

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome I : Conclusions du diagnostic et consommation de l'espace



PRESCRIPTION	15 12 2014
ARRÊT EN CONSEIL METROPOLITAIN	21 12 2018
ENQUETE PUBLIQUE	29 04 2019 au 19 06 2019
APPROBATION EN CONSEIL METROPOLITAIN	



Métropole Nice Côte d'Azur

Elaboration du PLUm

Rapport de présentation

Tome 1 : Conclusions du diagnostic

Octobre 2019





Sommaire

1. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	5
1.1. Les lignes forces du diagnostic	5
1.2. Les enjeux partagés	9
1.2.1. Promouvoir une Métropole au cadre de vie hautement qualitatif	12
1.2.2. Rééquilibrer les strates d'âge de la population	13
1.2.3. Soutenir la diversification du secteur économique tout en confortant la notoriété touristique de la Métropole	14
1.2.4. Poursuivre les actions conduites en matière de mobilités notamment dans les transports en commun	16
1.3. Les besoins réaffirmés	17
2. INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT	19
2.1. Capacités de stationnement des véhicules motorisés	19
2.2. Capacités de stationnement des véhicules électriques	21
2.3. Capacités de stationnement des vélos	21
2.4. Mutualisation des capacités de stationnement	21
3. DIAGNOSTIC DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DES CARACTERISTIQUES DES TISSUS URBANISES	22
3.1. Les transformations entre espaces naturels et agricoles et espaces artificialisés entre 2004 et 2014	22
3.1.1. Un processus continu de diminution des mutations des espaces naturels et agricoles en espaces artificialisés	22
3.1.2. Caractéristiques des espaces artificialisés	30
3.2. Les caractéristiques des zones urbanisées de NCA	32
3.2.1. Ilots des cœurs de villes	34
3.2.2. Les Ilots résidentiels	36
3.2.3. Villes et villages collines et montagnes	39
3.2.4. Les grands ensembles	42
3.2.5. Quartiers résidentiels – ville parc	44



3.2.6. Les fonds de vallées.....	46
3.2.7. Grandes entités fonctionnelles	48
3.2.8. Lotissements et pavillons	51
3.2.9. VILLAS.....	54
3.2.10. HAMEAUX	56

4. CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION.....58

1. Conclusions du diagnostic

1.1. Les lignes forces du diagnostic

Territoire atypique par ses dynamiques et ses tendances, le territoire métropolitain de Nice Côte-d'Azur (NCA), avec ses 49 communes, revêt des spécificités et des enjeux forts pour lesquels le PLUm structure une politique et une stratégie en matière d'organisation et de développement.

Concernant l'organisation territoriale, si la typologie des grands ensembles territoriaux déclinée dans la DTA de 2003 – Littoral artificialisé, Moyen-Pays et Haut-Pays - conserve en grande partie son actualité pour appréhender les fonctionnements de la Métropole, de nouvelles dynamiques aux franges de ces ensembles la nuancent et réinterrogent l'homogénéité de fonctionnement de ces espaces.

Les fonctionnements métropolitains du territoire se structurent autour :

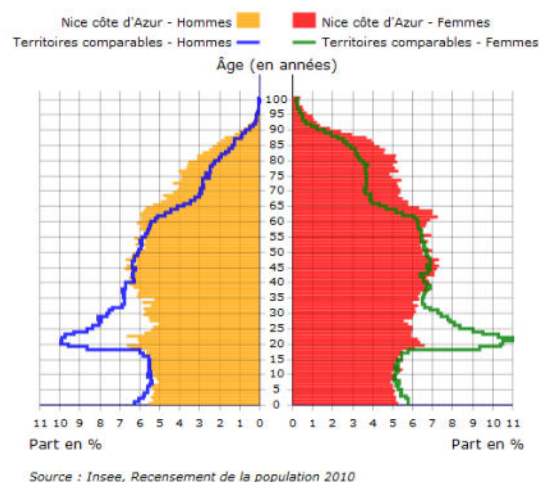
- ▶ **De 3 grands ensembles territoriaux** aux fonctions, organisations et vocations à la fois différentes et potentiellement complémentaires.
- ▶ **D'une notoriété et d'une attractivité fortes** fondées sur l'espace Littoral connu au niveau mondial, et un Moyen-Pays et un ensemble montagneux de grande qualité. Le patrimoine naturel et paysager riche de son vaste panel allant de la mer à la montagne et le climat clément sont autant de facteurs participants à l'héliotropisme et aux flux touristiques abondants vers et sur la Métropole de Nice Côte d'Azur tout au long de l'année.
- ▶ **D'une structure démographique singulière et d'une armature économique atypique** dans leur fonctionnement dont la singularité est directement liée la localisation et à la qualité du cadre de vie de la Métropole.



Quatre dynamiques en cours nuancent les fonctionnements métropolitains du territoire :

- ▶ Avec 538 574 habitants en 2015, la Métropole NCA connaît une stabilisation du nombre d'habitants depuis 2010 (+0,01% par an entre 2010 et 2015) faisant suite à une baisse de population entre 2006 et 2010 (-0,1% par an). Cette évolution se justifie par la cherté du foncier liée essentiellement à la géographie du territoire contrainte et limitée par les reliefs au Nord et la mer au Sud.

- ▶ Un vieillissement de la population qui s'accélère, comme en atteste la modeste part des 15 – 29 ans sur le territoire (17,2% en 2015) comparativement à d'autres territoires métropolitains comme Bordeaux, Toulouse ou Montpellier et l'importante proportion de retraités attirés par la qualité de vie et le climat méditerranéen.



- ▶ Une production de logements qui s'est accélérée ces dernières années (4158 logements autorisés en moyenne par an entre 2015 et 2017 pour 2680 logements par an entre 2010 et 2014), mais qui reste contrainte par :

- La concurrence des résidences secondaires qui représentent 17,1% des logements en 2015 et qui impacte le développement des résidences principales ;
- Le relief ;
- Les risques naturels ;
- Les enjeux économiques ;
- Les protections réglementaires.

Ces mécanismes participent également à la rareté et à la cherté du foncier.

- ▶ Des mobilités contraintes au sein de l'espace métropolitain compte tenu :

- D'une multitude de flux croisés entre les pendulaires (notamment vers Sophia-Antipolis et Monaco) et les touristes ;
- D'une capacité limitée des infrastructures en place souvent saturées comme :
 - L'autoroute A8,
 - La ligne ferroviaire Est-Ouest ;
- Du relief accusé du territoire.
- Des risques naturels – avalanches, inondations, glissements de terrain - qui menacent certains accès et obèrent le développement d'infrastructures alternatives fortes.



Pour s'affirmer comme une métropole à l'échelle nationale, le diagnostic réaffirme la nécessité pour Nice Côte-d'Azur de conforter ses fonctions métropolitaines supérieures en :

- ▶ **Diversifiant son économie**, aujourd'hui majoritairement tournée vers le tourisme, en poursuivant les actions engagées par la métropole NCA et ses partenaires en faveur d'une Métropole durable et connectée.
- ▶ **Rééquilibrant l'armature économique à haute valeur ajoutée** qui s'est développée, depuis plusieurs années, majoritairement à proximité du site de Sophia-Antipolis, avec notamment l'aménagement de la Plaine du Var qui verra la création de 40 à 50 000 emplois.
- ▶ Revaloriser le commerce de proximité des centres villes, bourgs et villages de la Métropole **une fois l'armature commerciale rééquilibrée**.
- ▶ **Offrant du foncier accessible et en adéquation avec les besoins des usagers** du territoire.
- ▶ **Développant son offre en matière d'enseignement supérieur** qui s'avère encore relativement limitée à ce jour.
- ▶ **Structurant et sécurisant les mobilités internes au territoire et avec les territoires voisins - nationaux et internationaux.**
 - Concernant les mobilités internes : si en milieu urbain, le développement du tramway est un élément fort et emblématique d'une « mise à niveau » aux standards » métropolitains, NCA doit veiller à maintenir, sécuriser et fluidifier son accessibilité interne notamment de et vers les Moyen et Haut-Pays.
 - Concernant les mobilités externes, aujourd'hui l'accessibilité est majoritairement assurée par l'avion, ce qui justifie toute l'importance de maintenir le rôle et la place de l'aéroport de Nice Côte d'Azur, 1^{er} aéroport régional de France, mais aussi de renforcer la desserte ferroviaire régionale (TER) et nationale (TGV).
 - Concernant les mobilités pendulaires, si les flux sont importants notamment entre la principauté de Monaco et la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis, NCA doit relever l'enjeu de les fluidifier et de les sécuriser.



A l'aune des fonctionnements, des nouvelles tendances et des défis métropolitains à relever, **l'organisation territoriale de NCA se caractérise par** :

- ▶ **Un Littoral** qui s'affirme comme **l'épicentre urbain de la Métropole** avec Nice comme la polarité « centrale » du territoire. La centralité de Nice est ici fonctionnelle car cette polarité se situe en extrémité sud du territoire, en bord de mer.
- ▶ **Nice, Saint-Laurent-du-Var et Cagnes-sur-Mer**, qui concentrent à la fois la majorité des habitants, des services, des équipements structurants et des emplois de la Métropole.
- ▶ **Un Haut-Pays**, intégré au périmètre du Parc National du Mercantour, qui constitue, dans l'espace métropolitain, un « **poumon vert** » actif, avec une forte tradition d'agriculture pastorale qui lui confère une singularité propre et un espace de villégiature très prisé des azuréens, notamment autour des stations de montagne. Compte tenu de la pression foncière qui a gagné le Moyen Pays, le Haut-Pays devient un espace convoité pour les nouveaux arrivants dans la Métropole avec une croissance démographique plus forte depuis 2010.
- ▶ **Un Moyen-Pays** qui constitue un espace de « **transition** » entre le Littoral et le Haut-Pays, sur lequel ont été enregistrées sur les dernières années les dynamiques économiques et démographiques les plus fortes.
 - Son tissu économique et le nombre d'emplois liés ont fortement augmenté et poursuivent cette même tendance avec le projet « Eco-vallée ».
 - Sa dynamique démographique a été des plus soutenues au cours des années 2000 comparativement aux deux autres secteurs de la Métropole se positionnant pendant longtemps comme un territoire de report pour les familles notamment celles ne trouvant pas à se loger sur Nice et ses environs. Aujourd'hui, partageant avec une partie du Littoral le développement économique de la Métropole, il se confirme comme un secteur fortement sous pression et commence à s'amorcer le départ de certaines populations allant chercher du foncier moins cher dans le Haut-Pays.

Au-delà de cette approche par secteur, il convient d'apprécier **les modalités fonctionnelles transversales du territoire**.

Le littoral constitue un espace de transit et un point de passage obligé dans les fonctionnements Est-Ouest : entre l'Italie, Monaco (à l'est) et toute la partie à l'Ouest notamment avec Antibes, Sophia-Antipolis. Or dans cette traversée, **les mobilités sont contraintes et les axes saturés**, qu'ils soient ferroviaires ou autoroutiers.

Plus au nord, tant au niveau de la **Plaine du Var**, en cours de développement, que **du Moyen-Pays** se posent également des problématiques d'équilibrage et de circulation d'Est en Ouest.

Sur **l'agglomération de Nice**, le développement dynamique de la Plaine du Var (Ouest) nécessite de s'interroger sur les développements complémentaires possibles à l'est. Le projet notamment d'un grand pôle d'enseignement et de santé, autour du CHU Pasteur, est un premier élément de réponse.

Plus au nord, sur **le Haut-Pays**, c'est toute la question de l'accessibilité des vallées et des montagnes qui est posée, avec des traversées latitudinales aujourd'hui impossibles et une accessibilité verticale souvent compromise par la météo et le faible gabarit des voies.

Pour dépasser l'analyse par les fonctionnements territoriaux, le diagnostic du PLUm s'est attaché à identifier les **enjeux structurants** pour l'avenir du territoire métropolitain.

1.2. Les enjeux partagés

Les trois grandes orientations stratégiques définies par le conseil métropolitain dans le cadre de la délibération de prescription du PLUm englobent **l'ensemble des enjeux** que le PLUm doit intégrer et à partir desquels a été construite la stratégie du PADD.

- ▶ **Un territoire économique** - renforcer la compétitivité et l'équilibre du territoire par un développement économique respectueux de l'environnement et fondé notamment sur la recherche et l'innovation.
- ▶ **Un territoire unique** – préserver la qualité exceptionnelle de l'environnement et du cadre de vie de la Métropole, comme condition de son développement harmonieux.
- ▶ **Un territoire solidaire** – conforter l'équilibre du territoire, les solidarités et les proximités pour répondre aux besoins des habitants, en matière de déplacements, d'habitat, d'équipements, de services, éléments participant au dynamisme du développement économique et de l'emploi.

Le diagnostic territorial identifie 4 grands enjeux transversaux :

- ▶ **Promouvoir une Métropole au cadre de vie hautement qualitatif.**
- ▶ **Rééquilibrer les strates de la population** par le renforcement et la structuration de l'enseignement supérieur et la production de logements en capacité d'accueillir des jeunes actifs.
- ▶ **Soutenir la diversification du secteur économique** tout en confortant la notoriété touristique de la Métropole.
- ▶ **Poursuivre les actions conduites en matière de mobilités** notamment dans les transports en commun.

Articulation avec la Principauté de Monaco :

La Principauté de Monaco qui est limitrophe de la Métropole Nice Côte d'Azur par la commune de Cap d'Ail constitue un enjeu transversal du territoire.

C'est à ce titre que la Principauté de Monaco a été associée à de nombreuses réunions et échanges à l'élaboration du plan local d'urbanisme métropolitain de Nice Côte d'Azur.

Dans ce cadre, la métropole a d'ores et déjà intégré les interactions avec ce territoire par exemple pour l'analyse des flux des déplacements domicile-travail qui ne cessent de s'accroître entre les deux territoires.

Par ailleurs, le programme de recherche POPSU-Métropole initié par l'Etat français, dans lequel s'est engagé NCA en mai 2018, aux côtés d'une équipe de chercheurs et universitaires locaux, en y conviant la Principauté de Monaco, comprendra un volet spécifique qui traitera du développement du e-commerce et du devenir des espaces logistiques dédiés, principalement en direction de la principauté.

Stratégie et évolution des pôles d'activités :

Les zones d'activités autour de Nice, comme les zones de Sophia-Antipolis, du pays de Grasse, ou un peu plus loin dans le Var celles de Fréjus-Saint Raphael, disposent de réserves foncières pour accueillir des entreprises.

Elles ne bénéficient pas de la connectivité que peut avoir aujourd'hui le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, avec notamment des sites dans l'OIN, Nice Méridia ou Grand Arénas. En effet, en 5 minutes, il est possible de se rendre à l'aéroport, de prendre le tramway directement pour aller au centre-ville et d'atteindre l'autoroute A8 très facilement. Ainsi, une entreprise peut

recevoir ses clients/fournisseurs ou partir à l'étranger grâce aux nombreuses lignes aériennes sans aucune difficulté ; ce qui est un élément différenciant avec tous les autres pôles d'activités existants où généralement un seul moyen de transport est accessible. En effet, la mobilité et l'accès aux pôles d'activités sont de réels enjeux.

De plus, le projet économique de l'OIN présente une offre globale mixant bureaux, logements, commerces, équipements... soit un véritable lieu de vie. Les pôles d'activités sont généralement « actifs » en journée mais déserts le soir. Aujourd'hui une personne travaillant dans une entreprise souhaite avoir accès à tous les services à proximité : restauration, supérette, commerces, bars... Les pôles d'activités de l'OIN offrent tous ces services et permettent à ces pôles de vivre autant en journée qu'en soirée.

Les pôles d'activités sont majoritairement mono sectoriels, ils sont destinés à recevoir des entreprises d'une seule et même filière : la logistique par exemple au Parc d'activités des Bréguières aux Arcs-sur-Argens, le parfum/senteurs au parc d'activités de Bois de Grasse... Les pôles d'activités de l'OIN sont multi sectoriels et offrent tous les services dont une entreprise a besoin à proximité.

Ainsi, si Sophia-Antipolis qui accueille des centres de recherche et développement dans des bâtiments mixtes (bureaux et laboratoires), le Grand Arénas présente une offre différente et complémentaire à la fois avec des bureaux modulables ou non, avec de petites, moyennes et grandes surfaces ; et donc adaptée à toute demande d'implantation d'entreprise tertiaire. 10 ans auparavant, il était très difficile pour une entreprise souhaitant s'implanter sur Nice de trouver des bureaux de bonne qualité.

Ainsi, l'OIN a toute sa place dans l'environnement économique proche et éloigné, et bénéficie d'une viabilité économique de par son offre différente et complémentaire aux autres pôles d'activités.

L'OIN représente 15 communes, 120 000 habitants , 74 000 emplois dont 10 928 emplois publics, sur près de 10.000 ha.

