



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES



METROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

COMMUNE DE CARROS

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

6.E.4

**ANNEXE :
OAP**

**Les Plans de Carros-
Chemin de Traverse**



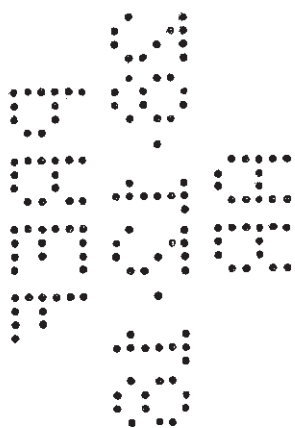
PLU approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 21 juin 2013

Modification n° 1 approuvée
par délibération du Conseil Métropolitain du 11 septembre 2015

Modification simplifiée n° 1 approuvée
par délibération du Conseil Métropolitain du 1^{er} février 2018

Modification simplifiée n° 2 approuvée
par délibération du Conseil Métropolitain du 1^{er} février 2018

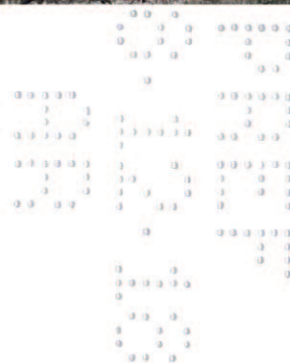
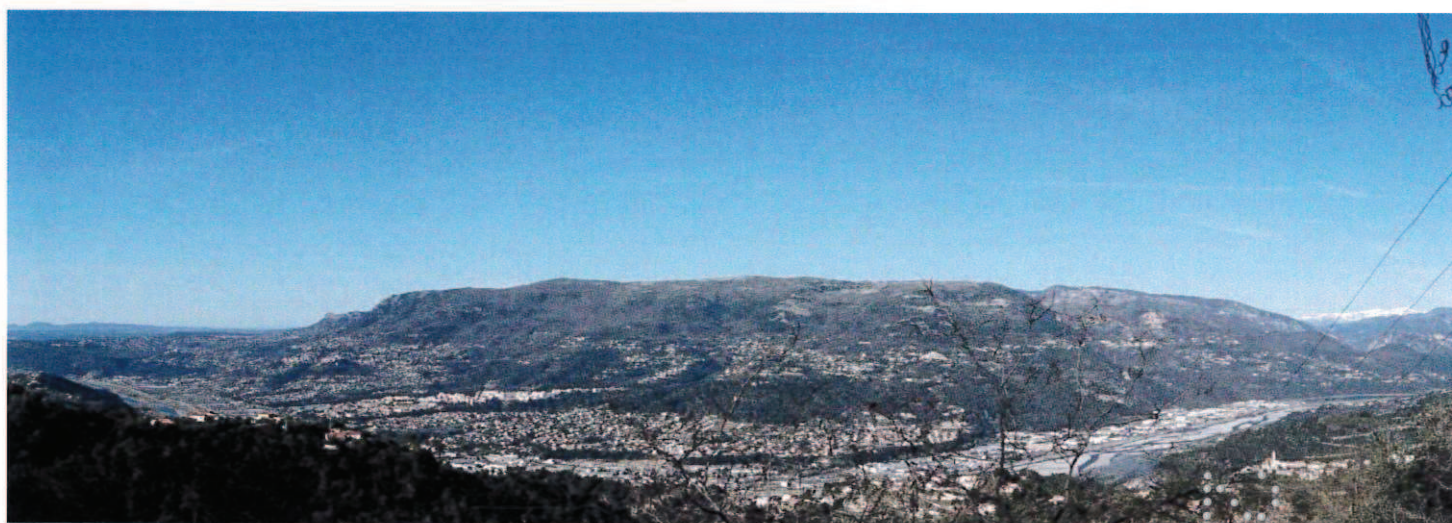
Modification n° 2 approuvée par délibération
du Conseil Métropolitain du **21 DEC. 2018**



Commune de CARROS

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Plans de Carros - Chemin de Traverse



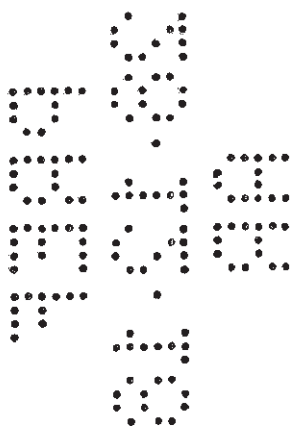
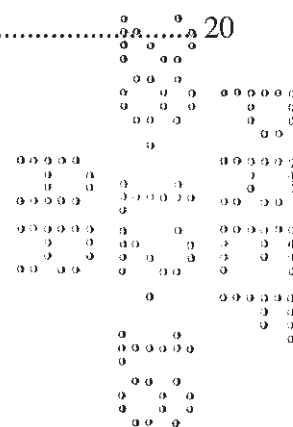


