

ZAC PARC MERIDIA GRAND PARC DE LA PLAINE DU VAR



Concertation préalable à la mise en
compatibilité du PLUm

Dossier de présentation

Février 2024

SOMMAIRE

1	LE CADRE DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM.....	1
1.1	LE CADRE REGLEMENTAIRE	1
1.2	LE CALENDRIER PREVISIONNEL	1
1.3	LES OBJECTIFS ET LES MODALITES DE LA CONCERTATION.....	2
2	PRESENTATION DU PROJET	4
2.1	SITUATION GEOGRAPHIQUE ET AMBITIONS.....	4
2.2	LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	5
2.3	FOCUS SUR LE GRAND PARC DE LA PLAINE DU VAR	8
3	LES PRINCIPES RETENUS POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME	10
3.1	LE PERIMETRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM	10
3.2	LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET AU SEIN DU PLUM.....	11
3.3	LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM.....	11
3.4	LE PLUM EN VIGUEUR	12
3.5	LES PRINCIPES ENVISAGES POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM	15

1 LE CADRE DE LA CONCERTATION PREALABLE A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM

1.1 LE CADRE REGLEMENTAIRE

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Parc Méridia se situe à l'Ouest de la commune de Nice au sein de l'Opération d'Intérêt National Nice Ecovallée. Ce projet d'aménagement global vise la création d'un nouveau quartier éco-exemplaire et paysager. La création de la ZAC a été entérinée par arrêté préfectoral le 28 juin 2022, après une démarche de concertation publique

D'une surface de 64 ha, la ZAC Parc Méridia s'articule autour du Grand Parc de la Plaine du Var (GPPV) ; le projet d'ensemble est porté par deux maîtres d'ouvrages :

- L'Etablissement Public d'Aménagement Nice Ecovallée (EPA) en tant que maître d'ouvrage du projet de ZAC et intervient sur le secteur de l'Ecovallée pour mener l'Opération d'Intérêt National (OIN) ;
- La Ville de Nice en tant que maître d'ouvrage du Grand Parc de la Plaine du Var.

Pour rendre possible la réalisation de la ZAC Parc Méridia et son Parc Paysager, une évolution du PLUm (Plan Local d'Urbanisme métropolitain) en vigueur est nécessaire : la mise en compatibilité du PLUm se fera dans le cadre de la DUP (Déclaration d'Utilité Publique).

Compte tenu de l'importance de l'opération et de ses caractéristiques, l'EPA et la Ville de Nice ont convenu de soumettre directement la mise en compatibilité du PLUm à évaluation environnementale. Ce faisant, et en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, cette mise en compatibilité est soumise à concertation préalable.

1.2 LE CALENDRIER PREVISIONNEL

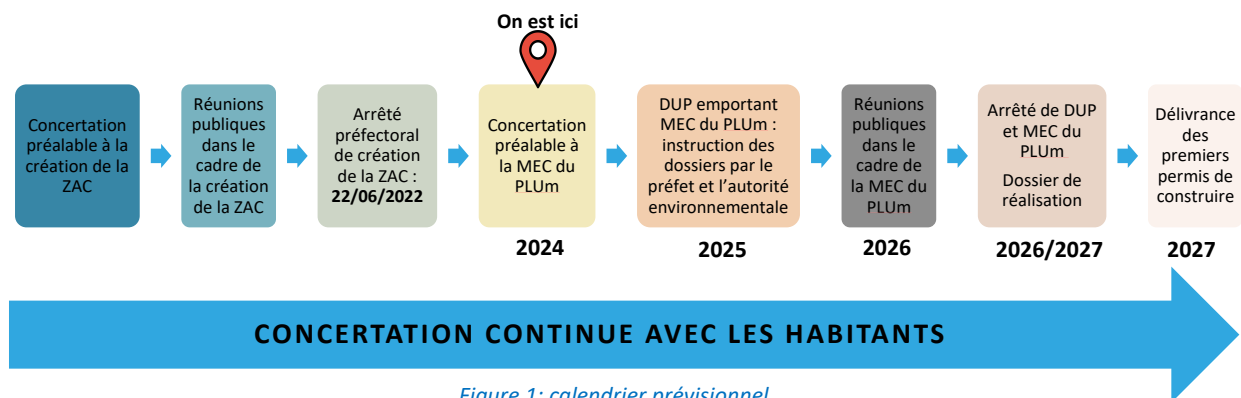


Figure 1: calendrier prévisionnel

1.3 LES OBJECTIFS ET LES MODALITES DE LA CONCERTATION

L'objectif de la concertation préalable est d'associer, pendant toute la durée d'élaboration du projet de mise en compatibilité du PLUm sur le secteur concerné par la ZAC Parc Méridia, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées.