En termes de projets et réserves foncières, l'OIN prévoit :

- Programmation globale Grand Arénas (yc Pex) : 750 000 m² sdp, + 15 % en chantier et/ou engagées,
- Programmation globale Nice Méridia : 350 000 m² sdp, 26 % livrées et /ou en chantier, 23 % engagées.
- Aujourd'hui, 110 ha en cours d'aménagement traduisant 1,1 million m² sdp environ (logements, bureaux, commerces,...) pour environ 2.2 milliards € HT d'investissements estimés générés (aujourd'hui sont d'ores et déjà engagés près de 900 millions € HT tout confondu – environ 830 millions € HT seulement privés)
- Demain (dans le cadre de notre futur/nouveau protocole financier – en attente de délibérations), 205 ha pour 2 millions m² sdp environ (y.c 3 nouvelles opérations) pour 3,5 milliards d'investissements estimés générés à terme
- Une capacité d'accueil nouvelle de plus de 30 000 emplois

Des projets générateurs d'emplois :

- Centre commercial Cap 3000 : l'extension de Cap 3000 va conduire à la création de plus de 1.800 emplois. A noter : 3.630 emplois au global sont prévus à la fin du 2^{ème} semestre 2019.
- Centre commercial Polygone Riviera : 1.500 emplois créés
- Ligne 2 du tramway de Nice : 350 contrats signés dans le cadre du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) ; + 10.000 ETP au global sur la durée du chantier

- Carrefour Lingostière : extension de la galerie marchande (+12.000m²) avec création de 400 emplois (livraison fin 2020).
- Nouveau parc d'activité au **Vallon du Roguez** (3,8 hectares) : premier ensemble de locaux d'activités réalisé depuis plus de 20 ans sur le territoire – début des travaux 1^{er} TRI 2019, livraison au premier trimestre 2020. Le site permettra d'accueillir jusqu'à 20 nouvelles entreprises et la création de 150 à 200 emplois.

Projets futurs:

- Ikea : investissement d'environ 150 millions d'€ avec la création de 400 emplois directs (livraison fin 2020).
- Transfert du MIN
- PEX
- PEM
- Lingostière sud
- IMREDD
- Campus de l'apprentissage
- Institut de physique

Articulation avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT) voisins

Le territoire de la Métropole est limitrophe de 3 SCOT, celui de la CASA (communauté d'agglomération de Sophia Antipolis (approuvé en 2008, mis en révision le 11-07-2011), celui de la Riviera Française (en cours élaboration) et celui des Paillons (approuvé en 2011, mis en révision le 24-09-2014).

La Métropole Nice Côte d'Azur a participé à l'ensemble des réunions de travail organisées dans le cadre des procédures d'élaboration ou de révision de ces projets de SCOT. Un travail collaboratif a notamment été engagé avec la Communauté de Communes des Pays du Paillon sur la problématique d'accessibilité et de desserte de l'Est de la métropole Nice Côte d'Azur.

A ce jour, aucun des projets de SCOT en cours n'a été arrêté par les assemblées délibérantes respectives.

A noter que les objectifs de croissance démographique qui figurent dans les nouveaux PADD sont respectivement de 1% pour les Paillons et de 0.7 % pour la CARF.

1.2.1. Promouvoir une Métropole au cadre de vie hautement qualitatif

L'enjeu visant à promouvoir une Métropole au cadre de vie hautement qualitatif s'appuie sur l'harmonie du développement du territoire métropolitain

Pour cela, **l'ensemble des secteurs de NCA doivent relever les défis visant à :**

- ▶ Continuer à être un territoire de tourisme reconnu tout en rééquilibrant leur offre de logements, d'équipements, de services et de commerces.
- ▶ Assurer l'équilibre social de l'habitat.
- ▶ Fluidifier les transports.
 - Favoriser les déplacements des coteaux vers les vallées,
 - Améliorer les liaisons entre la métropole et le territoire national aussi bien qu'international, notamment avec l'Italie voisine et la principauté de Monaco
- ▶ Soutenir les espaces de développement économique et accompagner la transition économique.
- ▶ Appréhender l'organisation du développement du territoire entre vallées, mer et montagne.
- ▶ Valoriser leur cadre de vie en visant à :
 - Préserver les espaces naturels et agricoles par une occupation du foncier équilibrée, une réflexion sur la mixité fonctionnelle à travers l'agriculture en milieu urbain, et la reconquête des restanques.
 - Maintenir voire revaloriser la qualité des paysages.
 - Prendre en considération les impacts du changement climatique notamment en adaptant l'habitat au réchauffement.
 - Développer les concepts de nature en ville et d'espaces verts responsables.
 - Préserver les ressources notamment en eau.
 - Réduire les risques et limiter leurs effets sur le territoire : inondation, incendie, mouvement de terrain...
 - Relancer la filière forêt / bois.
- ▶ Mettre en cohérence et en adéquation le développement urbain et l'aménagement du territoire avec notamment :
 - La structure paysagère et les fonctionnements écologiques, biologiques et faunistiques.
 - Les axes structurants de transport en commun, les gares et les pôles multimodaux.

Pour les vallées et les vallons une attention spécifique sur les modalités de développement et de préservation doit être portée. En effet, les vallées sont historiquement le support des activités humaines sur le territoire de NCA tout en permettant de connecter les espaces, physiquement et visuellement dans leur fond ou sur les crêtes. Vallées et vallons jouent de ce fait un rôle majeur dans la fondation du paysage.

Spécifiquement pour les vallées et les vallons l'harmonie du développement du territoire consiste à préserver les coupures d'urbanisation qui permettent des respirations dans les espaces bâtis et constituent des réservoirs de biodiversité.

L'harmonie du développement du territoire métropolitain est un enjeu transversal à l'ensemble des défis à relever pour l'avenir du territoire et ses fonctionnements. A l'horizon 2030, NCA doit relever le défi **d'être un territoire « habitable » et habité par des usagers et une population mieux équilibrés sur le territoire.**

1.2.2. Rééquilibrer les strates d'âge de la population

L'enjeu visant à rééquilibrer les strates d'âge de la population s'appuie à la fois sur :

...le renforcement et la structuration d'une offre d'enseignement supérieur attractive et la production de logements en capacité d'accueillir de jeunes actifs.

Retrouver une attractivité auprès des jeunes actifs est un défi majeur pour le territoire métropolitain pour notamment disposer d'une main d'œuvre en adéquation avec les segments économiques sur lesquels la Métropole se positionne plus fortement. Pour ce, NCA doit relever les défis visant à :

- ▶ **Renforcer l'offre d'enseignement supérieur** pour capter et retenir les jeunes actifs en amont du marché du travail.
- ▶ **Offrir une qualité et un confort de cadre de vie** répondant aux attentes et aux besoins des jeunes diplômées et actifs, nécessitant de combiner densité et qualité urbaine, de façon à proposer des espaces résidentiels aérés, accessibles et proches de commerces, services et équipements.
- ▶ **Renforcer l'offre culturelle** de la Métropole, et notamment de certaines communes du Moyen-Pays déjà riches en équipements.

.. la structuration d'une offre accompagnant le « parcours de vieillissement » de la population en apportant des réponses là aussi plus complètes et plus diversifiées à l'attention des personnes âgées qui choisissent la qualité de vie du territoire, et ce en cohérence avec l'objectif du territoire métropolitain de développement dans le secteur de la « silver » économie.

Dans le contexte particulier dans lequel se situe la Métropole, **le territoire doit démontrer sa capacité à développer une offre de logements abordables et de qualité**, adaptés aux étudiants, aux jeunes familles, et aux personnes âgées, tout en l'articulant aux problématiques de mobilité et de l'évolution des comportements.

1.2.3. Soutenir la diversification du secteur économique tout en confortant la notoriété touristique de la Métropole

L'enjeu visant à soutenir la diversification du secteur économique tout en confortant la notoriété touristique de la Métropole s'appuie à la fois sur :

... le renforcement des facteurs d'attractivités touristiques du territoire.

Face à la compétitivité d'autres destinations touristiques, NCA doit poursuivre ses efforts notamment en relevant les défis visant à :

- ▶ Améliorer son accessibilité, notamment portuaire et ferroviaire et développer des infrastructures structurantes.
- ▶ Développer des équipements touristiques structurants, en lien avec une politique événementielle cohérente et volontariste.
- ▶ Renforcer l'offre culturelle et sa mise en réseau pour la rendre plus lisible notamment à l'international.

Confirmer Nice Côte d'Azur comme une grande destination touristique internationale dans un contexte de concurrence accrue notamment à l'échelle du Bassin Méditerranéen est un des défis à l'horizon 2030.

... la diversification du tissu économique du territoire.

La Métropole est confrontée à une grande complexité : si le tourisme reste un secteur majeur et porteur du développement, l'économie s'est fortement développée autour de la sphère présentielle, à destination des touristes et des habitants. **NCA doit relever le défi de renforcer la compétitivité de son tissu économique par sa diversification** en visant à :

- ▶ Développer des projets structurants, tel l'Eco-Vallée.
- ▶ Soutenir fortement le développement de la sphère non présentielle.
- ▶ Se positionner sur la fonction « conception-recherche » et sur des activités à haute valeur ajoutée.
- ▶ Renforcer l'offre d'enseignement supérieur.
- ▶ Identifier des complémentarités et se nourrir de la présence du pôle de développement du CHU Pasteur.

Pour diversifier son économie et renforcer sa compétitivité, NCA doit également relever le défi d'articuler économie du territoire et identité en visant à :

- ▶ Renforcer l'économie liée à l'activité agricole nécessitant notamment de répondre aux conflits d'usages du foncier, particulièrement sur la Plaine du Var, où existent à la fois des besoins et projets de zones résidentielles, économiques, commerciales, agricoles et logistiques.
- ▶ Structurer le développement des secteurs à forts enjeux pour l'avenir de l'armature économique de la Métropole et particulièrement l'Eco-Vallée de la Plaine du Var.

... l'amélioration des liaisons de transports Est-Ouest



Le développement économique de la Plaine du Var doit se faire en lien avec le reste du tissu économique de la Métropole, ce qui passe notamment par **une amélioration des liaisons de transports est-ouest**.

Pour permettre à toutes ces fonctions de coexister et d'interagir sur le territoire, la Métropole doit parvenir à un équilibre économique, à renouer avec une dynamique d'attractivité et à structurer son armature de déplacements. L'ensemble de ces enjeux nécessite notamment la mise en œuvre d'une stratégie foncière et d'aménagement.

1.2.4. Poursuivre les actions conduites en matière de mobilités notamment dans les transports en commun

L'enjeu visant à poursuivre les actions conduites en matière de mobilités s'appuie à la fois sur :

... la structuration des modes de transports endogènes et exogènes au territoire.

Si le territoire de la Métropole est contraint par sa topographie, la Métropole impulse de nombreux projets - doublement des voies, tramway métropolitain, pôle multimodal, renforcement de l'offre ferroviaire – **pour relever les défis** de demain visant à :

- ▶ Fluidifier, sécuriser et rendre accessible à tous les modalités diversifiées de déplacements sur son territoire.
- ▶ Faciliter les déplacements est-ouest sur le secteur Littoral.
- ▶ Fluidifier les déplacements avec les territoires voisins.
- ▶ Renforcer et sécuriser l'accessibilité des zones d'activités économiques.
- ▶ Renforcer et sécuriser l'accessibilité des services et des équipements pour l'ensemble des usagers du territoire.
- ▶ Innover sur les modalités de développement et de gestion des transports de marchandises

... l'organisation des modes de transports endogènes et exogènes au territoire.

Pour optimiser ses potentialités de développement économique, la Métropole doit également relever les défis visant à :

- ▶ Désaturer les axes routiers et ferroviaires, infrastructures support de l'attractivité économique, touristique et résidentielle du territoire.
- ▶ Mieux relier l'est du Moyen-Pays, ainsi que la rive Ouest du Var au centre métropolitain par les transports en commun.
- ▶ Renforcer les liaisons en transports en commun avec les bassins d'emploi proches du territoire : Monaco, Cannes, Sophia-Antipolis.

... la réduction des pollutions atmosphériques et sonores liées aux déplacements est également un défi important pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants de la Métropole.

Le PLUm intervient à la convergence de ces différents enjeux structurants et doit permettre d'identifier le cadre dans lequel ce développement harmonieux doit prendre place, en précisant, notamment :

- ▶ Les vocations des différents espaces en cherchant à articuler au mieux et à faire converger des réponses en termes de déplacement, d'habitat, d'équipements et services et d'espaces économiques.
- ▶ La qualité du développement de l'urbanisation dans le respect du cadre naturel et patrimonial de la métropole, levier indispensable à la pérennisation de son attractivité.

1.3. Les besoins réaffirmés

Le partage de ces enjeux structurants pour l'avenir métropolitain de NCA permet aux élus de réaffirmer plusieurs besoins pour l'avenir métropolitain de leur territoire en termes :

► **De développement économique**

- Implanter un équipement d'envergure internationale (exemple du Parc des Expositions).
- Développer des zones d'activités économiques qualitatives.
- Porter une réflexion sur l'organisation du système de logistique et d'approvisionnement des villes en marchandises, de façon à gagner en attractivité pour les entreprises.
- Développer un système d'enseignement supérieur en soutien à l'attractivité du territoire
- Produire une offre en logements adaptés aux jeunes actifs.

► **Du développement agricole**

- Préserver les surfaces agricoles, et remettre en exploitation les friches agricoles.
- Diversifier les productions agricoles et mieux coordonner les activités agricoles du territoire.

► **D'aménagement de l'espace**

- Encadrer la consommation de l'espace au regard de la rareté des fonciers disponibles et de la nécessité d'une réponse équilibrée aux différents besoins : résidentiels, économiques agricoles, naturels et logistiques.
- Organiser des espaces résidentiels qualitatifs, accessibles, conciliant une certaine densité avec un cadre de vie attractif notamment par la préservation et aménagement d'espaces verts.
- Promouvoir des polarités en mixité fonctionnelle avec des équipements, services, emplois et commerces plus accessibles en particulier pour les habitants du Haut-Pays.
- Mettre en cohérence et en adéquation le développement urbain et l'aménagement du territoire avec notamment :
 - La structure paysagère et les fonctionnements écologiques, biologiques et faunistiques.
 - Les axes structurants de transport en commun, les gares et les pôles multimodaux.

► **D'équilibre social de l'habitat**

- Développer une offre de logements sociaux et intermédiaires favorisant les parcours résidentiels sur le territoire.
- Offrir des logements de typologie adaptée aux besoins : petits logements pour personnes âgées et jeunes célibataires, T3/T4 pour les familles.
- Renforcer la mixité sociale notamment dans les quartiers en rénovation.

► **D'armature des transports**

- Maintenir l'accessibilité endogène et exogène du territoire, garante de l'attractivité touristique et du rayonnement international.

- Promouvoir des liaisons ferroviaires et routières est-ouest sur le territoire pour répondre aux besoins des populations et des flux concentrés sur le Littoral.
- Etudier une desserte du Moyen-Pays au droit de son développement, permettant l'accessibilité et la mise en réseau des polarités économiques.
- Assurer et sécuriser l'accessibilité des zones d'activités économiques.
- Rationaliser un système de gestion des flux de marchandises performant.
- Diminuer les désagréments liés à la saturation routière comme la pollution de l'air, la pollution sonore, les difficultés de stationnement, la congestion routière...
- Renforcer l'offre ferroviaire notamment de façon à améliorer les échanges avec les pôles de développement à l'ouest et à l'est du territoire.
- Renforcer les ports notamment pour attirer davantage de croisiéristes et de plaisanciers.

► **Développement commercial**

- Poursuivre la remise à niveau quantitativement et qualitativement de l'offre commerciale.
- Conforter l'offre de proximité, qui contribue à la vitalité des centres.
- Développer des circuits courts en lien avec le secteur agricole.

► **D'organisation des équipements et services**

- Développer des services à destination des personnes âgées.

L'identification et le partage des enjeux et des besoins ont permis de débattre des grandes orientations stratégiques du PADD du PLUm et de leur traduction territorialisée dans les pièces réglementaires du PLUm.

2. Inventaire des capacités de stationnement

Rappel : Article 123-1-2 du CU Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Ce chapitre constitue une synthèse des éléments développés dans le diagnostic.

2.1. Capacités de stationnement des véhicules motorisés

Les communes de la Métropole présentent des réglementations et des offres contrastées en termes de stationnement. Cet état est lié à des contraintes et des besoins spécifiques des différents territoires et commune qui composent la Métropole.

L'inventaire du stationnement mené dans le cadre du PLUm a mis en évidence deux tendances principales :

- Une offre sur les communes Littoral et le Moyen-Pays qui s'articule autour d'un ratio de 0.16 place par habitant.
- Une offre sur les communes du Haut-Pays qui s'articule autour d'un ratio de 0.39 place par habitant.

Les valeurs par commune, lorsque disponibles, sont présentées dans le tableau suivant.

Communes	Nb Places	Population 2011	Places / hab.
NICE		344'064	
CAGNES-SUR-MER	5'434	46'632	0.12
SAINT-LAURENT-DU-VAR	5'690	29'942	0.19
LA TRINITE	751	10'230	0.07
BEAULIEU-SUR-MER	1'028	3'762	0.27
VILLEFRANCHE-SUR-MER	1'200	5'416	0.22
SAINT-ANDRE-DE-LA-ROCHE	386	5'286	0.07
CAP-D'AIL	666	4'877	0.14
EZE	341	2'550	0.13
SAINT-JEAN-CAP-FERRAT	570	2'014	0.28
VENCE	1'560	19'160	0.08
CARROS		11'462	
LA GAUDE	485	6'836	0.07
COLOMARS	236	3'330	0.07
SAINT-JEANNET	488	3'783	0.13
TOURRETTE-LEVENS		4'731	
GATTIERES	390	4'036	0.10
LEVENS		4'709	
SAINT-MARTIN-DU-VAR	590	2'630	0.22
LE BROC	362	1'346	0.27
CASTAGNIERS	299	1'542	0.19
FALICON	206	1'907	0.11
ASPREMONT		2'195	
SAINT-BLAISE		977	
GILETTE	230	1'505	0.15
LA ROQUETTE-SUR-VAR	97	914	0.11
BONSON	110	686	0.16
DURANUS	50	185	0.27
ROQUEBILLIERE	398	1'712	0.23
SAINT-ETIENNE-DE-TINEE	2'500	1'296	1.93
SAINT-MARTIN-VESUBIE	690	1'322	0.52
VALDEBLORE	807	901	0.90
LANTOSQUE		1'336	
CLANS	266	569	0.47
UTELLE	160	743	0.22
BELVEDERE	328	640	0.51
LA BOLLENE-VESUBIE	125	550	0.23
ISOLA	2'333	769	3.03
VENANSON	134	154	0.87
SAINT-SAUVEUR-SUR-TINEE	103	345	0.30
TOURNEFORT	68	141	0.48
LA TOUR	143	501	0.29
ROUBION	150	125	1.20
RIMPLAS	100	136	0.74
ROURE	12	206	0.06
SAINT-DALMAS-LE-SELVAGE	95	126	0.75
BAIROLS	60	109	0.55
ILONSE		174	
MARIE	50	83	0.60
Sous total places répertoriées	28'940	158'767	0.18
Total Métropole		538'645	

Sur Nice, une offre conséquente de stationnement en ouvrage est disponible, avec près de 25 000 places offertes au public (près de 14 800 places en parkings privés, 7 800 places sur des parkings en concession ou affermage, 1000 places en accès gratuit et 1 300 places sur les parkings relais).