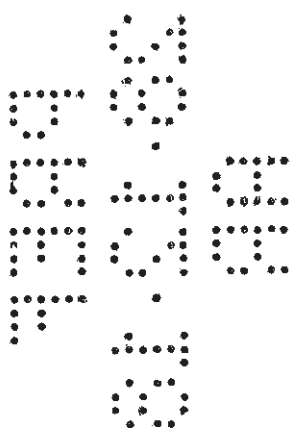
Table des matières

I. Présentation du secteur des Plans à Carros	7
II. Objectifs.....	8
III. Mobilité et déplacements.....	10
IV. Développement durable et énergie	11
VI. Orientations d'aménagement.....	16
VII. Schéma de synthèse.....	20

Table des figures

Figure 1 : Carros (source google Earth)	7
Figure 2 : Périmètre de l'OAP	7
Figure 3 : Carte présentant les corridors écologiques	13
Figure 4 : Photo présentant la fermeture des vues sur le paysage de la vallée par l'urbanisme	14
Figure 5 : Photo présentant le fractionnement de l'espace par une structure	15
Figure 6 : Schéma de principe présentant la renaturalisation des vallons.....	16
Figure 7 : Plan présentant le cheminement du « Chemin de Traverse »	18
Figure 8 : Schéma de synthèse	20





I. Présentation du secteur des Plans à Carros



Figure 1 : Carros (source google Earth)



Figure 2 : Périmètre de l'OAP

Localisé en surplomb de la Vallée et de la zone d'activités de la Grave, au nord de la ville nouvelle bâtie dans les années 70, et au sud du centre historique, le secteur des Plans couvre environ 185 ha, dont 56 couverts par la présente OAP.

Autrefois très largement cultivés, les Plans de Carros est un quartier qui s'est en partie urbanisé depuis les années 1970, se distinguant par la juxtaposition de parcelles agricoles, de maisons individuelles et d'opérations résidentielles plus denses, construites dans les années 2000-2010.

Le secteur présente toutefois des continuités paysagères intéressantes, grâce au maintien de certaines parcelles agricoles, qui malgré de faibles surfaces, trament l'ensemble du quartier, et à la persistance de vallons boisés qui maillent le secteur d'est en ouest et offrent une qualité paysagère au site.

Ces continuités sont toutefois difficilement perceptibles, en raison du mitage venu fragmenter l'ensemble du quartier ces dernières années.

Enfin, le secteur des Plans souffre d'une accessibilité limitée, liée à des contraintes de dénivelés importantes. Seule la Route des Plans, véritable épine dorsale du quartier, à la fois très empruntée et peu apaisée, en permet la desserte dans le sens nord-sud.

Ainsi, la dispersion des constructions et l'absence de schéma d'aménagement à l'échelle du secteur ont fragilisé l'identité profondément agricole du site, ainsi que sa qualité paysagère.

II. Objectifs

Le développement du secteur des Plans de Carros devra respecter les grandes orientations suivantes :

1. Préserver le cadre de vie et l'environnement

- Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement

Le caractère très urbanisé et mité par les maisons individuelles du quartier de Carros engendre un paysage très fragmenté et des vues très fermées.

L'important est donc de maintenir les vues existantes sur le grand paysage et de mettre en valeur les parcelles ouvertes et naturelles de la zone.

- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité

Les Plans sont traversés par des ruisseaux qui ont creusé des vallons bénéfiques à l'installation d'habitats de biodiversité. Il est nécessaire de protéger ces vallons afin de maintenir ces corridors et les valoriser.

- Relever les défis environnementaux afin d'améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants

Le périmètre de l'OAP est compris dans une zone de Carros qui présente des fragilités : un tissu urbain très fragmenté, une typologie de bâti très uniforme, peu d'espaces publics, et une ambiance paysagère et urbaine très fermée qui ne permet pas de profiter de la vallée du Var et qui est difficilement lisible.

Dans une optique de gestion économe de l'espace et de transition avec l'urbanisme d'hier, le quartier des Plans est concerné par des projets de constructions (Secteur des Roses/ Secteur de Saint-Pierre) qui respectent les poches d'urbanisation et ont été élaborés dans une volonté de densification.

- Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante

La prise en compte des défis écologiques reste jusqu'alors très mince sur le périmètre des Plans à Carros. Les objectifs de cette OAP la concernant sont donc en premier lieu de mettre en avant une architecture bioclimatique et de haute performance énergétique, ainsi que l'amélioration des performances énergétiques pour les constructions existantes.