Il s'agit également de permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet de la mise en compatibilité du PLUm et de lui permettre de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les modalités de la concertation sont rappelées ci-dessous :

- Les moyens mis en œuvre pour s'informer :
 - Mise à la disposition du public du dossier de concertation préalable de manière dématérialisée, sur les sites internet de :
 - La Métropole Nice Côte d'Azur (nicedotedazur.org),
 - La Ville de Nice (nice.fr),
 - L'EPA Nice Ecovallée (ecovallee-plaineduvar.fr);
- Mise à la disposition du public du dossier de concertation en version papier. Ces exemplaires se situeront :
 - Au siège de l'EPA Nice Ecovallée,
 - En mairie annexe Saint-Augustin,
 - Au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur.
- Les moyens mis en œuvre pour permettre au public de s'exprimer sont rappelés ci-dessous :
 - Trois registres de concertation seront mis en place aux adresses suivantes:
 - Au siège de l'EPA Nice Ecovallée,
 - En mairie annexe Saint-Augustin,
 - Au siège de la Métropole Nice Côte d'Azur.
 - Une adresse mail dédiée au projet a été ouverte afin de pouvoir recueillir les observations et propositions formulées par le public par voie dématérialisée (concertation-parcmeridia@epa-plaineduvar.com).
 - Des courriers peuvent être adressés à l'adresse suivante : EPA Nice Écovallée, Immeuble Nice Plaza, 455 Promenade des Anglais, 06205 Nice
 - Une réunion publique est organisée le 21 février 2024 à l'IMREDD (9 rue Julien Lauprêtre, 06200 Nice) pour présenter le projet, répondre aux questions et recueillir l'avis du public du public.

Le calendrier prévisionnel de la concertation préalable est présenté ci-dessous :

- Approbation des modalités de la concertation préalable à la mise en compatibilité du PLUm par les instances délibératives de l'EPA, de la Métropole et de la Ville de Nice : fait en T4 2023;
- Mise en ligne de l'information précisant au public les modalités de la concertation : le 05 février 2024 ;
- Ouverture de la concertation préalable : 20 février 2024
- Réunion publique : 21 février 2024 ;
- Fin de la concertation préalable : 22 avril 2024 ;
- Approbation du bilan de la concertation préalable : instances délibératives de mai/juin 2024.

La concertation fera l'objet d'un bilan qui sera présenté au Conseil d'administration de l'EPA. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique dans le cadre de la procédure de la déclaration d'utilité publique emportant la mise en compatibilité du PLUm.

2 PRESENTATION DU PROJET

2.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET AMBITIONS

Localisée à l'entrée ouest de la ville de Nice et bénéficiant d'une situation privilégiée, à proximité de l'aéroport international et au cœur de la métropole azurienne, dans un secteur desservi depuis fin 2019 par la ligne 3 du tramway, l'opération Parc Méridia vise à accélérer et amplifier le développement économique et urbain engagé sur l'ensemble de l'EcoVallée ; son développement s'inscrit dans le prolongement du quartier des affaires Grand Arénas et de la technopole urbaine Nice Méridia.