De plus, Nice compte plus de 5 000 places dédiées aux deux-roues motorisés.

2.2. Capacités de stationnement des véhicules électriques

En parallèle de la mise en place du service Auto bleue, la Métropole offre aux propriétaires de véhicules électriques des possibilités de stationnement dédiées, avec 2 places par station (sur les 5 places aménagées dans chaque station), soit un total de 136 places réservées sur les 68 stations répertoriées.

A noter que la commune de Saint-Laurent-du-Var fait état de 5 places de stationnement réservées aux véhicules électriques.

2.3. Capacités de stationnement des vélos

Nice possède près de 3360 places de stationnement réservées aux vélos, dont 86% sont combinés avec des places de stationnement deux roues motorisés.

2.4. Mutualisation des capacités de stationnement

La réglementation du stationnement sur voirie sur la commune de Nice prend en compte les différents besoins des usagers et offre aux résidents une tarification spécifique, permettant ainsi de combiner plusieurs besoins de stationnement sur un seul et même espace.

3. Diagnostic de la consommation de l'espace et des caractéristiques des tissus urbanisés

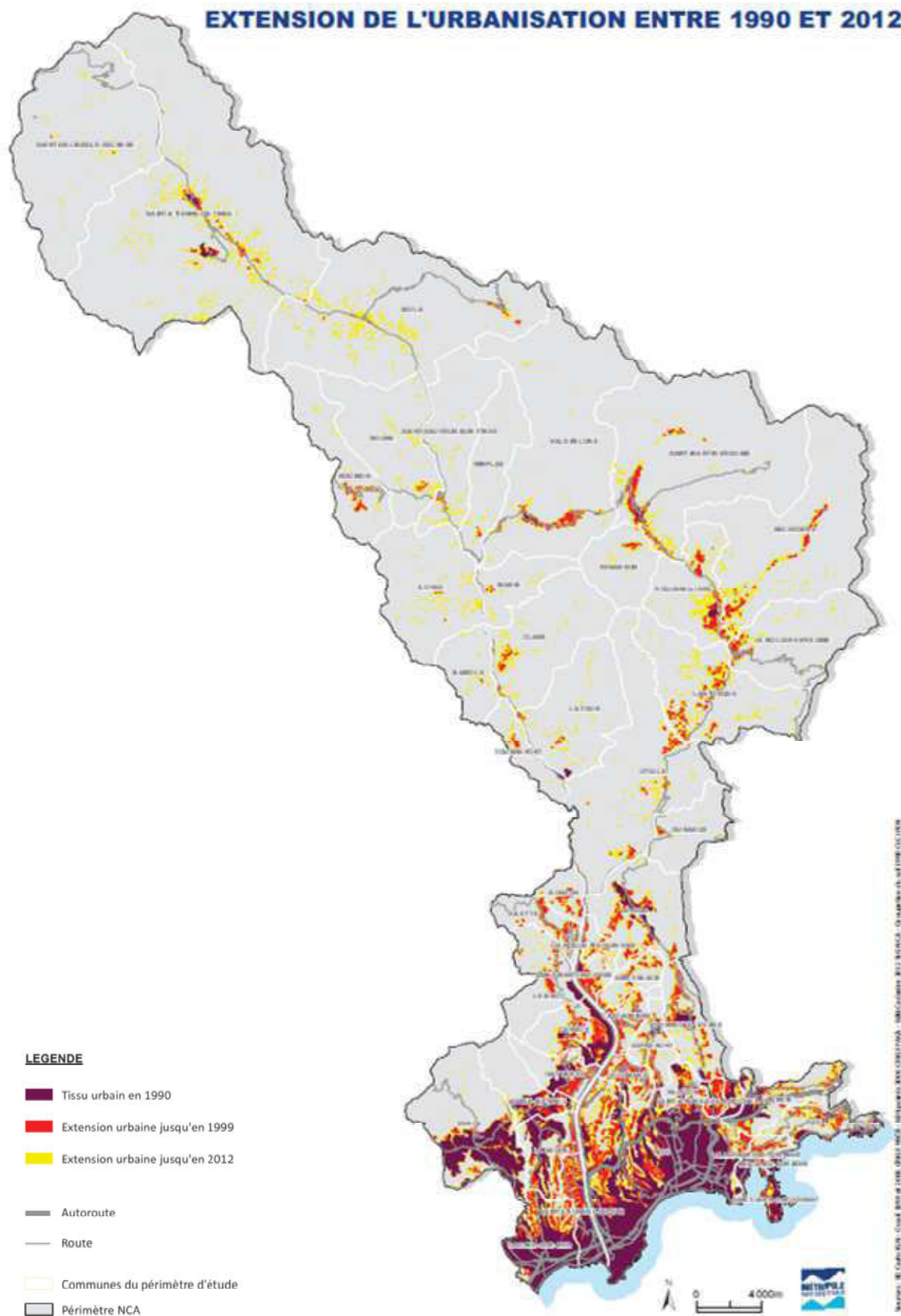
3.1. Les transformations entre espaces naturels et agricoles et espaces artificialisés entre 2004 et 2014

3.1.1. Un processus continu de diminution des mutations des espaces naturels et agricoles en espaces artificialisés

Les bilans réalisés dans le cadre de l'analyse de l'état initial de l'environnement font état d'une diminution des taux d'accroissement de la tâche urbaine de la métropole Nice Côte d'Azur (NCA) sur les 40 dernières années et ce à partir de l'exploitation du fichier MAJIC en provenance du cadastre :

Indicateur 1 : Taux annuel d'accroissement de la tâche urbaine (données MAJIC)				
	1970-1980	1980-1990	1990-2000	2000-2009
Taux d'accroissement annuel de la tâche urbaine	2,9%	2,4%	1,1%	0,7%
Consommation d'espace pour l'urbanisation (par an ; en ha)	460	520	290	210

EXTENSION DE L'URBANISATION ENTRE 1990 ET 2012



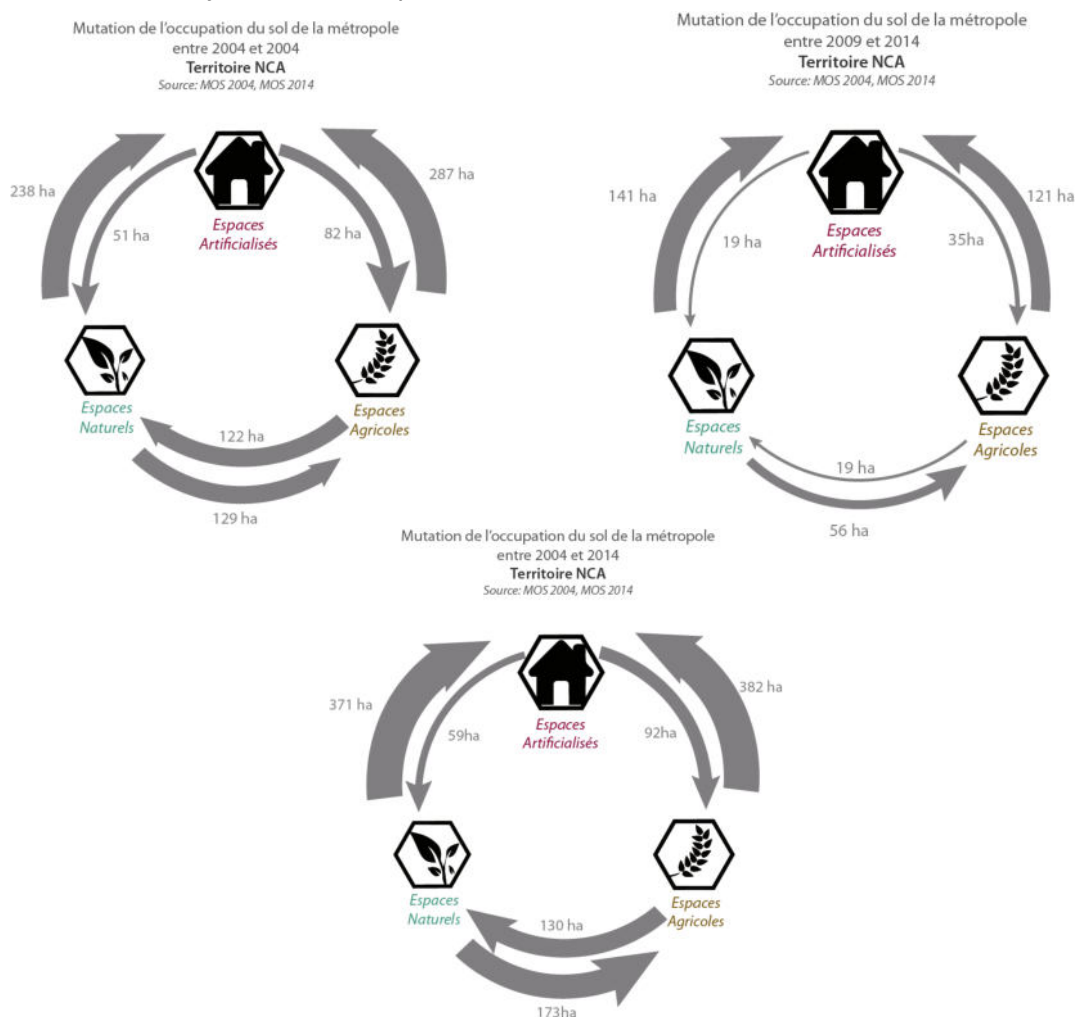
Une analyse plus fine des évolutions de l'occupation des sols nous montre que cette tendance s'accroît entre 2004 et 2014.

Les 3 tableaux ci-après comparent les surfaces artificialisées et renaturées entre 2004 et 2014 par rapport à la surface totale du territoire et par rapport à la surface artificialisée du territoire en 2014.

	<i>Artificialisation du territoire</i> <i>Evolution 2004-2014</i>		<i>Renaturation du territoire</i> <i>Evolution 2004-2014</i>		<i>Solde artificialisation/</i> <i>renaturation</i> <i>entre 2004 et 2014</i>	
Surface totale du territoire (ha)	Surface de terrain artificialisée (ha) entre 2004-2014	Part de la surface du territoire artificialisée entre 2004-2014 (%)	Surface de terrain renaturée (ha) entre 2004-2014	Part de la surface du territoire renaturée entre 2004-2014 (%)	Solde artificialisé entre 2004-2014 (ha)	Part du solde artificialisé entre 2004 et 2014 (%)
146294	754	0,5%	151,8	0,10%	602,2	0,40%

Sur l'ensemble du territoire de NCA, 754 ha ont été artificialisés en 10 ans et 151 ha ont été re-naturés (alors qu'ils étaient artificialisés en 2004) : ils ont été restitués soit à l'agriculture soit aux espaces naturels.

Le solde entre ces deux chiffres fait apparaître un foncier artificialisé total de 603 ha en 10 ans, soit une moyenne de 60 ha par an.



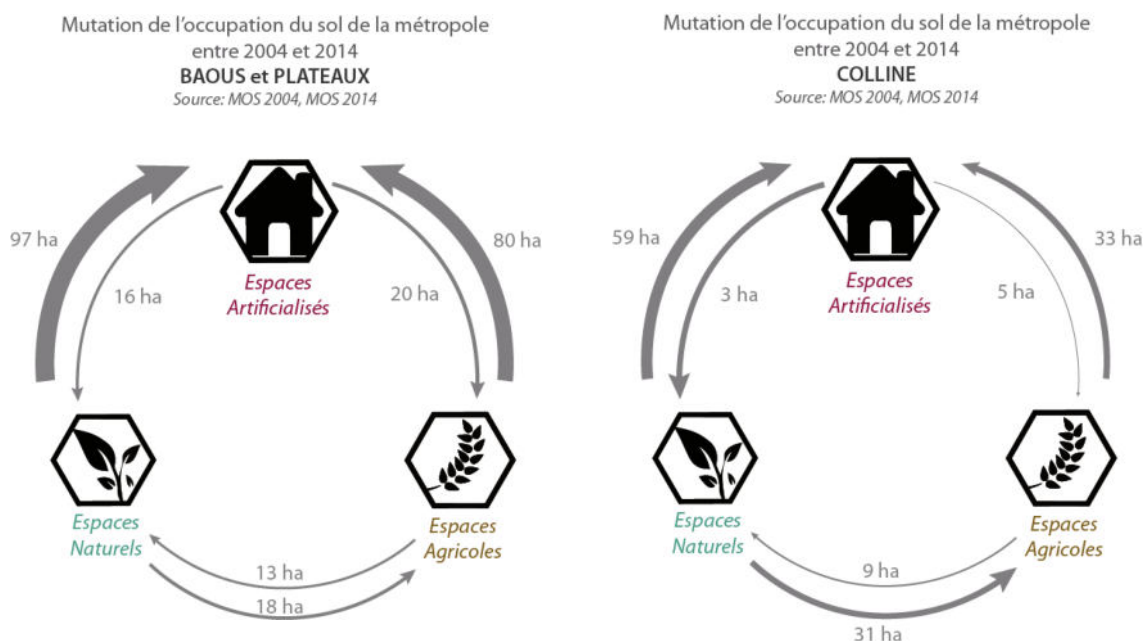
Les caractéristiques de l'urbanisation transparaissent dans chacun des territoires :

Dans les communes des Baous et Plateaux (Moyen Pays en rive droite du Var), 177 ha ont été artificialisés et 36 ha renaturés.

Le solde représente 1,2% des surfaces totales du territoire, et 5,67 % de ses espaces artificialisés.

Territoires	Niveau 1	2004 surf en ha	2009 surf en ha	Evol 2004-2009	2014 surf en ha	Evol 2009-2014	Evol 2004-2014
Baous	1 Espaces artificialisés	2 344,33	2 446,57	102,24	2 485,36	38,79	141,03
Baous	2 Espaces agricoles	614,42	567,81	- 46,61	560,62	- 7,20	- 53,80
Baous	3 Forêts et milieux semi-naturels	8 263,54	8 232,40	- 31,14	8 205,57	- 26,82	- 57,96
Baous	4 Zones humides	42,77	13,63	- 29,14	13,72	0,09	- 29,04
Baous	5 Surfaces en eau	101,13	105,78	4,65	100,91	- 4,86	- 0,21

L'artificialisation a été la plus forte entre 2004 et 2009, et a été divisée par 3 sur la période 2009-2014



Dans les communes des Collines (Moyen Pays en rive gauche du Var), 91 ha ont été artificialisés et 3 ha renaturés.

Le solde représente 1,1% des surfaces totales du territoire et 6,9% de ses espaces artificialisés

Territoires	Niveau 1	2004 surf en ha	2009 surf en ha	Evol 2004-2009	2014 surf en ha	Evol 2009-2014	Evol 2004-2014
Crêtes	1 Espaces artificialisés	1 198,89	1 255,54	56,65	1 282,49	26,95	83,60
Crêtes	2 Espaces agricoles	524,78	517,59	- 7,19	518,73	1,13	6,05
Crêtes	3 Forêts et milieux semi-naturels	6 073,25	6 023,33	- 49,91	5 998,19	- 25,14	- 75,06
Crêtes	4 Zones humides	8,59	8,04	- 0,56	3,41	- 4,63	- 5,19
Crêtes	5 Surfaces en eau	31,65	32,66	1,01	34,35	1,69	2,70

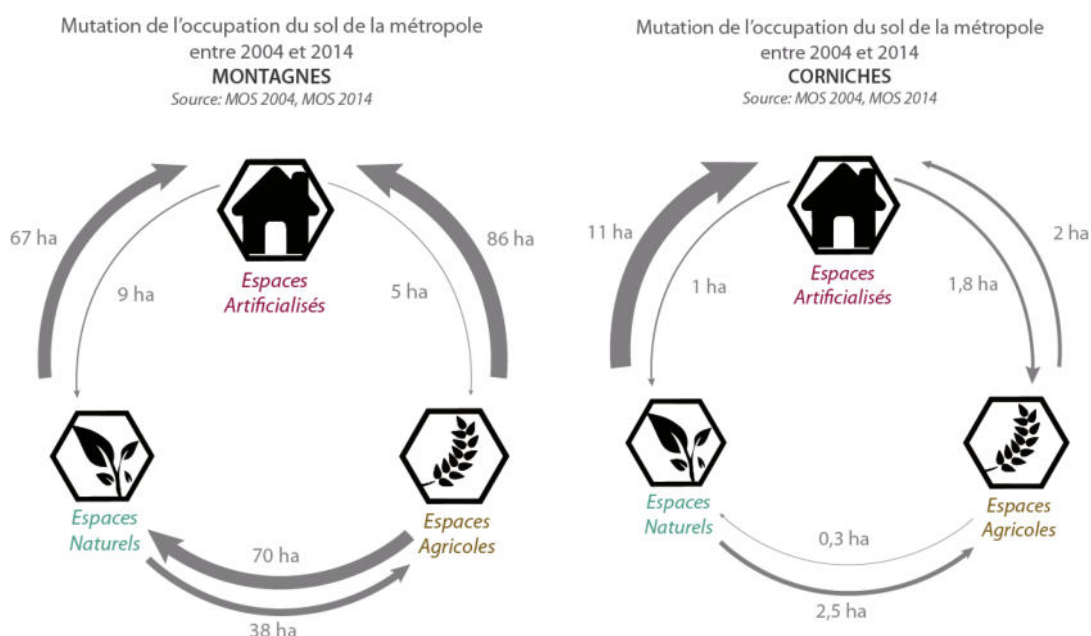
Ici aussi l'inflexion de l'artificialisation est forte entre les périodes 2004/2009 et 2009/2014 : elle diminue de moitié.