En outre, l'OAP a pour but de promouvoir des alternatives à l'usage de la voiture thermique et de réserver une forte part de végétal dans les aménagements nouveaux.

2. Renforcer l'offre de mobilités douces

Le réseau de déplacement actuel a un aspect monofonctionnel. Il est composé de plusieurs routes structurantes (route des Plans, Chemin de l'Emigra, la route métropolitaine, le chemin des Launes, Chemin des Selves...) et de petites ruelles en cul-de-sac classiques des lotissements pavillonnaires.

Un réseau de cheminements piétons hérités des exploitations agricoles subsistent mais beaucoup sont fractionnés. Les Plans ne sont pas vraiment connectés au reste du fonctionnement de Carros. Cette zone ne profite donc pas de liens avec la zone d'activités, et les déplacements sont donc orientés vers l'entrée de la commune.

Il est nécessaire ici de proposer une trame de déplacements adaptée à tous les modes de déplacements doux et orientée vers une réappropriation du quartier par les piétons et les cycles.

La création d'un Chemin de Traverse Nord-Sud, de la place des Plans jusqu'au secteur du Chemin de Lou Plan, servira de support de promenade, de valorisation du patrimoine paysager et de nouvelles formes urbaines sur les terrains mutables identifiés.

Les cheminements déjà existants vont faire l'objet d'un réaménagement ou d'un balisage de l'emprise du chemin.

La partie nouvelle du Chemin de Traverse doit être intégrée aux projets d'aménagement compris dans les zones à urbaniser, en lui conférant son usage d'espace public.



III. Mobilité et déplacements

1. Maillage viaire

Le secteur des Plans se distingue par un maillage routier organisé autour de voies publiques peu nombreuses desservant un grand nombre de voies privées en cul-de-sac. La voiture est prédominante dans l'usage de la voirie que l'on peut en conséquence qualifier de monofonctionnelle.

L'accès aux Plans se fait par le sud du quartier, au niveau du rond-point ouvrant sur la Route des Plans. Cette voie fortement empruntée fera l'objet d'un travail de requalification.

La seconde entrée, au nord, s'effectue par le boulevard de la République via la zone d'activités de la Grave.

2. Desserte en transports publics

Le réseau de transports en commun dessert plutôt bien les Plans, avec deux bus le 701b et 702 qui s'arrêtent à la Place des Plans, et le bus 69 qui traverse l'ensemble du quartier. La requalification de la Route des Plans devra intégrer le passage et le bon fonctionnement de la ligne 69.

3. Circulations douces

De nombreux chemins piétons plus ou moins continus maillent le secteur des Plans.

La présente OAP privilégiera la création d'un « Chemin de Traverse » dédié aux circulations douces, parcourant le secteur selon un axe Nord-Sud.

L'OAP comprend la réalisation d'un cheminement traversant l'ensemble du périmètre du Nord au Sud. Une partie des cheminements sont existants et vont faire l'objet seulement d'un réaménagement ou d'un balisage de l'emprise du chemin. L'autre partie du Chemin de Traverse doit être intégrée aux projets d'aménagement compris dans les zones à urbaniser.

IV. Développement durable et énergie

1. Protection des corridors écologiques, et gestion des impacts sur l'environnement

La protection des vallons permet de limiter l'urbanisation et donc l'imperméabilisation des sols, ce qui à terme limitera un écoulement des eaux trop important vers la vallée du Var.

Les eaux pluviales seront traitées à la parcelle sauf pour les lotissements ou les permis valant division pour lesquels s'appliquera l'article 11 du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE), tout en favorisant, lorsque c'est possible, la création de noues ou d'autres dispositifs de régulation du débit de fuite.

La protection des vallons s'accompagne de mesures d'entretien des ruisseaux et de renaturation des berges lorsque c'est nécessaire.

2. Ressources énergétiques

A la suite d'une première étude de potentialité il ressort que deux types de ressources énergétiques seront à privilégier sur ce secteur : la ressource géothermique sur nappe et l'énergie solaire thermique et photovoltaïque.

Ressource		Disponibilité de flux	Potentiel de production thermique	
Energie fatale	Eaux usées	Continu	0,2 GWh chd	0,1 GWh fr
	Sur sondes	Continu	4 GWh chd	3 GWh fr
Géothermies	Sur nappe	Continu	<i>Facteur dimensionnant : Densité linéique et débit nécessitant une étude de faisabilité</i>	
	Thermique	Variation saisonnière	3 GWh chd	
Energie solaire	Photovoltaïque	Variation saisonnière	23 MWh él	

Tableau 1 : Potentiel de production thermique et énergétique par type de ressource concernant le programme de construction de l'OAP

La localisation de Carros au sein de la plaine alluviale du Var permet d'établir une hypothèse de potentialité en termes de production thermique par géothermie sur nappe.