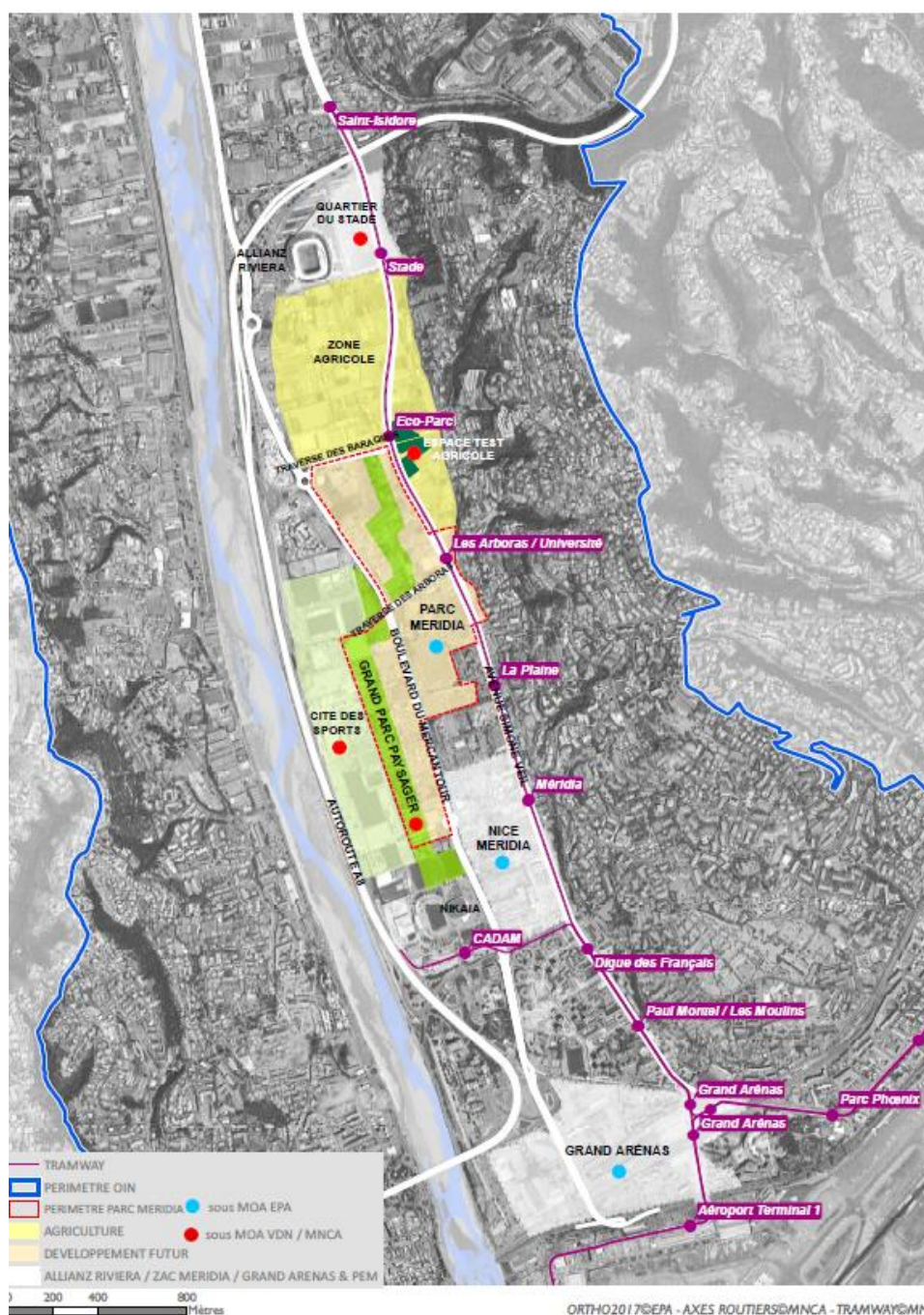


Figure 2: Parc Méridia - Situation de l'opération dans son environnement proche

Façonné par son passé horticole ainsi que par l'endiguement successif du Var, le site de Parc Méridia a connu ces dernières décennies une urbanisation sans cohérence d'ensemble, lui donnant une identité « d'arrière-cour ». Entre coteaux et Var, l'opération d'aménagement s'inscrit dans une dynamique d'aménagement conséquente : l'EPA et ses partenaires ambitionnent de faire de ce projet une opération majeure et exemplaire ; elle vise à aménager **un quartier éco-exemplaire, animé et attractif** qui offre aux habitants une **diversité d'usages**.

Les objectifs de l'opération, tels qu'ils ont été approuvés par l'arrêté de création, sont rappelés ci-dessous :

- Renforcer l'attractivité du cadre de vie du territoire ;
- Développer une nouvelle centralité dans le prolongement de la technopole urbaine Nice Méridia ;
- Respecter, tout au long du projet, l'objectif de cohérence entre la création de logements et d'emplois, en fonction des besoins du territoire ;
- Permettre l'implantation de nouvelles entreprises dans un objectif d'attractivité du territoire et la création d'emplois ;
- Compléter l'offre de logement et faciliter le parcours résidentiel des ménages ;
- Poursuivre la structuration et la qualification urbaine du territoire, sur la base de l'armature paysagère et urbaine existante, récemment créée (ZAC Nice Méridia, avenue Simone Veil) et à créer ;
- Reconquérir la nature sur des espaces, aujourd'hui dégradés, avec le développement d'un grand parc paysager (GPPV).

2.2 LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

■ VALORISER LE PATRIMOINE HISTORIQUE DU SITE ET SES OUVERTURES SUR LE GRAND PAYSAGE

Des coteaux jusqu'au Var, le projet propose de restaurer les connexions est-ouest typiques du parcellaire agricole d'autrefois ; elles constituent la figure forte de la trame urbaine du futur quartier et permettent de créer, de restaurer et de consolider les continuités écologiques, paysagères et fonctionnelles.