Dans les communes des montagnes (Haut-Pays), 152 ha ont été artificialisés et 14 ha renaturés.

Le solde représente 0,12% des surfaces totales et 7,23% des surfaces urbanisées. Ce dernier taux est le plus fort des 5 territoires.

Territoires	Niveau 1	2004 surf en ha	2009 surf en ha	Evol 2004-2009	2014 surf en ha	Evol 2009-2014	Evol 2004-2014
Montagnes	1 Espaces artificialisés	1 773,85	1 878,64	104,79	1 912,19	33,55	138,34
Montagnes	2 Espaces agricoles	1 488,86	1 381,59	- 107,27	1 376,13	- 5,45	- 112,73
Montagnes	3 Forêts et milieux semi-naturels	106 560,45	106 566,54	6,09	106 529,73	- 36,81	- 30,71
Montagnes	4 Zones humides	77,00	84,70	7,70	86,35	1,65	9,35
Montagnes	5 Surfaces en eau	475,46	464,16	- 11,30	471,21	7,06	4,25

La diminution de l'artificialisation à partir de 2009 est du 1/3 de celle de la période précédente, comme sur le territoire des Baous et plateaux.



Dans les communes de la Corniche (Littoral à l'Est de Nice) :

L'artificialisation est de 12,89 ha et la renaturation de 7,87 ha

On lit dans ces chiffres les contraintes extrêmement fortes du littoral et du relief.

Le solde apparaît ici très faible avec 5 ha artificialisés alors même qu'au final les mutations auront concerné plus de 20 ha.

Territoires	Niveau 1	2004 surf en ha	2009 surf en ha	Evol 2004-2009	2014 surf en ha	Evol 2009-2014	Evol 2004-2014
Corniche	1 Espaces artificialisés	966,90	972,21	5,31	976,90	4,70	10,00
Corniche	2 Espaces agricoles	61,51	62,40	0,89	63,63	1,23	2,12
Corniche	3 Forêts et milieux semi-naturels	991,17	984,79	- 6,38	978,86	- 5,93	- 12,31
Corniche	5 Surfaces en eau	8,59	8,77	0,19	8,77	0,00	0,19

L'artificialisation, très faible est quasiment la même sur les 2 périodes 2004/2009 et 2009/2014.

Dans les communes du littoral et des vallées du Var et du Paillon :

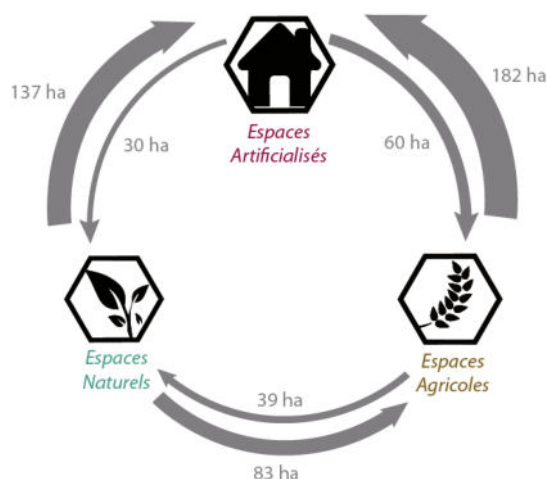
L'artificialisation est de 319 ha et la renaturation de 90 ha.

Le solde représente 1,56% de la totalité des espaces et 2,83% des espaces artificialisés.

S'agissant de l'espace urbain le plus important de l'agglomération, ces proportions traduisent une maîtrise forte de l'urbanisation ces 10 dernières années.

Territoires	Niveau 1	2004 surf en ha	2009 surf en ha	Evol 2004-2009	2014 surf en ha	Evol 2009-2014	Evol 2004-2014
Littoral	1 Espaces artificialisés	7 858,01	7 982,24	124,24	8 087,23	104,99	229,22
Littoral	2 Espaces agricoles	1 276,95	1 238,47	- 38,47	1 199,44	- 39,03	- 77,51
Littoral	3 Forêts et milieux semi-naturels	5 350,04	5 246,43	- 103,61	5 188,01	- 58,42	- 162,03
Littoral	4 Zones humides	58,46	68,26	9,80	63,54	- 4,71	5,08
Littoral	5 Surfaces en eau	143,19	151,24	8,05	148,43	- 2,82	5,23

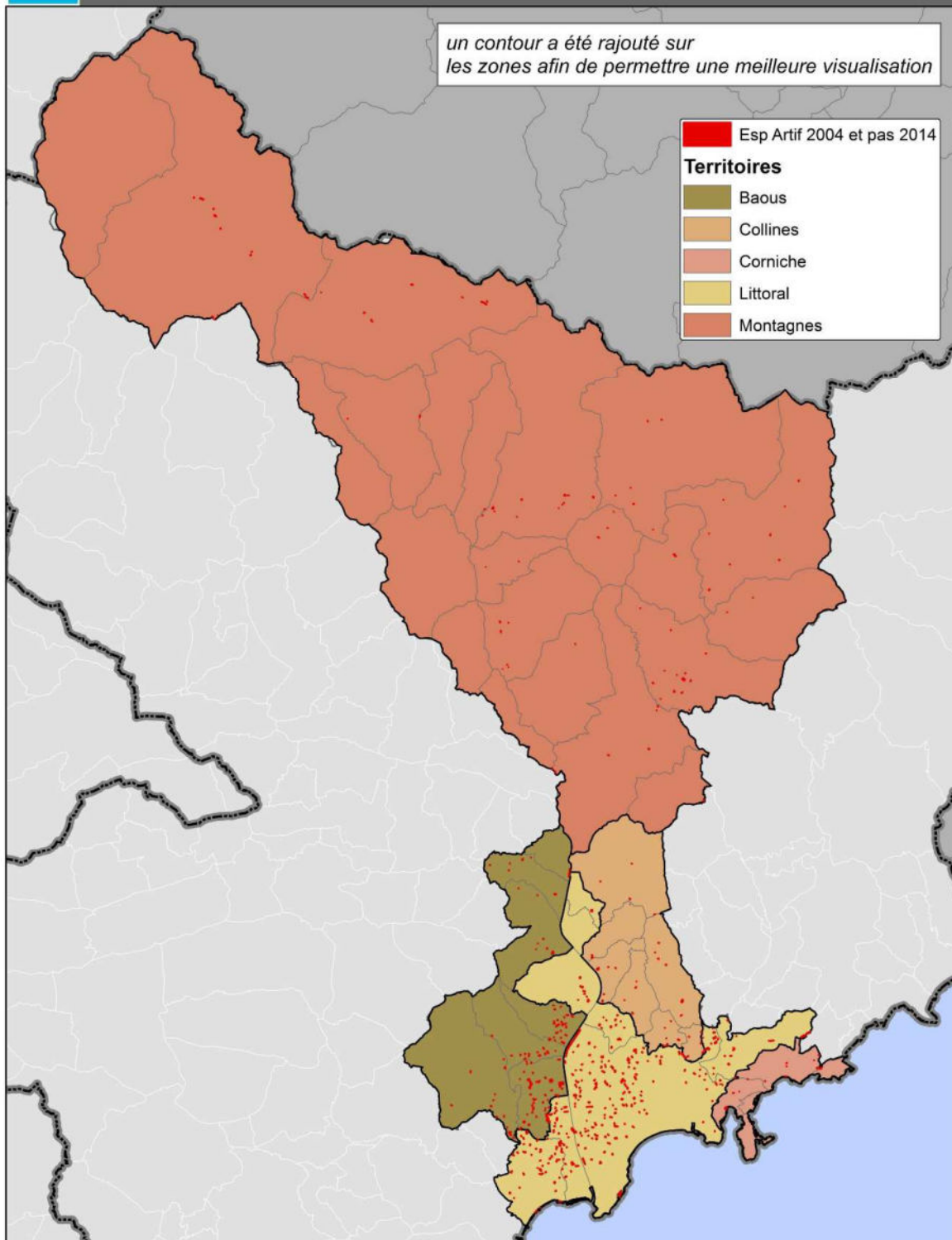
Mutation de l'occupation du sol de la métropole
entre 2004 et 2014
LITTORAL et VALLEES
Source: MOS 2004, MOS 2014

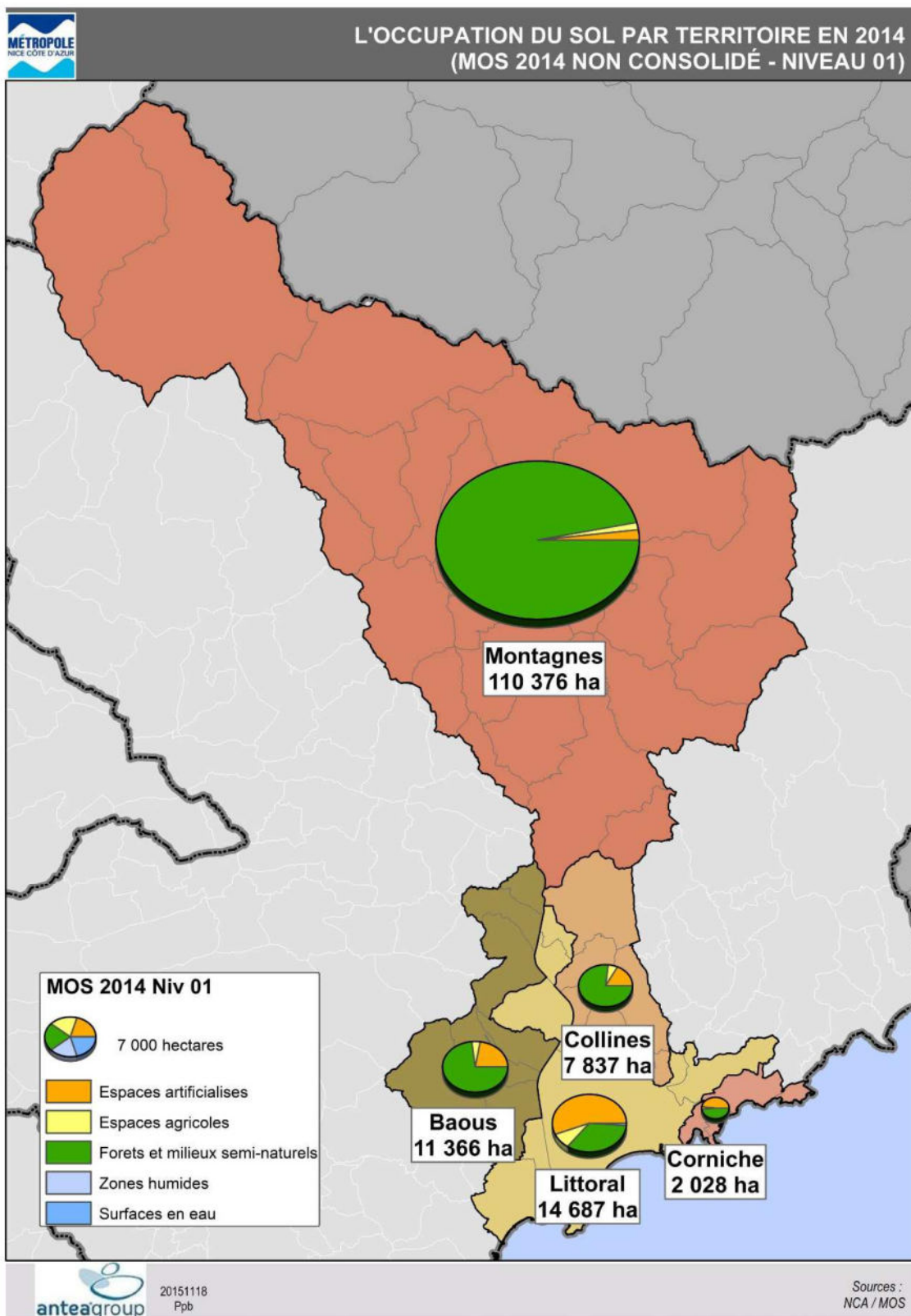


L'artificialisation a un infléchissement léger à partir de 2009 mais la moyenne d'environ 20 ha par an se poursuit.

SURFACES RENATURÉES ENTRE 2004 ET 2014

un contour a été rajouté sur
les zones afin de permettre une meilleure visualisation





3.1.2. Caractéristiques des espaces artificialisés

Cette méthode d'analyse repose sur un traitement sous SIG à partir des données du MOS 2004, 2009, 2014. Les différentes couches du SIG ont été recoupées entre ces trois dates afin de dégager l'évolution en surfaces des différentes catégories du MOS, tel que préconisé par la méthodologie exploitant le MOS à grande échelle exposée dans l'état des lieux des méthodes d'analyse et indicateurs de suivi de la consommation foncière.

Les zones urbanisées représentent 454 ha des 602 ha artificialisés sur les 10 années entre 2004 et 2014.

Les zones industrielles ou commerciales, 120 ha.

Les mines décharges et chantiers, 57 ha.

Les espaces ouverts urbains et zones de loisirs ont perdu 30 ha dans cette décennie.

Les zones urbanisées en 2004 redevenues agricoles ou naturelles en 2014 représentent 45 ha des 151ha renaturés dans la période entre 2004 et 2014.

Les zones industrielles et commerciales, 18 ha.

Les mines décharges et chantiers, 12 ha.

Les espaces ouverts et zones de loisirs 74 ha.

Ces dernières surfaces sont en diminution globalement avec une évolution contrastée selon les territoires : elles augmentent de 52 ha dans les communes de montagnes, mais diminuent dans tous les autres territoires et en particulier sur les communes Littorales et vallées : 57 ha et des Collines 21 ha.

Territoires	Niveau 2	2004 Surface (ha)	2009 Surface (ha)	Evolution 2004-2009	2014 Surface (ha)	Evolution 2009-2014	Evolution 2004-2014
BAOUS	14-Espaces ouverts urbains et zones de loisirs	195,44	185,23	- 10,21	197,83	12,60	2,39
CORNICHE	14-Espaces ouverts urbains et zones de loisirs	67,48	64,35	- 3,13	61,62	-2,73	-5,86
COLLINES	14-Espaces ouverts urbains et zones de loisirs	132,09	117,75	-14,34	110,84	-6,90	-21,24
LITTORAL	14-Espaces ouverts urbains et zones de loisirs	732,25	687,77	-44,47	674,88	-12,89	-57,36
MONTAGNES	14-Espaces ouverts urbains et zones de loisirs	213,85	271,05	57,20	266,01	-5,03	52,17
Total		1341,10	1326,15	-14,96	1311,19	-14,95	-29,91

L'infléchissement marqué de l'artificialisation des espaces à partir de 2009 est à considérer :

L'artificialisation des sols est passée de 80 ha par an à 40 ha par an dans cette période

Ce chiffre tient compte du solde des espaces renaturés dans la période.



3.2. Les caractéristiques des zones urbanisées de NCA

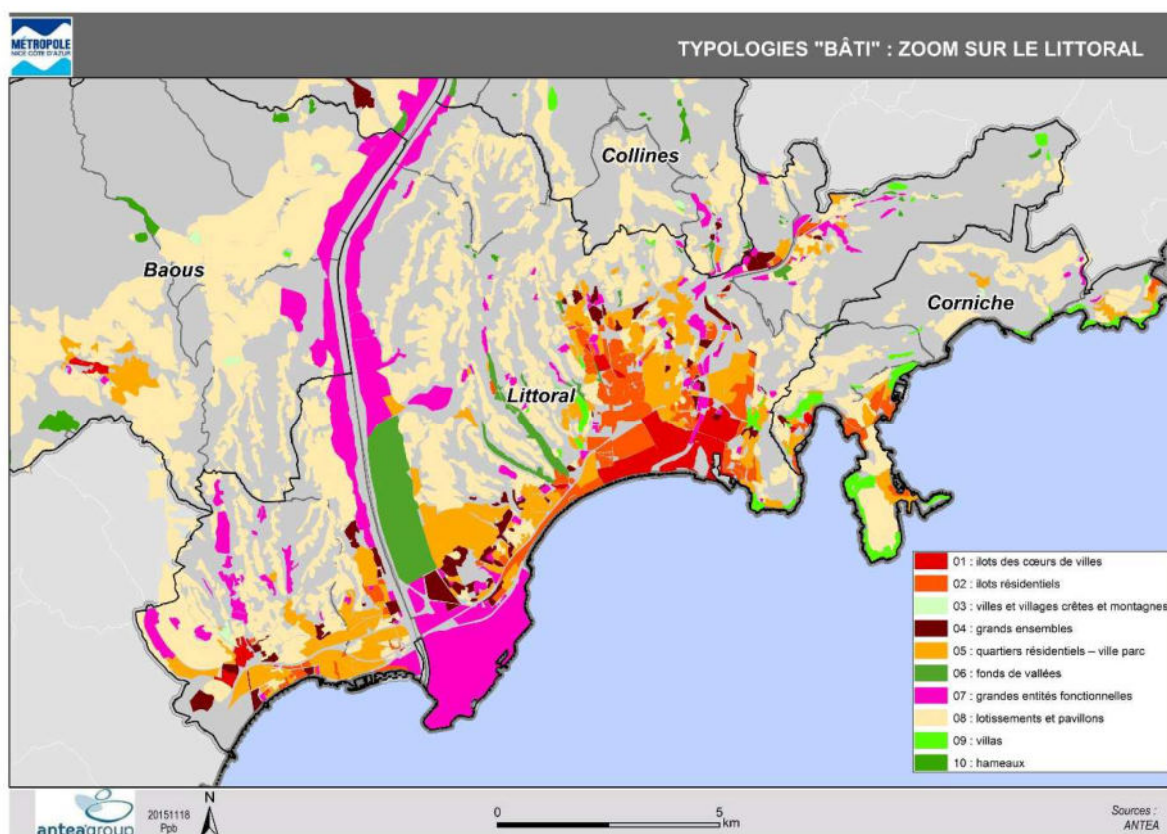
Les caractéristiques des zones urbanisées de NCA ont fait l'objet d'une analyse fine afin de déterminer leur potentiel de densification.