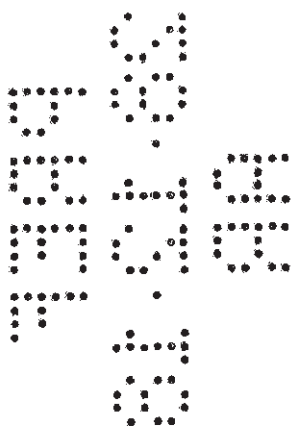
Une étude spécifique est nécessaire afin de déterminer plus précisément le potentiel de production thermique de la zone et les infrastructures à réaliser.

La géothermie sur sonde n'est pas privilégiée contrairement à la géothermie sur nappe car celle-ci présente un caractère technique plus intéressant et un investissement moins important.

Concernant le solaire, le potentiel est fort sur la zone comme l'indique l'expérimentation Nicegrid de production électrique solaire qui a vu le jour sur le territoire de Carros.

La mobilisation de l'énergie solaire de manière thermique et photovoltaïque est donc à prendre en compte dans ce secteur.

Les constructions et extensions qui seront réalisées dans le périmètre de l'OAP devront faire l'objet d'une analyse préalable afin de déterminer leur éligibilité à l'énergie géothermique et devront avoir recours à au moins une des deux sources d'énergies renouvelables identifiées (solaire / géothermie).