Le projet propose par ailleurs de valoriser le canal des Arrosants qui traverse tout le secteur est de l'opération. Des promenades et lieux de déambulation seront aménagés le long de ce canal qui sera restauré ou reconstitué pour participer à consolider la trame verte et bleue du territoire.

Largement ouvert sur son environnement, le futur quartier offrira en outre des vues imprenables sur le Baou de Saint-Jeannet et le Baou de La Gaude, deux marqueurs de l'identité de la Plaine du Var.

■ OFFRIR UNE DIVERSITE D'USAGES AUX HABITANTS

L'arrêté de création de la ZAC prévoit le développement d'environ 600 000 m² de surface de plancher répartie comme suit :

- Environ 381 500 m² de surface de plancher logements ;
- Environ 142 000 m² SDP d'activités économiques (bureaux, laboratoires, services de santé et locaux d'activités productives...);
- Environ 36 500 m² SDP de commerces, services et loisirs ;
- Environ 40 000 m² SDP d'équipements publics (deux groupes scolaires de quinze classes, une crèche de quarante places, un centre socio-éducatif de type AnimaNice de

l'ordre de 700 m² de surface de plancher) et un équipement sportif à rayonnement métropolitain qui sera constitué autour de l'extension de la piscine Camille Muffat.

Le quartier requalifié Parc Méridia sera constitué de trois secteurs résidentiels ; chaque secteur aura son identité pour offrir des aménités complémentaires. Ces secteurs sont décrits ci-dessous :

- A l'ouest du boulevard Mercantour et au nord du Palais Nikaïa, le secteur dit « Ouest Mercantour » sera récréatif. En lien avec la Plaine des Sport, il accueillera une polarité d'équipements sportifs et proposera des services orientés vers les loisirs.
- Au sud de la Traverse des Arboras, le secteur dit « Sud Arboras » sera principalement résidentiel et accueillera une nouvelle centralité urbaine : la Place des Arboras. Largement ouverte sur le Grand Paysage du territoire, cette Place offrira une diversité d'usages : déambulation, restaurations, commerces, services, animations socioculturelles ou artistiques...
- Au nord de la Traverse des Arboras, le secteur dit « Nord Arboras » incarnera la « Ville productive » ; il constituera une véritable une rotule urbaine avec la zone agricole située au nord du Chemin des Baraques.

■ **RENATURER LE SITE EN INTEGRANT LA BIODIVERSITE ET LES SERVICES ECOSYSTEMIQUES DANS LES ESPACES PAYSAGERS**

Conçu en croisant différents enjeux, le projet de la ZAC PARC Méridia ambitionne de renaturer le site artificialisé. Dans ce cadre, des études en été menées pour répondre aux objectifs listés ci-dessous :

1. Favoriser la (re)constitution de sols vivants sur le site pour en faire de véritables réservoirs naturels de carbone ;
2. Valoriser les matériaux excavés du site pour en faire de la terre fertile employée pour aménager les espaces paysagers et ce, dans une logique de limitation des mouvements de déblais/remblais sur site et d'apports de matériaux extérieurs. ;
3. Proposer une palette végétale en cohérence avec la nature des sols fertilisés, la nature de la faune identifiée sur le secteur et de l'histoire agraire de la Plaine du Var ;
4. Favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement ;
5. Restaurer les continuités écologiques (Trames verte, bleue et brune) ;
6. Offrir aux usagers du quartier des espaces paysagers qualitatifs et fonctionnels (traitement des îlots de chaleur, réduction de la pollution...).