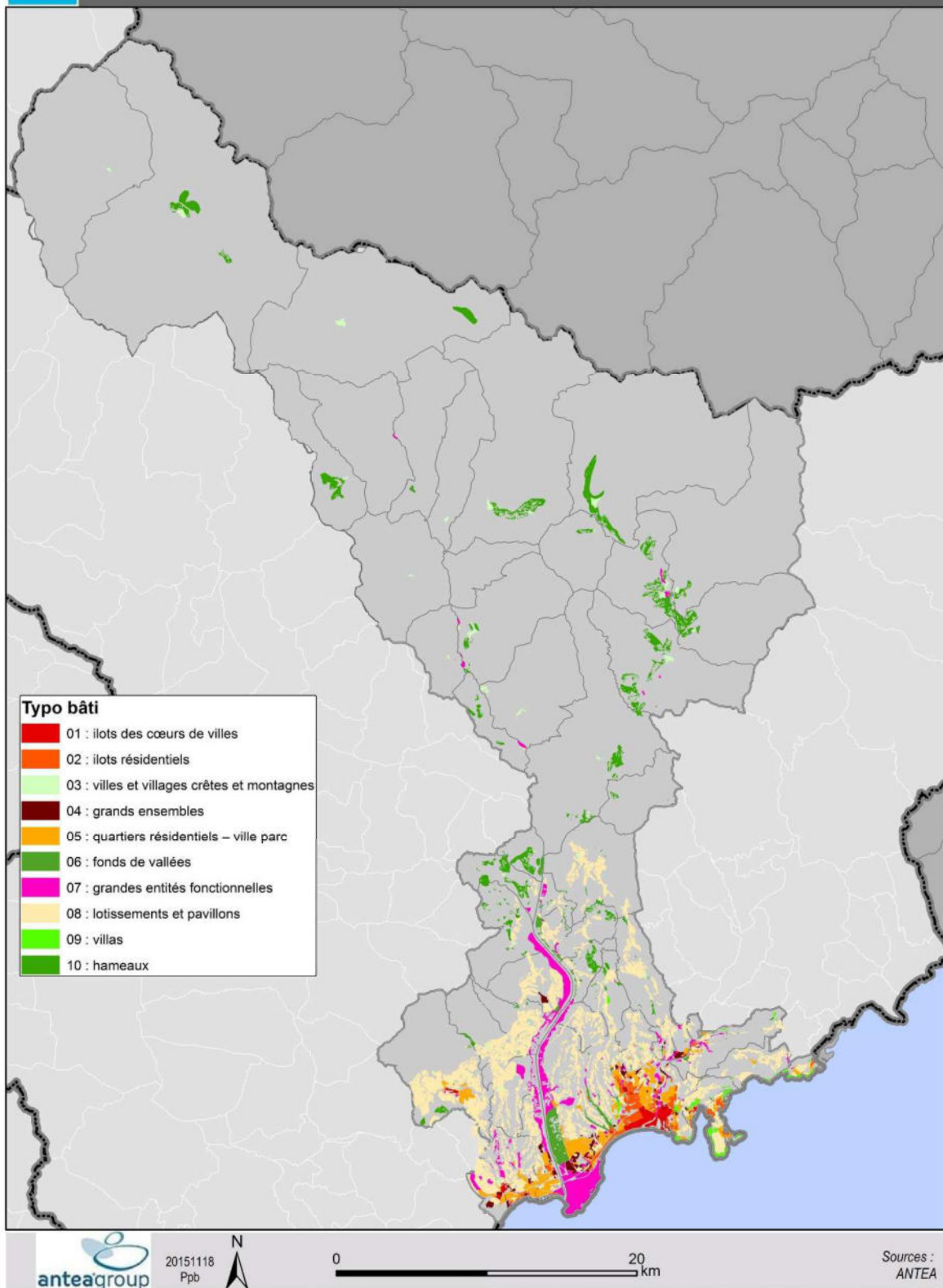
10 grandes familles de typologies urbaines ont été déterminées et ont été délimitées à partir de la photo aérienne de NCA.

Chaque typologie est illustrée par un zoom sur un carré de 150m de côté, par une vue aérienne, un extrait de cadastre, un extrait de cadastre indiquant la hauteur moyenne des bâtiments, une photo de rue traduisant l'ambiance architecturale et paysagère.

Pour chaque famille de typologies a été calculé à partir des données Majic du Cadastre :

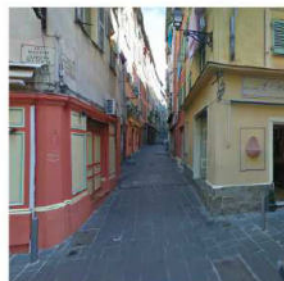
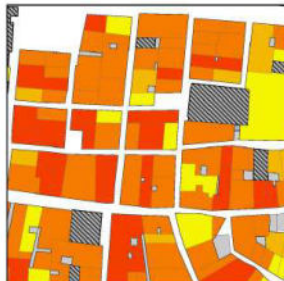
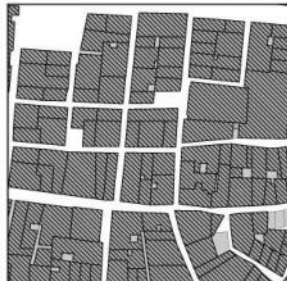
- La répartition espaces privés et publics
- Le nombre de logements par ha brut (sur l'ensemble du foncier)
- Le nombre de logements par ha net (uniquement sur le foncier privé)
- La répartition des surfaces entre logements activités et commerces
- La datation des bâtis



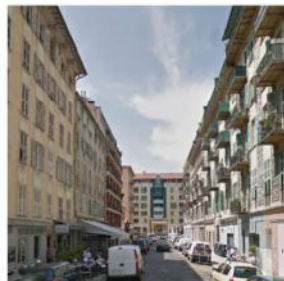
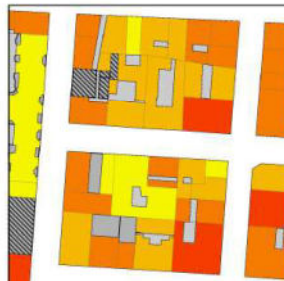
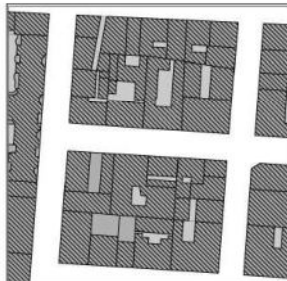


3.2.1. Ilots des cœurs de villes

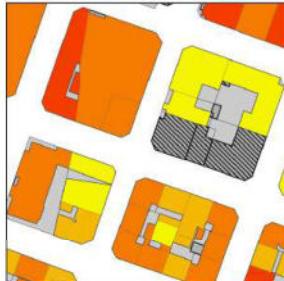
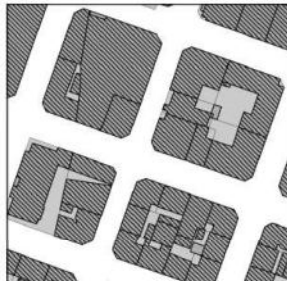
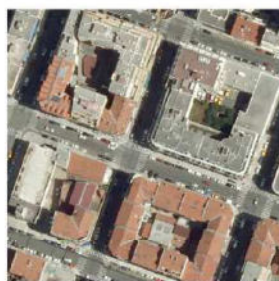
001 Vieille Ville



002 Ville Fin 18e



003 Ville 19e
Consiglio d'Ornato



004 Tissus urbain
dense mixte



Niveau moyen

0 - 2
3 - 4
5 - 6
7 - 8
9 et +
Non renseigné

0 10 20 30 40 50 m

ILOTS CŒUR DE VILLE

Les îlots de Cœur de ville correspondent aux îlots historiques compacts et situés en centre ville. Ils développent des formes régulières et sont quasiment entièrement minéralisés. Les immeubles en front de rue sont tous en mitoyenneté.

Ces tissus représentent 303 ha et 3 % des zones urbanisées de NCA.

Ce tissu, le plus dense de l'ensemble des typologies avec plus de 300 logements/ha en densité nette, est majoritairement composé d'appartements (83%) et d'activités pour le reste (16%). Les trames les plus anciennes sont celles qui ont le moins été impactées par l'évolution urbaine.

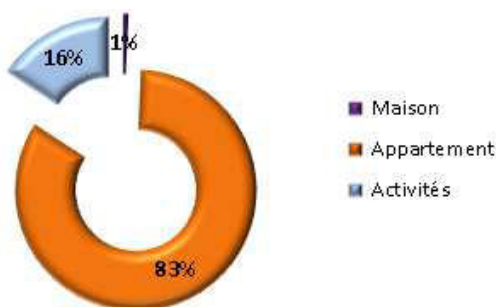
REPARTITION ESPACES PRIVES-PUBLICS / DENSITE

Surface privées : 207 ha | **Surfaces publiques** : 96 ha (32%)

Densité nette (Nombre de logements/ha surfaces privées): 324

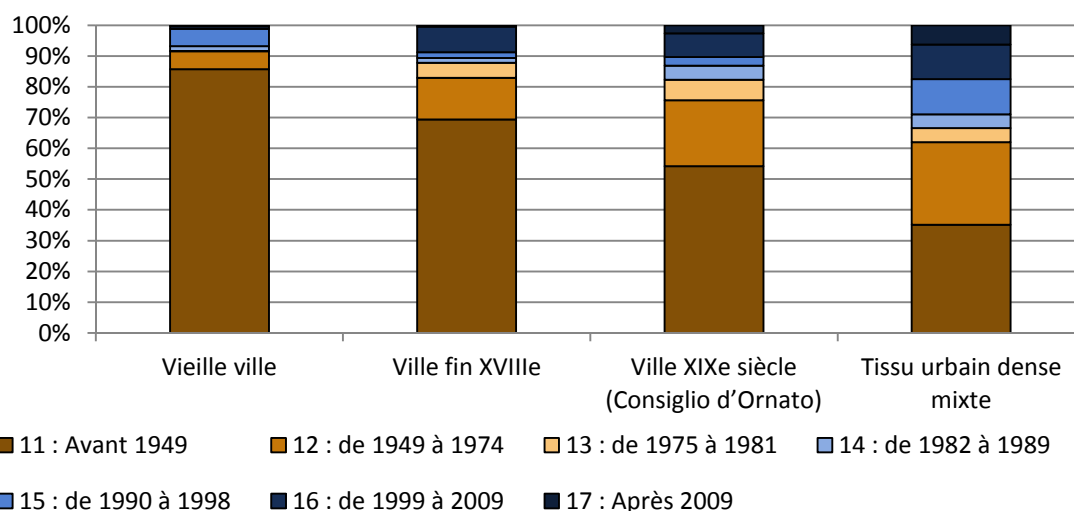
Densité brute (Nombre de logements/ha surfaces privées et publiques): 247

TYPE D'OCCUPATION (Répartition du nombre de locaux par typologie)



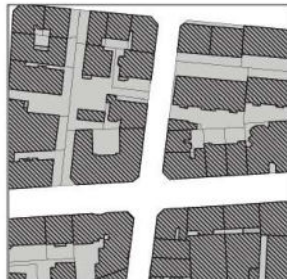
ILOTS DES COEURS DE VILLES		
	Nombre de locaux	Surfaces planchers (m²)
Maison	451	61 417
Appartement	57 224	5 620 124
Activités	10 831	1 614 060

DATATION (Répartition par époque de construction / Sources : données Majic)

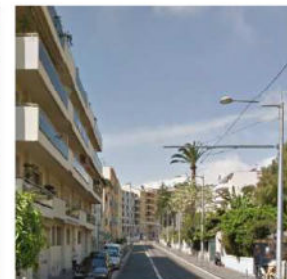
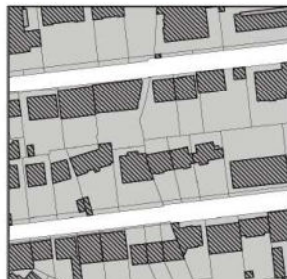
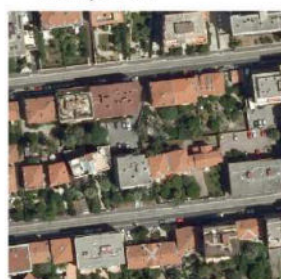


3.2.2. Les Ilots résidentiels

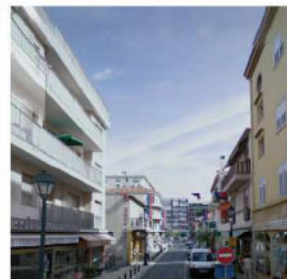
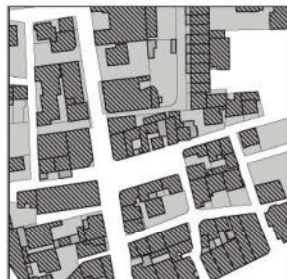
005 Quartier résidentiel



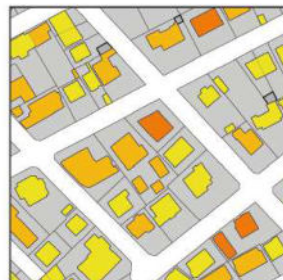
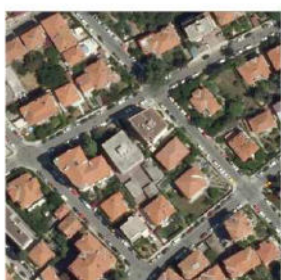
006 Quartier résidentiel composite



007 Maisons de ville



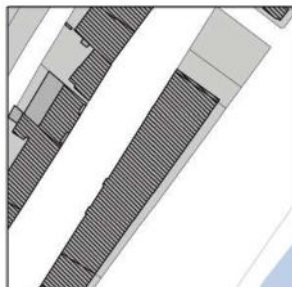
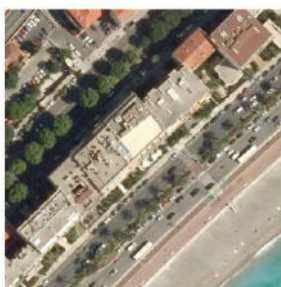
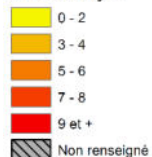
008 Villas urbaines



0 10 20 30 40 50 m

011 Ville riviera

Niveau moyen



ILOTS RESIDENTIELS

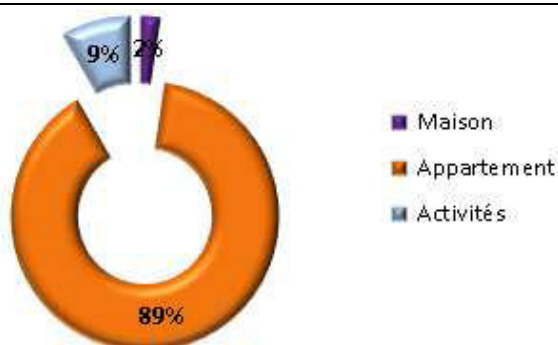
Les îlots résidentiels reprennent des formes régulières dans les villes.
Ils laissent place à davantage de présence végétale.
Les mitoyennetés entre immeubles peuvent être partiellement ou totalement discontinues.
Une mixité entre les types d'immeubles existe sur le plan architectural et fonctionnel.
Ces tissus représentent 542 ha et 5% des zones urbanisées de NCA.

Avec une densité et une proportion un peu inférieure à celle des îlots cœur de ville, ce tissu laisse place à une occupation forte des appartements pour la plupart conçus avant les années 80.