V. Contexte paysager

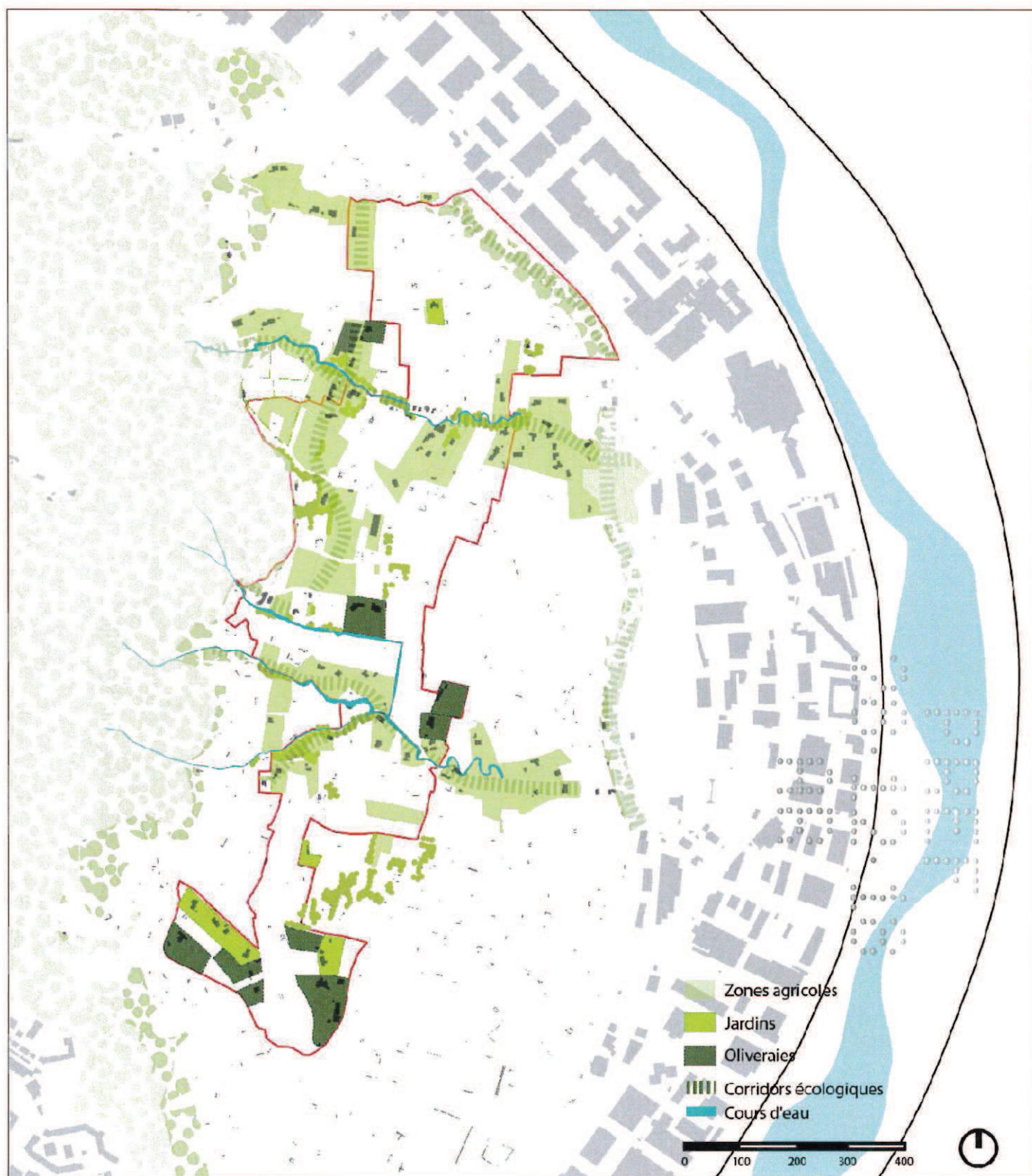


Figure 3 : Carte présentant les corridors écologiques

Le périmètre de l'OAP correspond à la partie haute des Plans de Carros.

Elle est caractérisée par un tissu urbain très lâche composé de maisons individuelles et de petites parcelles agricoles.

L'étalement et le mitage de l'aire urbaine de Carros ont amené à une fragmentation des espaces naturels rendant le milieu bien plus pauvre en terme de biodiversité.

Cependant, cet espace présente encore des continuités paysagères intéressantes en créant des cordons enherbés et végétalisés sur l'ensemble de la zone.

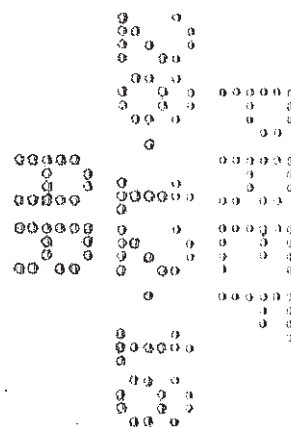
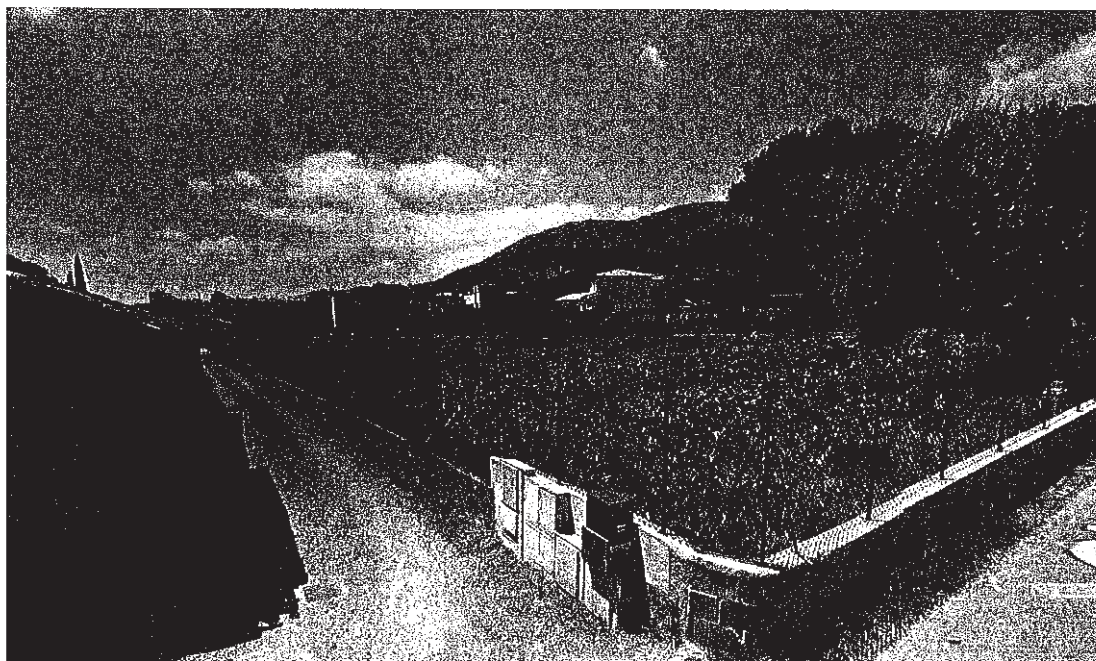
Certaines revêtent un intérêt presque patrimonial puisqu'il subsiste des oliveraies, des jardins, des serres.

Les vallons boisés qui parcourent d'Est en Ouest la zone sont des corridors écologiques de premier choix, même si beaucoup sont fragmentés par des parcelles privatives et ont été artificialisés.

Figure 4 : Photo présentant la fermeture des vues sur le paysage de la vallée par l'urbanisme



Figure 5 : Photo présentant le fractionnement de l'espace par une structure en petites parcelles fermées



VI. Orientations d'aménagement

- **Valoriser le paysage existant et les éléments structurants de l'armature paysagère et des continuités écologiques**

Protéger et valoriser les vallons :

Les vallons constituent un atout paysager du secteur des Plans dont la préservation doit être inscrite dans cette OAP.

