C, des modifications sont également apportées au Règlement d'Aménagement de la Zone (R.A.Z).

Ces évolutions réglementaires concernent les zones ZUa, ZUb, ZUL et ZND de la Z.A.C.

Les modifications d'ordre réglementaire apportées aux zones ZUa et ZUb

Elles concernent l'article 14 relatif à la Surface Hors Œuvre Nette autorisée. Le Règlement d'Aménagement de la Zone détaillait, pour chacun des 5 secteurs de zone ZUa et des 4 secteurs de zones ZUb, la valeur de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) autorisée.

Or, au moment de la réalisation de la Z.A.C, environ 2 000 m² de SHON autorisée n'ont pas été construits. Le détail de la SHON autorisée et de la SHON réalisée figure à l'article ZU 14 du règlement modifié dans le cadre de la présente procédure.

La collectivité souhaite aujourd'hui pouvoir réaliser ces 2 000 m² de constructions non pas dans les zones ZUa et ZUb, mais sur la partie de la zone ZUL faisant l'objet de la procédure de révision simplifiée, l'objectif étant de bâtir une résidence pour personnes âgées.

Dans ce contexte, il y a donc nécessité de supprimer la possibilité de réalisation de SHON supplémentaire dans les zones ZUa et ZUb, le résiduel de constructibilité de ces secteurs étant reporté dans une zone spécifique (ZUR) créée dans le cadre de la révision simplifiée.

L'article ZU 14 modifié est ainsi rédigé :

« La surface hors œuvre nette (SHON) autorisée de la zone ZU est fixée à 25 534 m² répartis ainsi :

- 450 m² de constructions existantes et conservées ;
- 185 m² de constructions à usage d'équipements collectifs ;
- 2 700 m² à usage de construction de logements aidés ;
- 22 199 m² à usage de construction de logements libres.

La SHON globale se répartit ainsi sur les différents secteurs de la zone ZU :

Secteurs du Plan d'Aménagement de la Zone (P.A.Z)	SHON autorisée	Nom des îlots
ZUa1	2 936 m²	G Domaine Château I
ZUa2	3 450 m² + 270 m² existants	F Domaine Château II
ZUa3	1 810 m²	E Le Domaine de l'Aïghetta
ZUa4	3 010 m²	A Les Bastides Hautes
ZUa5	3 800 m² + 180 m² existants	B Les jardins d'Isia
ZUb1	178 m²	L Gymnase
ZUb2	2 600 m²	D Les Tourelles
ZUb3	2 700 m²	C Le Castellaras
ZUb4	4 600 m²	H Logis familial Villa Fiore l et II
TOTAL	25 534 m²	
RESIDU	2101 m²	

Toutefois, aucune SHON n'est applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructures ».

La rédaction de cet article permet d'encadrer strictement la constructibilité des zones ZU en détaillant précisément, îlot par îlot, la SHON autorisée et celle effectivement réalisée et en n'autorisant, in fine, que la SHON d'ores et déjà réalisée.

Les modifications d'ordre réglementaire apportées à la zone ZUL

Elles sont destinées tout d'abord à permettre la réalisation, à proximité du complexe sportif existant, d'une salle polyvalente dont la collectivité a aujourd'hui besoin pour conforter ses équipements publics et offrir à la population un meilleur niveau de services.

Ainsi, dans l'article ZUL 1, l'alinéa relatif aux équipements sportifs et de loisirs est maintenu afin d'autoriser la réalisation de la salle polyvalente.

Par ailleurs, il existe au sein de la zone ZUL des bâtiments en ruine que la collectivité souhaite pouvoir restaurer et, le cas échéant, agrandir légèrement. Ces bâtiments pourront servir à l'activité agricole dans le cadre de la restauration de l'oliveraie (stockage d'outils).

C'est pourquoi il est également rajouté à l'article ZUL 1 un alinéa autorisant les constructions à usage agricole par restauration et extension des bâtiments en ruine dont il reste l'essentiel des murs porteurs, conformément à la législation (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Les autres évolutions principales apportées au règlement de la zone ZUL portent sur l'article 14 relatif à la Surface Hors Œuvre Nette autorisée.

La règle est rédigée comme suit :

« La surface hors œuvre nette est fixée à 1 210 m² dont :

- 91 m² existant + 119 m² extension prévue, soit 210 m² au total pour les équipements sportifs (club house de tennis)
- 321 m² pour les équipements culturels (chapelle)
- 500 m² pour les équipements de loisirs + 79 m² annexe, soit au total 579 m² pour équipement collectif (salle polyvalente)
- 100 m² pour les constructions à usage agricole ».

Les modifications d'ordre réglementaire apportées à la zone ZND

Rappel :

Dans la zone ZND, il est créé un sous-secteur :

- une zone ZNDb au Sud de la Z.A.C, au pied du Mont Bastide.

Ainsi, le règlement initial applicable à la zone ZND comprend le sous-secteur ZNDb du Sud de la Z.A.C.

RECEVU
LE 10/05/2007
PAR LE MAIRE
M. J. B. B.

Les dispositions réglementaires applicables dans la zone ZNDb

La principale évolution réglementaire concerne également l'article 1 relatif aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Ainsi, dans le secteur ZNDb, seuls sont autorisés :

- les ouvrages de défense contre les incendies, dans le respect de l'article L.146-1 et suivant du code de l'urbanisme faisant référence à la loi Littoral et la création d'un chemin piétonnier entre le quartier Aïghetta et le Mont Bastide.

Dans le sous-secteur ZNDb, les dispositions de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations sont maintenues. Elles précisent :

Les ouvrages de défense contre les incendies, dans le respect de l'article L.146-1 et suivant du code de l'urbanisme faisant référence à la loi Littoral et la création d'un chemin piétonnier entre le quartier Aïghetta et le Mont Bastide admis à l'article ZNDb 1 devront être implantés de manière à préserver les plantations existantes et donner lieu à une replantation des espèces végétales déplacées.

Les espaces boisés classés figurant au Plan d'Aménagement de Zone sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Notons que la procédure de modification n'apporte aucun changement aux espaces boisés classés du P.A.Z, qui sont intégralement maintenus.