REPARTITION ESPACES PRIVES-PUBLICS / DENSITE

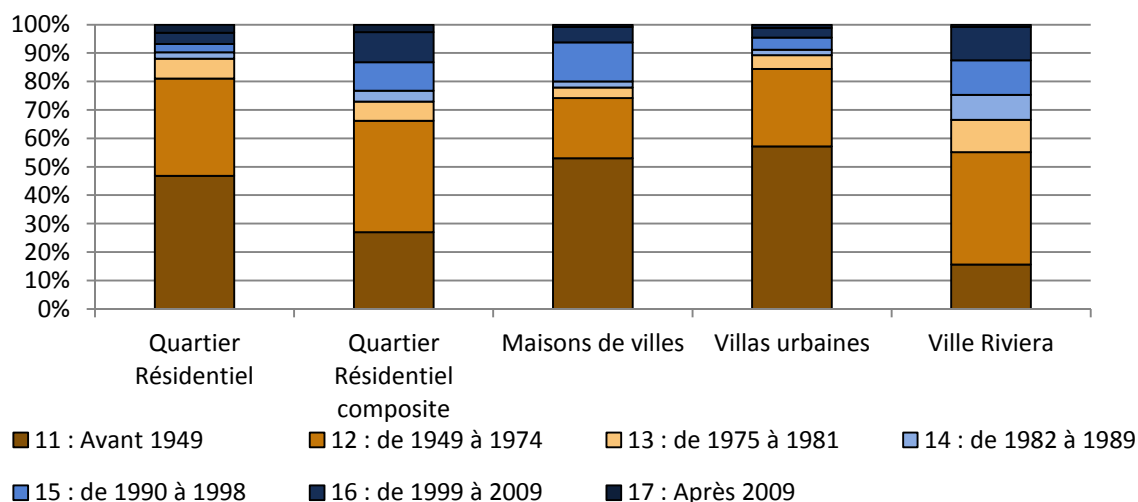
Surface privées : 432 ha | **Surfaces publiques** : 110 ha (20%)
Densité nette (Nombre de logements/ha surfaces privées): 224
Densité brute (Nombre de logements/ha surfaces privées et publiques): 186

TYPE D'OCCUPATION (Répartition du nombre de locaux par typologie)



ILOTS RESIDENTIELS		
	Nombre de locaux	Surfaces planchers (m²)
Maison	2 076	331 769
Appartement	79 433	8 191 932
Activités	7 478	1 070 069

DATATION (Répartition par époque de construction / Sources : données Majic)

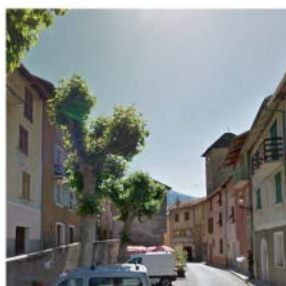
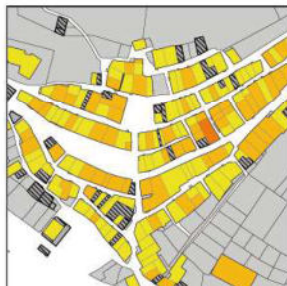


3.2.3. Villes et villages collines et montagnes

032 Village perché



035 Village de montagne



037 Village de montagne accroché à flanc de colline



033 Village sur coteaux



Niveau moyen

- 0 - 2
- 3 - 4
- 5 - 6
- 7 - 8
- 9 et +
- Non renseigné

0 10 20 30 40 50 m

039 Village de crêtes



0 10 20 30 40 50 m

VILLES ET VILLAGES COLLINES ET MONTAGNES

Les villes et villages de collines présentent des formes urbaines compactes, directement liées au relief et au rocher. Les jardins viennent s'étagier autour du tissu urbanisé. Ces tissus représentent 253 ha et 2% des zones urbanisées de NCA.

Cette typologie est constituée d'un parc relativement ancien, composé à deux tiers d'appartements et d'environ un tiers de logements individuels ponctués d'activités.

REPARTITION ESPACES PRIVES-PUBLICS / DENSITE

Surface privées : 196 ha | **Surfaces publiques** : 56 ha (22%)

Densité nette (Nombre de logements/ha surfaces privées): 120

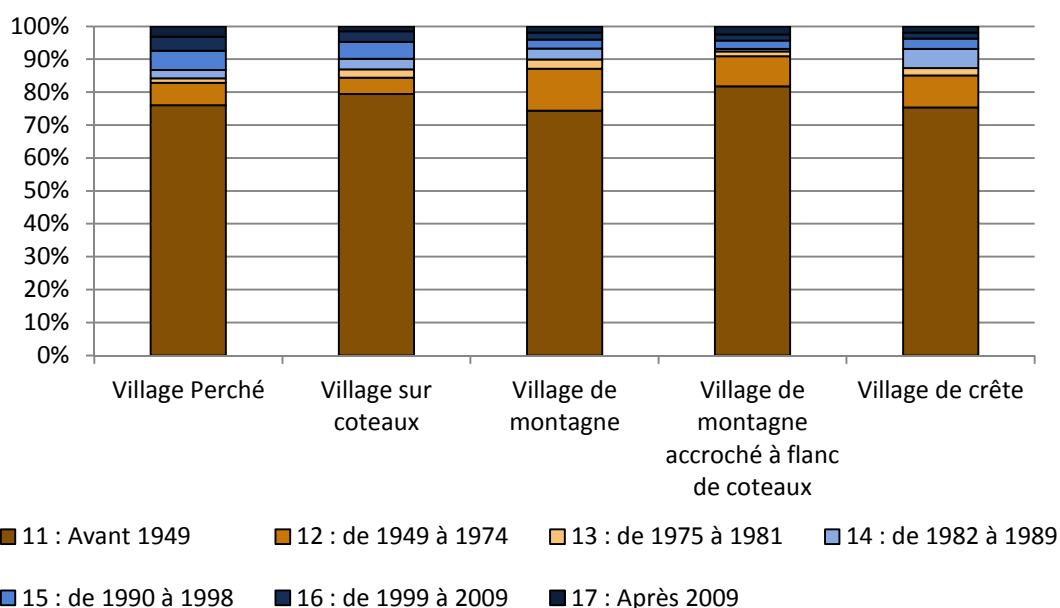
Densité brute (Nombre de logements/ha surfaces privées et publiques): 98

TYPE D'OCCUPATION (Répartition du nombre de locaux par typologie)

VILLES ET VILLAGES CRETES ET MONTAGNES		
	Nombre de locaux	Surfaces planchers (m²)
Maison	3 066	350 098
Appartement	8 028	640 331
Activités	717	73 932

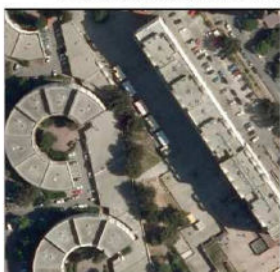


DATATION (Répartition par époque de construction / Sources : données Majic)



3.2.4. Les grands ensembles

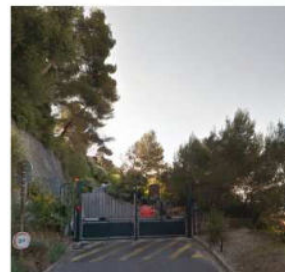
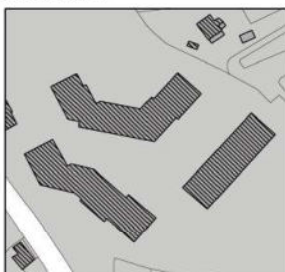
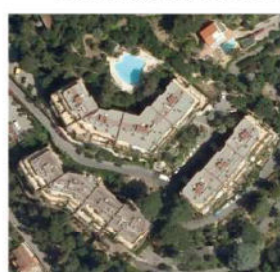
019 Ensemble résidentiel
Collectif années 70 en îlot



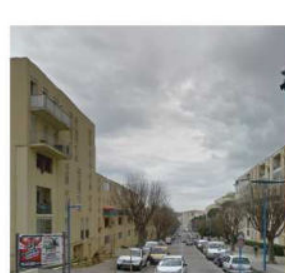
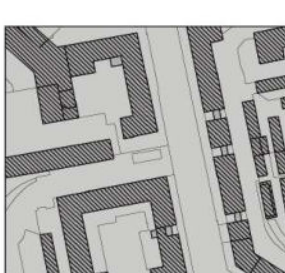
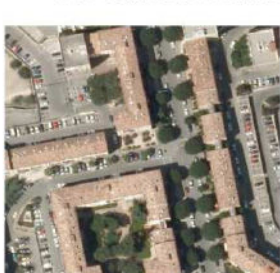
020 Ensemble résidentiel
Collectif de type barre



021 Ensemble résidentiel
Collectif années 90-2000 en îlot



040 Carros-le-Jeune



Niveau moyen

0 - 2

3 - 4

5 - 6

7 - 8

9 et +

Non renseigné

0 10 20 30 40 50 m

GRANDS ENSEMBLES

Les grands ensembles suivent une composition spatiale régulière autour de l'espace public et définissent des espaces paysagers plutôt en cœurs d'îlots. Ces tissus représentent 293 ha et 3% des zones urbanisées de NCA.

Les appartements constituent la trame majeure de logements sur ce tissu, qui abrite également 5% d'activités.

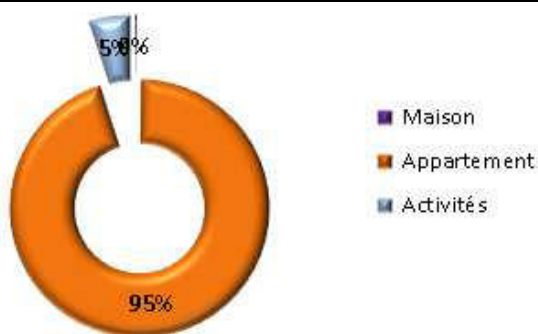
REPARTITION ESPACES PRIVES-PUBLICS / DENSITE

Surface privées : 269 ha | **Surfaces publiques** : 24 ha (8%)

Densité nette (Nombre de logements/ha surfaces privées): 156

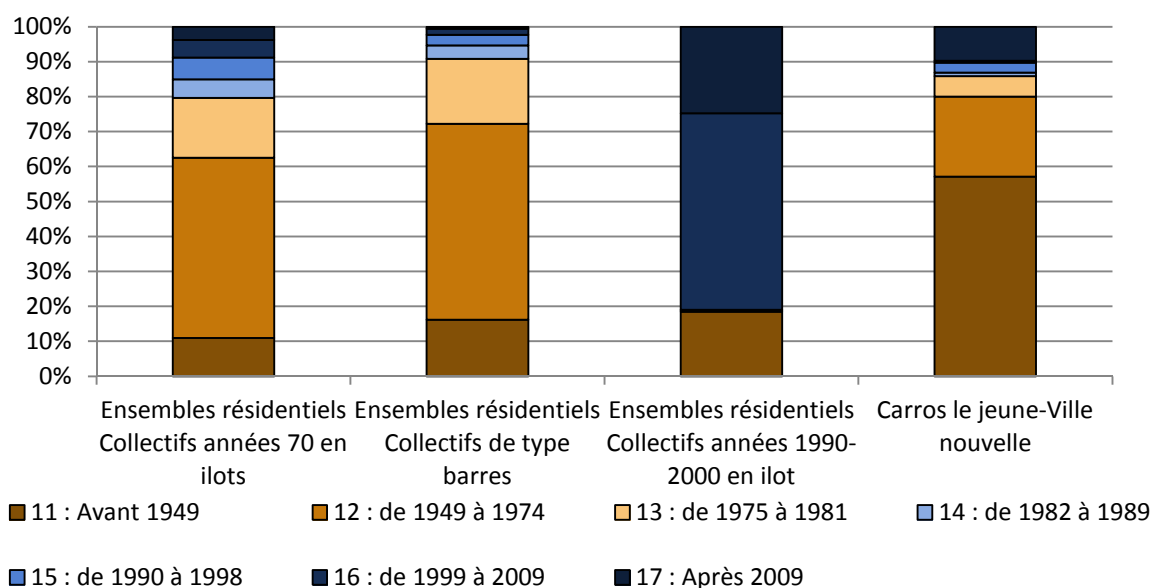
Densité brute (Nombre de logements/ha surfaces privées et publiques): 144

TYPE D'OCCUPATION (Répartition du nombre de locaux par typologie)



GRANDS ENSEMBLES		
	Nombre de locaux	Surfaces planchers (m ²)
Maison	55	8 586
Appartement	31 485	3 627 564
Activités	1 640	177 428

DATATION (Répartition par époque de construction / Sources : données Majic)

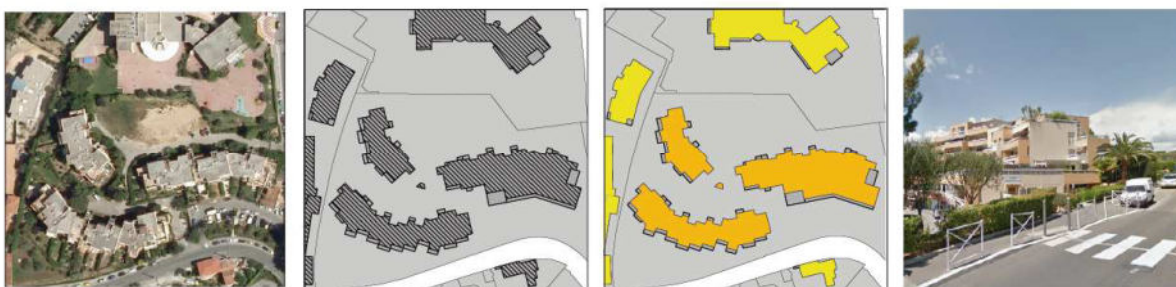


3.2.5. Quartiers résidentiels – ville parc

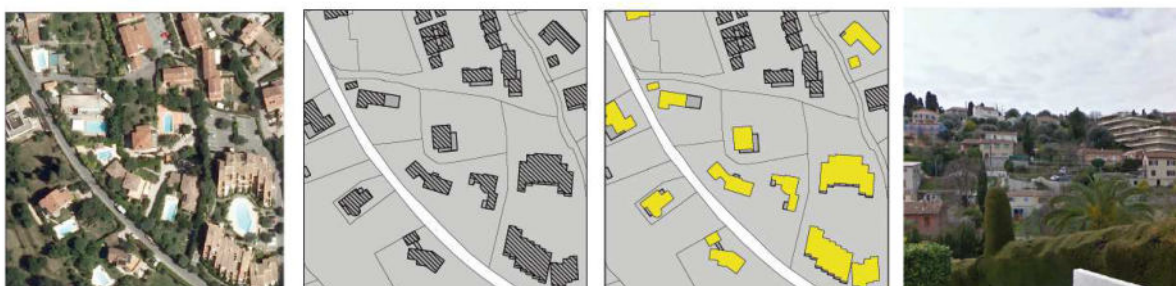
022 Ensemble résidentiel
Immeubles majorité collectifs



023 Ensemble résidentiel sur coteaux



025 Mixte résidentiel (immeubles+résidences+ individuel)



Niveau moyen

- 0 - 2
- 3 - 4
- 5 - 6
- 7 - 8
- 9 et +
- Non renseigné

0 10 20 30 40 50 m

QUARTIERS RESIDENTIELS – VILLE PARC

La ville Parc développe des ensembles résidentiels plus en lien avec le relief et s'éloigne de l'espace public. Les espaces paysagers ou parcs environnent les immeubles.
Le tissu peut présenter une grande variété d'architectures et de typologies entre collectifs et individuels.

Ces tissus représentent 1233 ha et 11% des zones urbanisées de NCA.

Les appartements restent majoritaires (91%), mais en comparaison des typologies précédentes, l'activité se fait plus rare et se partage avec les maisons (respectivement 4 et 5%).

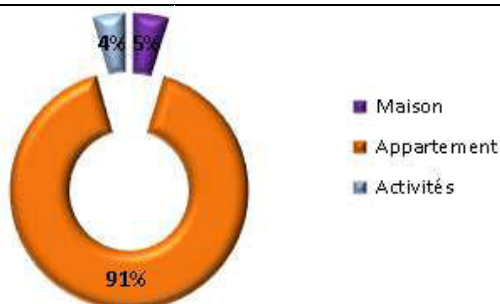
REPARTITION ESPACES PRIVES-PUBLICS / DENSITE

Surface privées : 1 114 ha | **Surfaces publiques** : 119 ha (10%)

Densité nette (Nombre de logements/ha surfaces privées): 90

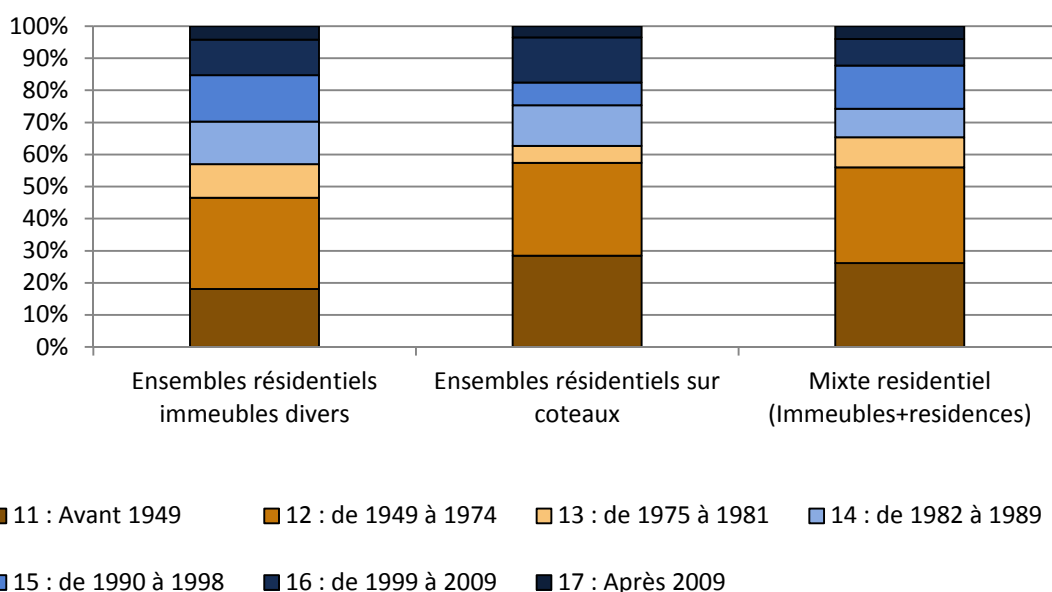
Densité brute (Nombre de logements/ha surfaces privées et publiques): 82

TYPE D'OCCUPATION (Répartition du nombre de locaux par typologie)



QUARTIERS RESIDENTIELS VILLE PARC		
	Nombre de locaux	Surfaces planchers (m²)
Maison	3 994	700 340
Appartement	76 752	9 099 203
Activités	3 728	500 278

DATATION (Répartition par époque de construction / Sources : données Majic)



3.2.6. Les fonds de vallées

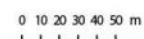
026 Implantations linéaires mixtes de vallée



027 Implantations mixtes de vallée/plaine



038 A la confluence des vallées



FONDS DE VALLEES

Les fonds de vallée suivent directement les cours d'eau et développent une grande mixité de fonctions. Ils peuvent offrir des densités fortes en fonction des contraintes du relief. Ces tissus représentent 450 ha et 4% des zones urbanisées de NCA.