Afin de protéger ces corridors écologiques, une bande de recul est instaurée sur l'ensemble de la zone. Dans cette zone aucune construction nouvelle n'est autorisée, les extensions sont autorisées dans l'emprise de la construction existante, en surélévation.

Dans le cadre de travaux ou de modification de la voirie compris dans la bande de recul ou à proximité, une végétalisation des abords de la voie sera mise en place à partir d'espèces végétales locales et adaptées au milieu du vallon.

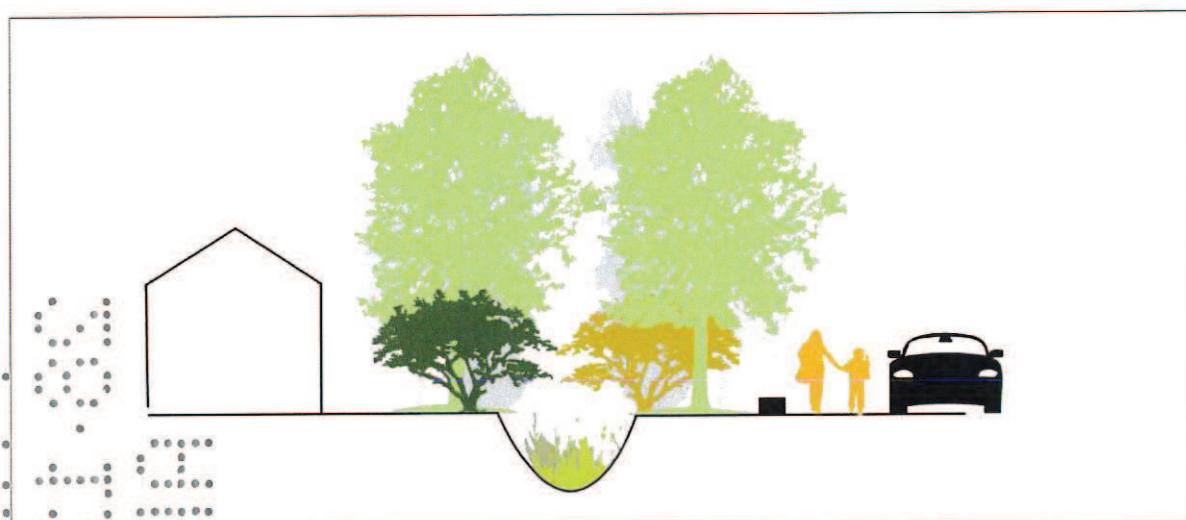


Figure 6 : Schéma de principe présentant la renaturalisation des vallons

Valoriser les vues et structures paysagères déjà en place

Les projets de constructions devront se faire dans le respect des vues et structures paysagères déjà en place, et donc tenir compte de l'exploitation agricole en place, et celle à venir.

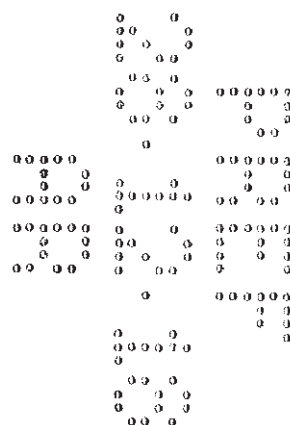
Ainsi l'orientation des constructions sera définie au regard des vues à maintenir : sur le coteau, ou sur le fond de scène paysager ou agricole.

Les secteurs d'urbanisation situés entre plusieurs espaces agricoles et/ou paysagers devront offrir au sein des opérations une continuité végétale entre ces différents espaces.

Les essences plantées au sein des opérations de construction devront être choisies en cohérence avec les espaces agricoles et paysagers situés à proximité.
Ainsi la plantation d'oliviers sera privilégiée au sein des secteurs situés à proximité des oliveraies existantes.

Le traitement des lisières d'opérations en contact avec les espaces agricoles et paysagers devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les clôtures d'opérations en limite des espaces agricoles et paysagers devront être végétalisées et devront être munies de dispositifs permettant le passage la petite faune.



- Renforcer l'accès aux Plans et les circulations douces par la création du Chemin de Traverse structurant à l'échelle du quartier

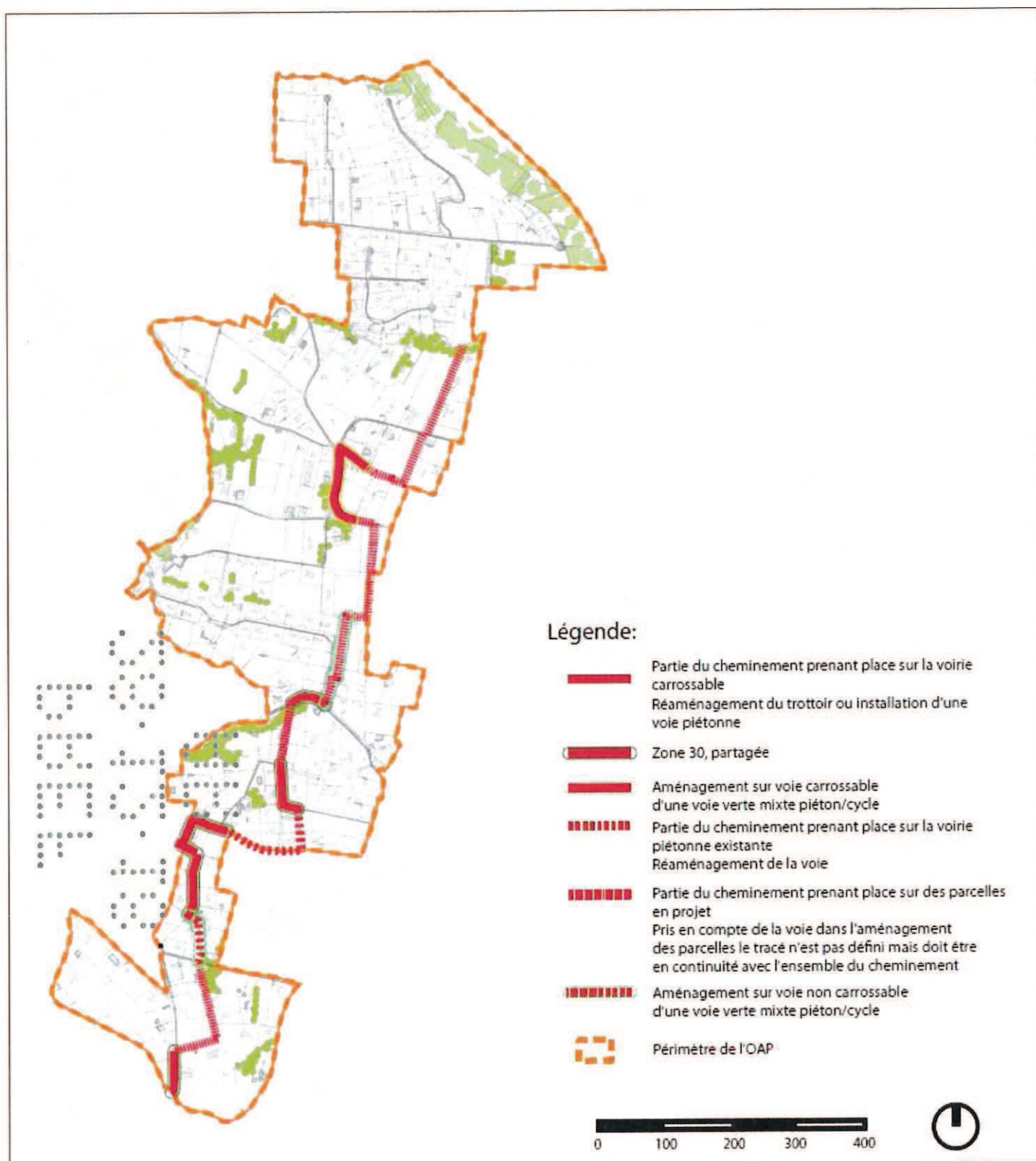


Figure 7 : Plan présentant le cheminement du « Chemin de Traverse »

La mise en place d'une voie verte dédiée aux circulations douces, piétonnes et cyclables, dit Chemin de Traverse, renforcera la desserte nord-sud du quartier.

La continuité de ce chemin est essentielle à son fonctionnement.

Ainsi, lorsqu'il passe sur des parcelles privées, son tracé n'est pas figé à condition qu'il respecte cet objectif de continuité.

Les sections de parcelles privées concernées feront l'objet de servitudes de passages ou de tout autre moyen permettant d'atteindre cet objectif.

Les secteurs correspondants ont été repérés sur le schéma de synthèse.

Améliorer l'accès à l'ensemble du quartier des Plans.

La route des Plans pourrait faire l'objet d'un traitement à l'échelle du quartier afin de devenir un axe structurant à l'échelle du quartier éponyme.