Cette typologie comporte une des plus fortes présences d'activités dans un tissu essentiellement voué au logement, à part égale avec la typologie cœur de ville (16%). Les constructions qui datent en moyenne d'après les années 90 sont majoritairement constituées d'appartements.

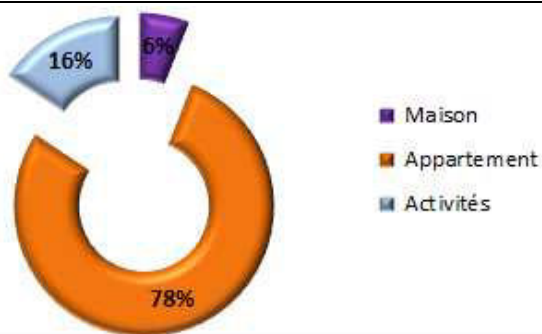
REPARTITION ESPACES PRIVES-PUBLICS / DENSITE

Surface privées : 367 ha | **Surfaces publiques** : 83 ha (19%)

Densité nette (Nombre de logements/ha surfaces privées): 49

Densité brute (Nombre de logements/ha surfaces privées et publiques): 42

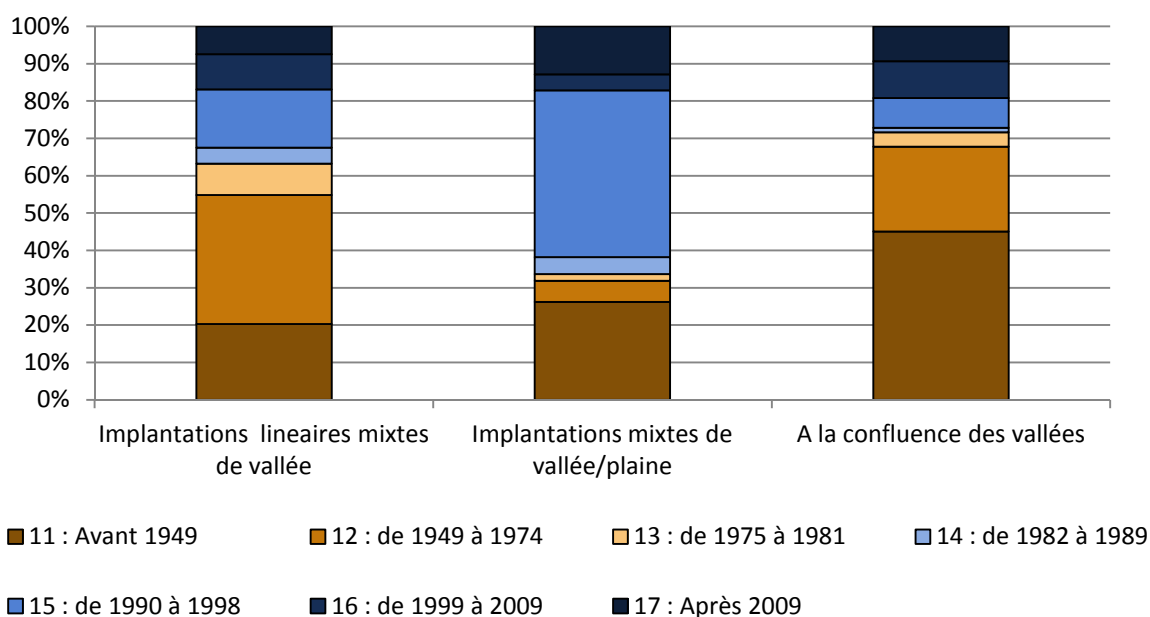
TYPE D'OCCUPATION (Répartition du nombre de locaux par typologie)



FONDS DE VALLEES		
	Nombre de locaux	Surfaces planchers (m²)
Maison	771	98 422
Appartement	10 019	894 593
Activités	2 022	371 513

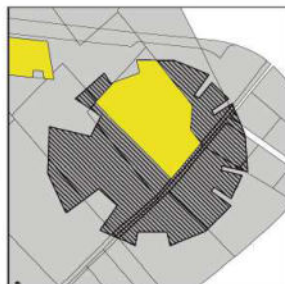
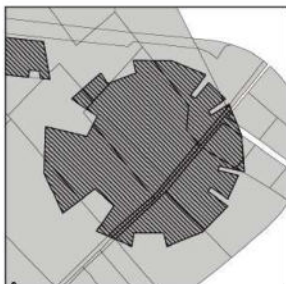
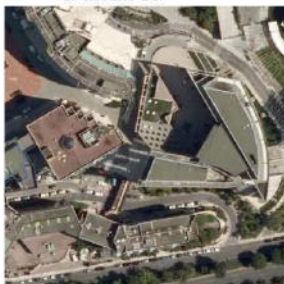
DATATION (Répartition par époque de construction / Sources : données Majic)

FONDS DE VALLEES

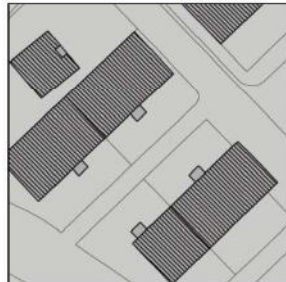
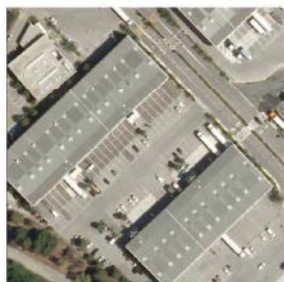


3.2.7. Grandes entités fonctionnelles

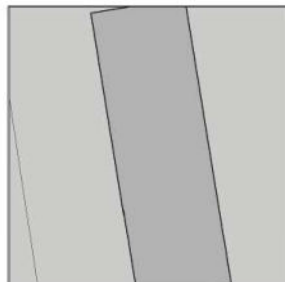
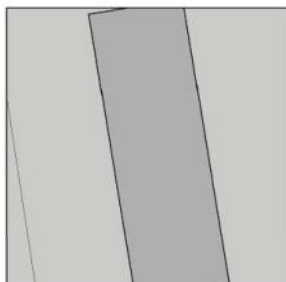
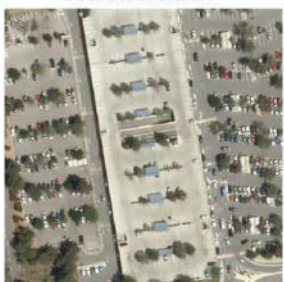
012 Quartiers d'affaires



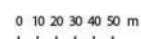
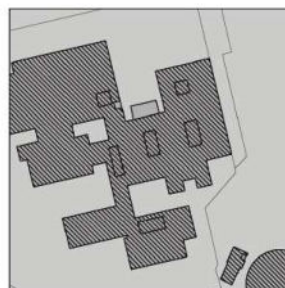
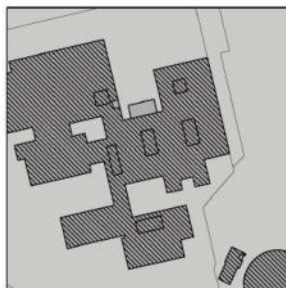
013 Zones d'activités



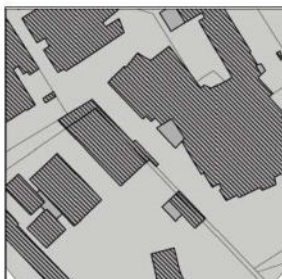
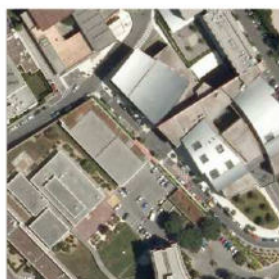
014 Centres commerciaux



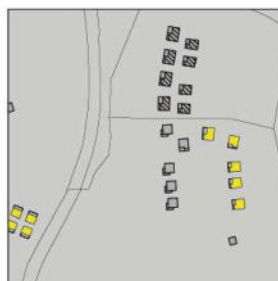
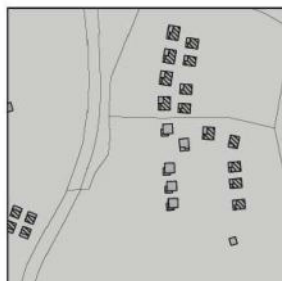
015 Installations sportives



017 Equipements publics



018 Campings



0 10 20 30 40 50 m

Niveau moyen

- 0 - 2
- 3 - 4
- 5 - 6
- 7 - 8
- 9 et +
- Non renseigné

GRANDES ENTITES FONCTIONNELLES

Ces diverses entités se sont développées en fonction des besoins fonctionnels du territoire, de manière cloisonnée entre elles et par rapport à l'espace public.

Ces tissus représentent 1529 ha et 13% des zones urbanisées de NCA.

L'activité y est dominante (70%) et cohabite avec quelques appartements (1/4 des locaux sur le secteur) et quelques maisons minoritaires, dans un ensemble très peu dense.

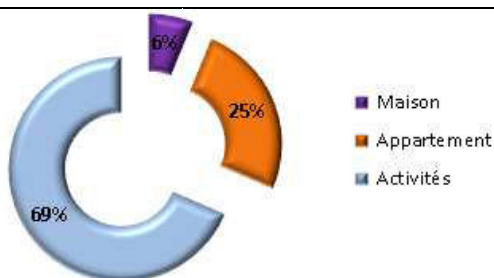
REPARTITION ESPACES PRIVES-PUBLICS / DENSITE

Surface privées : 1 416 ha | **Surfaces publiques** : 113 ha (7%)

Densité nette (Nombre de logements/ha surfaces privées): 4

Densité brute (Nombre de logements/ha surfaces privées et publiques): 3

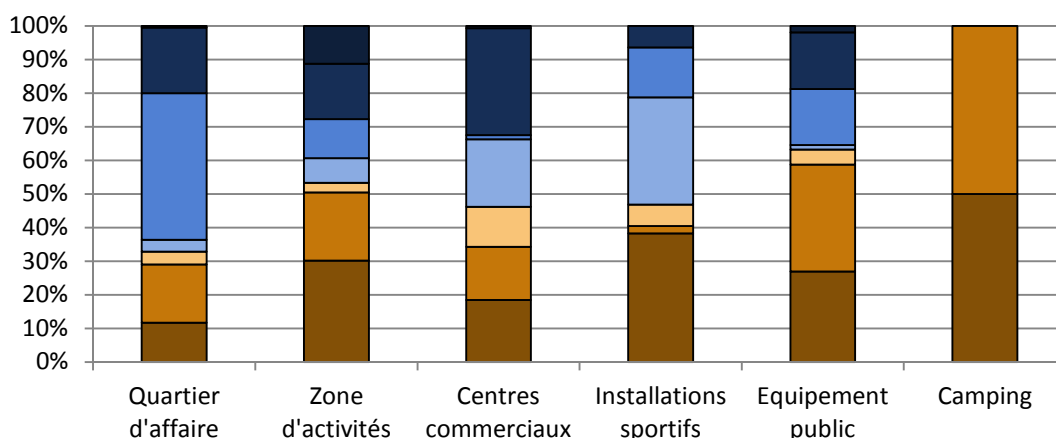
TYPE D'OCCUPATION (Répartition du nombre de locaux par typologie)



GRANDES ENTITES FONCTIONNELLES		
	Nombre de locaux	Surfaces planchers (m²)
Maison	456	62 205
Appartement	1 873	210 147
Activités	5 072	2 469 192

DATATION (Répartition par époque de construction / Sources : données Majic)

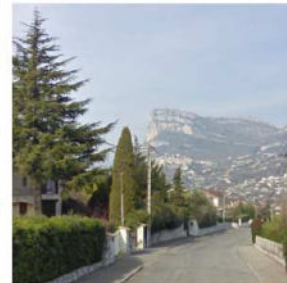
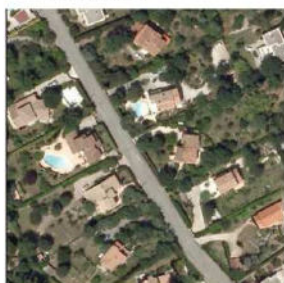
GRANDES ENTITES FONCTIONNELLES



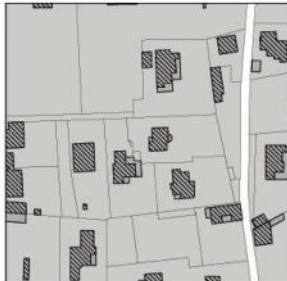
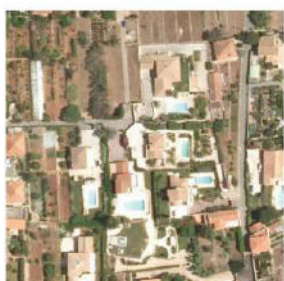
■ 11 : Avant 1949 ■ 12 : de 1949 à 1974 ■ 13 : de 1975 à 1981 ■ 14 : de 1982 à 1989
 ■ 15 : de 1990 à 1998 ■ 16 : de 1999 à 2009 ■ 17 : Après 2009

3.2.8. Lotissements et pavillons

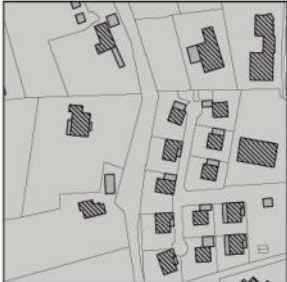
024 Pavillonnaire, maisons



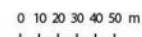
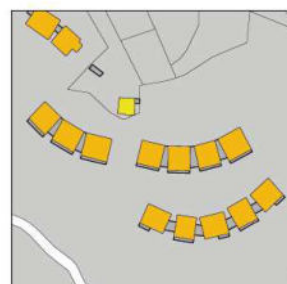
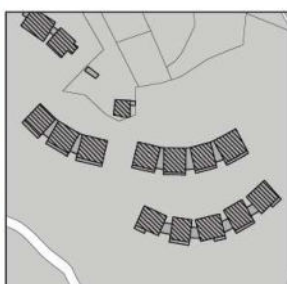
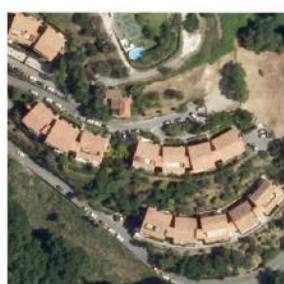
029 Lotissements de crêtes



030 Lotissements de côtes agricoles



031 Lotissements de côtes forestiers



034 Lotissements de vallées agricoles Au pied de la montagne



0 10 20 30 40 50 m



LOTISSEMENTS ET PAVILLONS

Cette forme urbaine est celle qui concerne le plus les enjeux de l'étalement urbain, intervenu depuis 50 ans.

Des enjeux de maintien de la biodiversité, de paysage avec la présence de jardins, et la relation forte avec les espaces agricoles et naturels, s'articulent ici.

En fonction de leur situation, la capacité de ces tissus à se densifier avec l'arrivée de petits collectifs et la constitution progressive de la ville parc sera à considérer.

Ces tissus représentent 5721 ha et 50% des zones urbanisées de NCA.

La répartition entre maison et appartement tend à s'homogénéiser (environ 40% / 60%), tandis que l'activité se fait plus rare.