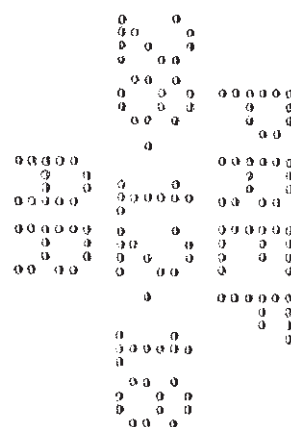




Figure 8 : Schéma de synthèse

0 0
 1 0 2
 3 3 4
 5 6 7
 8 9 10
 11 12 13
 14 15 16
 17 18 19
 20 21 22
 23 24 25
 26 27 28
 29 30 31
 32 33 34
 35 36 37
 38 39 40
 41 42 43
 44 45 46
 47 48 49
 50 51 52
 53 54 55
 56 57 58
 59 60 61
 62 63 64
 65 66 67
 68 69 70
 71 72 73
 74 75 76
 77 78 79
 80 81 82
 83 84 85
 86 87 88
 89 90 91
 92 93 94
 95 96 97
 98 99 100
 101 102 103
 104 105 106
 107 108 109
 110 111 112
 113 114 115
 116 117 118
 119 120 121
 122 123 124
 125 126 127
 128 129 130
 131 132 133
 134 135 136
 137 138 139
 140 141 142
 143 144 145
 146 147 148
 149 150 151
 152 153 154
 155 156 157
 158 159 160
 161 162 163
 164 165 166
 167 168 169
 170 171 172
 173 174 175
 176 177 178
 179 180 181
 182 183 184
 185 186 187
 188 189 190
 191 192 193
 194 195 196
 197 198 199
 200 201 202
 203 204 205
 206 207 208
 209 210 211
 212 213 214
 215 216 217
 218 219 220
 221 222 223
 224 225 226
 227 228 229
 230 231 232
 233 234 235
 236 237 238
 239 240 241
 242 243 244
 245 246 247
 248 249 250
 251 252 253
 254 255 256
 257 258 259
 260 261 262
 263 264 265
 266 267 268
 269 270 271
 272 273 274
 275 276 277
 278 279 280
 281 282 283
 284 285 286
 287 288 289
 290 291 292
 293 294 295
 296 297 298
 299 300 301
 302 303 304
 305 306 307
 308 309 310
 311 312 313
 314 315 316
 317 318 319
 320 321 322
 323 324 325
 326 327 328
 329 330 331
 332 333 334
 335 336 337
 338 339 340
 341 342 343
 344 345 346
 347 348 349
 350 351 352
 353 354 355
 356 357 358
 359 360 361
 362 363 364
 365 366 367
 368 369 370
 371 372 373
 374 375 376
 377 378 379
 380 381 382
 383 384 385
 386 387 388
 389 390 391
 392 393 394
 395 396 397
 398 399 400
 401 402 403
 404 405 406
 407 408 409
 410 411 412
 413 414 415
 416 417 418
 419 420 421
 422 423 424
 425 426 427
 428 429 430
 431 432 433
 434 435 436
 437 438 439
 440 441 442
 443 444 445
 446 447 448
 449 450 451
 452 453 454
 455 456 457
 458 459 460
 461 462 463
 464 465 466
 467 468 469
 470 471 472
 473 474 475
 476 477 478
 479 480 481
 482 483 484
 485 486 487
 488 489 490
 491 492 493
 494 495 496
 497 498 499
 500 501 502
 503 504 505
 506 507 508
 509 510 511
 512 513 514
 515 516 517
 518 519 520
 521 522 523
 524 525 526
 527 528 529
 530 531 532
 533 534 535
 536 537 538
 539 540 541
 542 543 544
 545 546 547
 548 549 550
 551 552 553
 554 555 556
 557 558 559
 560 561 562
 563 564 565
 566 567 568
 569 570 571
 572 573 574
 575 576 577
 578 579 580
 581 582 583
 584 585 586
 587 588 589
 590 591 592
 593 594 595
 596 597 598
 599 600 601
 602 603 604
 605 606 607
 608 609 610
 611 612 613
 614 615 616
 617 618 619
 620 621 622
 623 624 625
 626 627 628
 629 630 631
 632 633 634
 635 636 637
 638 639 640
 641 642 643
 644 645 646
 647 648 649
 650 651 652
 653 654 655
 656 657 658
 659 660 661
 662 663 664
 665 666 667
 668 669 670
 671 672 673
 674 675 676
 677 678 679
 680 681 682
 683 684 685
 686 687 688
 689 690 691
 692 693 694
 695 696 697
 698 699 700
 701 702 703
 704 705 706
 707 708 709
 710 711 712
 713 714 715
 716 717 718
 719 720 721
 722 723 724
 725 726 727
 728 729 730
 731 732 733
 734 735 736
 737 738 739
 740 741 742
 743 744 745
 746 747 748
 749 750 751
 752 753 754
 755 756 757
 758 759 760
 761 762 763
 764 765 766
 767 768 769
 770 771 772
 773 774 775
 776 777 778
 779 780 781
 782 783 784
 785