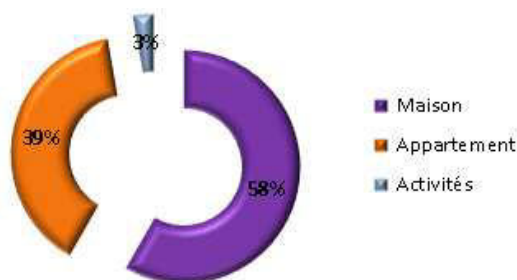
REPARTITION ESPACES PRIVES-PUBLICS / DENSITE

Surface privées : 5 303 ha | **Surfaces publiques** : 418 ha (7%)

Densité nette (Nombre de logements/ha surfaces privées): 15

Densité brute (Nombre de logements/ha surfaces privées et publiques): 14

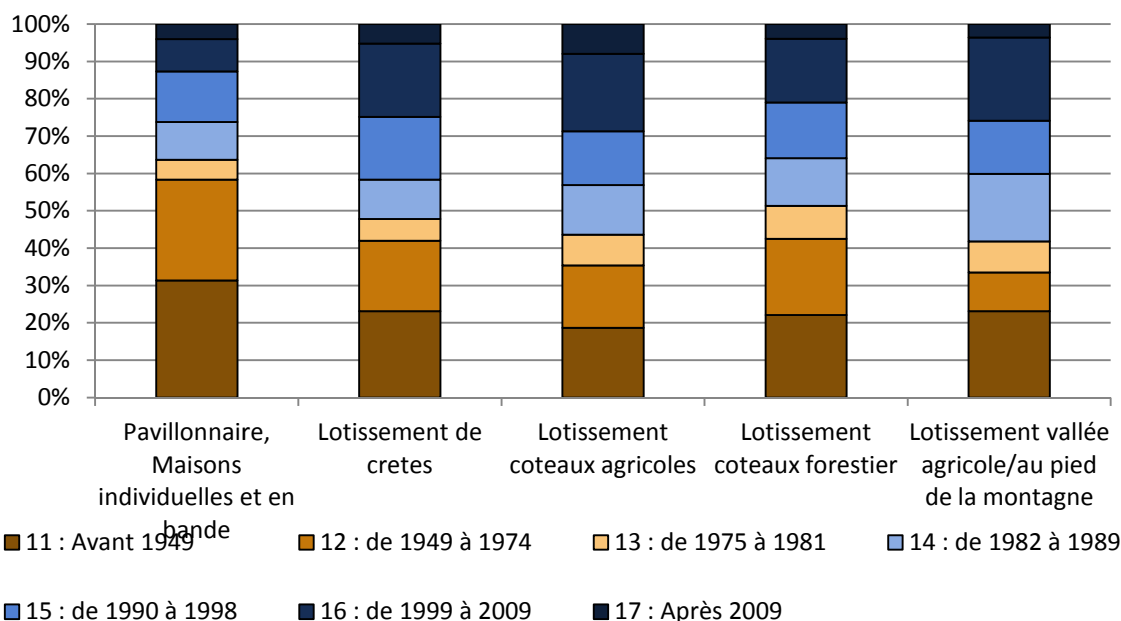
TYPE D'OCCUPATION (Répartition du nombre de locaux par typologie)



LOTISSEMENTS ET PAVILLONS		
	Nombre de locaux	Surfaces planchers (m²)
Maison	35 265	6 269 788
Appartement	23 542	2 658 188
Activités	1 685	425 905

DATATION (Répartition par époque de construction / Sources : données Majic)

LOTISSEMENTS ET PAVILLONS

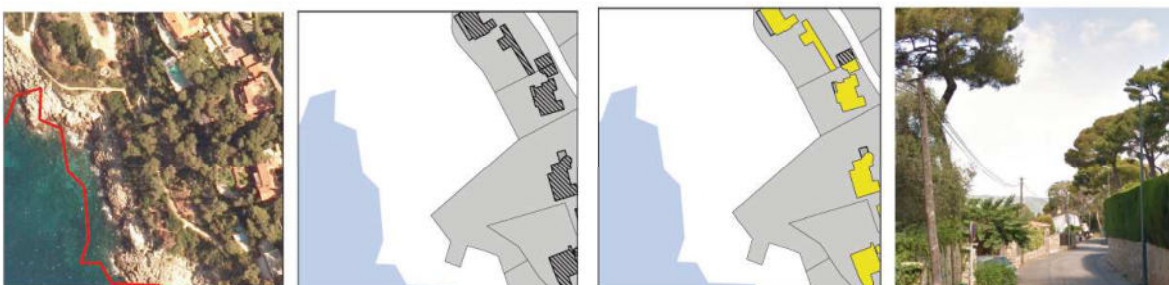


3.2.9. VILLAS

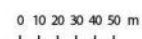
009 Villas palais



010 Villas de bord de mer



028 Villas à flanc de falaise



VILLAS

Cette typologie caractérise des logements qui profitent de situations privilégiées en bord de mer ou à flanc de falaise qui restent minoritaires dans l'ensemble du territoire urbanisé. Ces tissus représentent 157 ha et 1 % des zones urbanisées de NCA.

Les appartements restent légèrement majoritaires, avec une répartition semblable à celles des lotissements et pavillons (60% d'appartements / 40% de logements individuels).

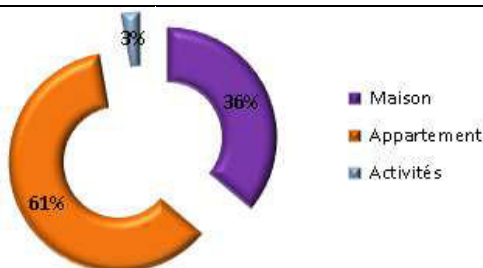
REPARTITION ESPACES PRIVES-PUBLICS / DENSITE

Surface privées : 138 ha | **Surfaces publiques** : 19 ha (12%)

Densité nette (Nombre de logements/ha surfaces privées): 27

Densité brute (Nombre de logements/ha surfaces privées et publiques): 24

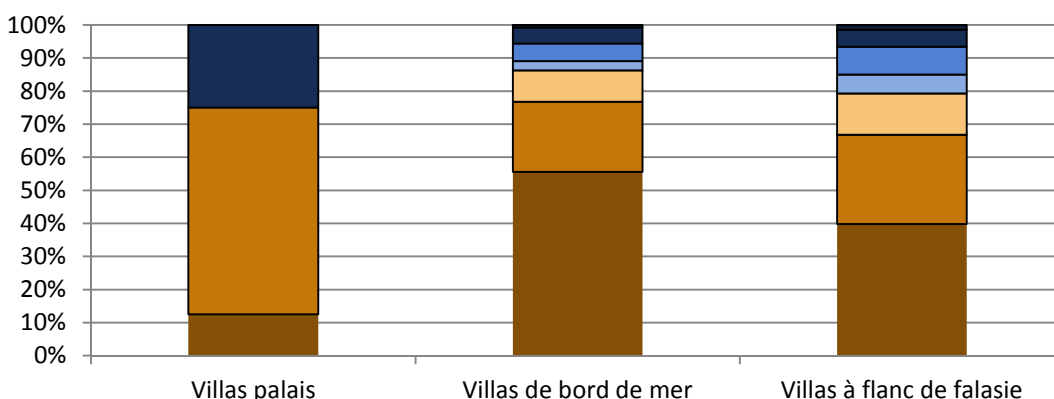
TYPE D'OCCUPATION (Répartition du nombre de locaux par typologie)



VILLAS		
	Nombre de locaux	Surfaces planchers (m²)
Maison	1 112	260 895
Appartement	1 877	221 044
Activités	85	17 658

DATATION (Répartition par époque de construction / Sources : données Majic)

VILLAS

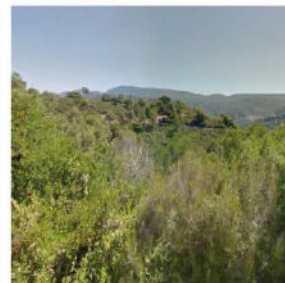
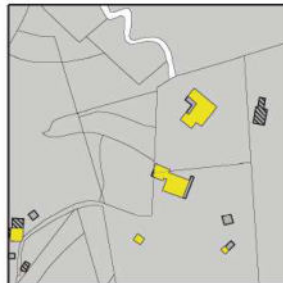
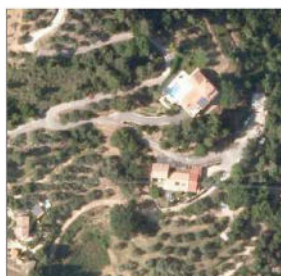


11 : Avant 1949 12 : de 1949 à 1974 13 : de 1975 à 1981 14 : de 1982 à 1989
 15 : de 1990 à 1998 16 : de 1999 à 2009 17 : Après 2009

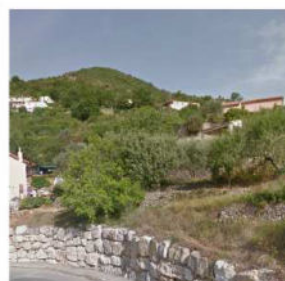
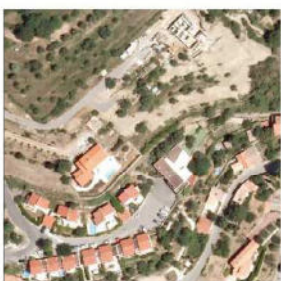
3.2.10.

HAMEAUX

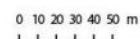
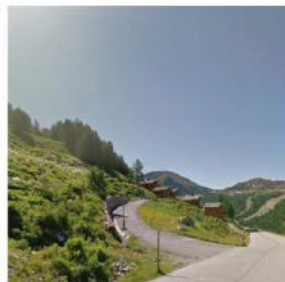
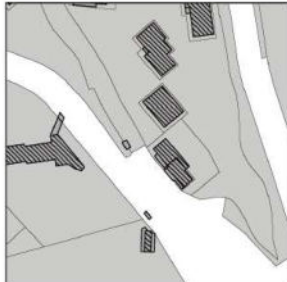
041 Maison isolée perchée
Hameau isolé



042 Tissu diffus de montagne
(majorité résidentielle)



043 Station de sports d'hiver



HAMEAUX

Les hameaux sont constitués de constructions isolées, ou perchées sur la montagne dont l'implantation est guidée par le relief.

Ces tissus représentent 910 ha et 8 % des zones urbanisées de NCA.

La tendance de répartition des types de logements reste proche des deux précédentes typologies avec une proportion un peu plus importante des appartements, dans un parc qui date pour moitié d'après les années 90.

REPARTITION ESPACES PRIVES-PUBLICS / DENSITE

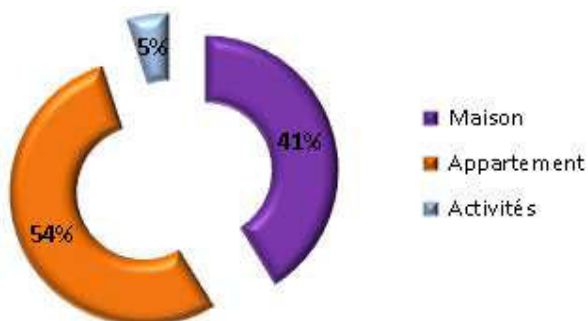
Surface privées : 812 ha | **Surfaces publiques** : 98 ha (11%)

Densité nette (Nombre de logements/ha surfaces privées): 21

Densité brute (Nombre de logements/ha surfaces privées et publiques): 19

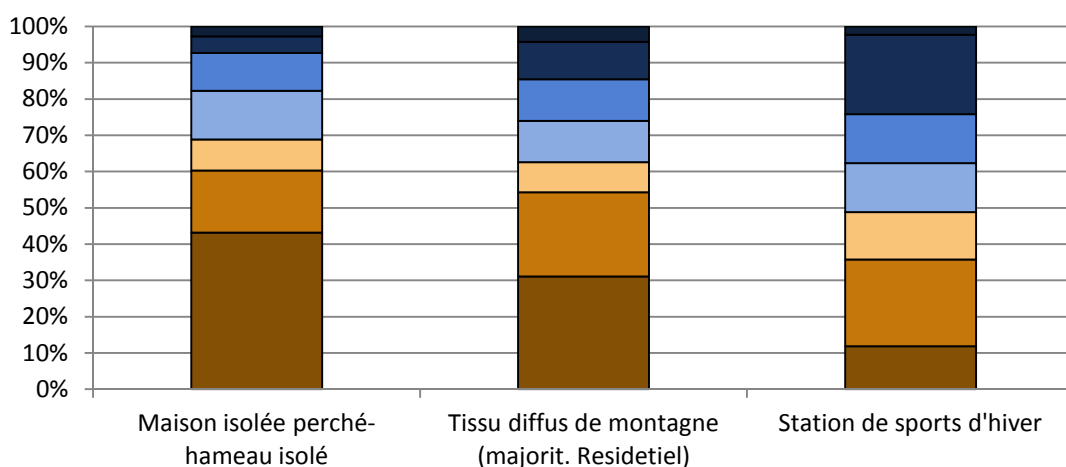
TYPE D'OCCUPATION (Répartition du nombre de locaux par typologie)

HAMEAUX		
	Nombre de locaux	Surfaces planchers (m²)
Maison	3 561	523 409
Appartement	4 645	394 749
Activités	432	68 728



DATATION (Répartition par époque de construction / Sources : données Majic)

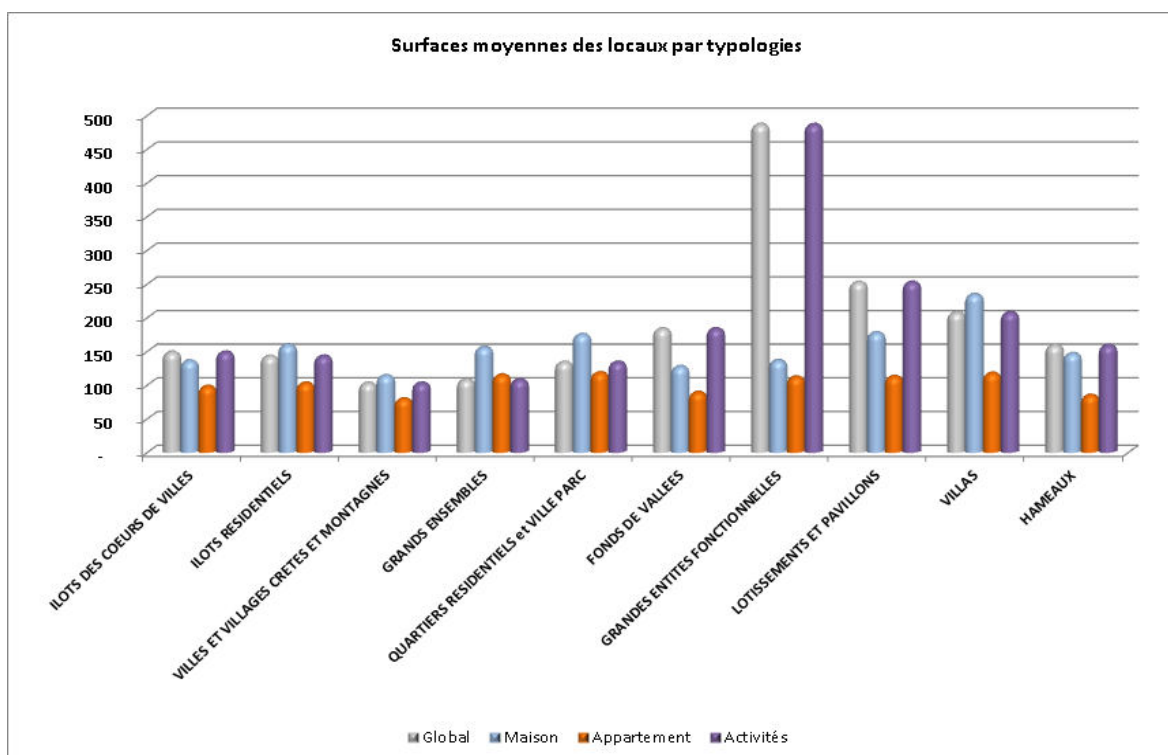
HAMEAUX



4. Capacité de densification et de mutation

Cette capacité peut être évaluée à partir des densités réellement constatées au sein de chaque quartier, village ou hameau, en fonction de leur typologie urbaine :

Situation existante	Surfaces en ha	%surfaces urbanisées	nombre de lgts/ha brut	%surfaces planchers activités	%surfaces de logements	rapport entre surfaces de planchers totales et emprises privées totales
Ilots de cœur de ville	303,00	3%	190	22%	78%	4,1
Ilots résidentiels	542,00	5%	150	11%	89%	2,63
Villes et villages Collines et montagnes	253,00	2%	44	7%	93%	1,15
Grands ensembles	293,00	3%	107	5%	95%	1,89
quartiers résidentiels ville parc	1 233,00	11%	65	5%	95%	1,15
Les fonds de vallée	450,00	4%	24	27%	73%	0,62
Grandes entités fonctionnelles	1 529,00	13%	2	90%	10%	0,41
Lotissements et pavillons	5 718,00	50%	10	5%	95%	0,24
Villas	157,00	1%	19	4%	96%	0,46
Hameaux	910,00	8%	9	7%	93%	0,25
total	11388					



- Les différents tissus urbanisés ont un potentiel de densification particulièrement autour des sites de développement des transports collectifs (trains, trams, bus) favorisant aussi un confort d'accès piétons et 2 roues. Pour chaque typologie, un équilibre est à trouver entre les activités et les logements afin de favoriser les conditions pour raccourcir les déplacements entre habitat, commerces, services et travail.
- La capacité d'évolution des typologies urbaines est à considérer au regard de son occupation actuelle et de ses tendances d'évolution. (vacance, ménages, emplois actuels..)

Les secteurs d'îlots de cœur de ville, des îlots résidentiels, des villes et villages des collines et montagnes, présentent des enjeux de réhabilitation. Leur relation très qualitative avec l'espace public constitue un atout pour développer une capacité d'accueil d'activités et commerces en rez-de-chaussée.

Les fonds de vallée demandent une attention forte pour y réintroduire des liens avec le réseau hydrographique. Les mutations doivent engager une revalorisation d'un paysage qualitatif.



- Une restructuration des grandes entités fonctionnelles permettrait d'y développer davantage d'emplois et d'activités, renforçant la qualité de ces zones en densifiant et diversifiant l'existant.
- Les lotissements représentent 50% des tissus urbanisés. Pour une part ils pourraient évoluer vers les caractéristiques de la Ville parc, très présente également sur 11% des tissus recensés.
- Les secteurs de villas et de hameaux sont dans des sites naturels d'exception. Ils jouent des rôles phares de l'attractivité du territoire et demandent une attention architecturale et paysagère très fine.