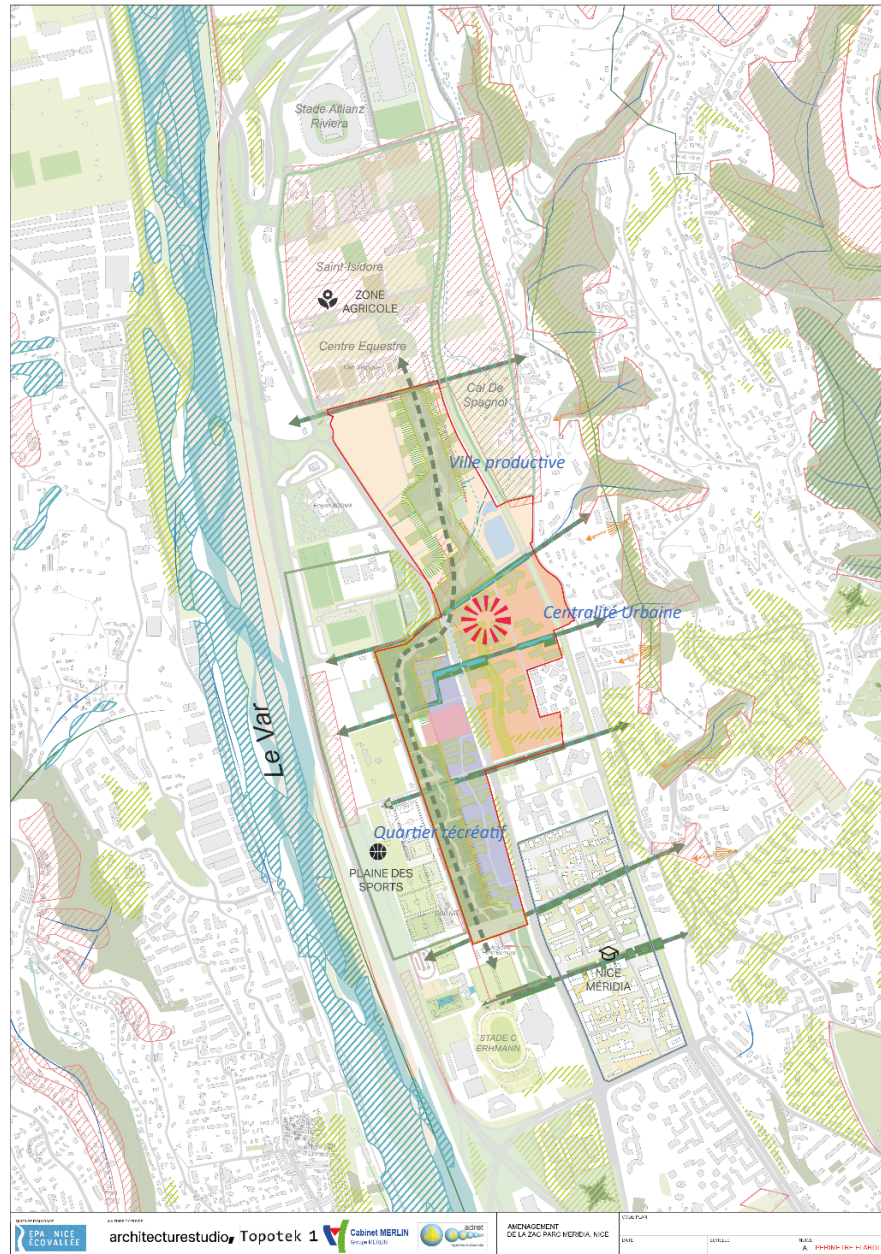


Figure 3: Plan des principes d'aménagement de la ZAC Parc Méridia



2.3 FOCUS SUR LE GRAND PARC DE LA PLAINE DU VAR

La conception de la ZAC Parc Méridia s'articule autour d'un équipement public majeur : le Grand Parc de la Plaine de Var (GPPV) dont l'aménagement vise à créer un véritable poumon vert à l'ouest de la Ville de Nice.



D'une surface globale de 20 ha (dont 17ha dans le périmètre de la ZAC), ce parc constitue l'**épine dorsale** de l'opération ; son aménagement répond à de nombreux enjeux dont les principaux sont listés ci-dessous :

- Permettre **l'articulation harmonieuse entre les espaces urbains habités et/ou travaillés, les lieux récréatifs et les espaces paysagers** ;
- Offrir un **cadre de vie agréable** aux habitants incluant la pratique sportive et ludique de plein air ;
- Evoquer et mettre en scène **l'histoire agricole et vivrière** de la Plaine du Var en proposant une réinterprétation moderne et inclusive de ces pratiques ;
- **Reconquérir la nature** en désimperméabilisant les sols et en les renaturant ;
- Restaurer les **continuités écologiques** nord-sud ;
- Assurer la **gestion des eaux pluviales** de la ZAC Parc Méridia.

Au gré des quartiers traversés, le Grand Parc de la Plaine du Var offrira des ambiances paysagères diversifiées et se déclinera en différentes séquences thématiques ; il accueillera dans son emprise le projet de relocalisation du centre de production horticole de la ville de Nice (CPHM).



L'aménagement du Grand Parc de la Plaine du Var s'articulera autour de quatre principales thématiques : l'eau, la végétation, l'histoire agraire et les loisirs.

3 LES PRINCIPES RETENUS POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

3.1 LE PERIMETRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM

Le périmètre concerné par la mise en compatibilité du PLUM est explicité ci-dessous :

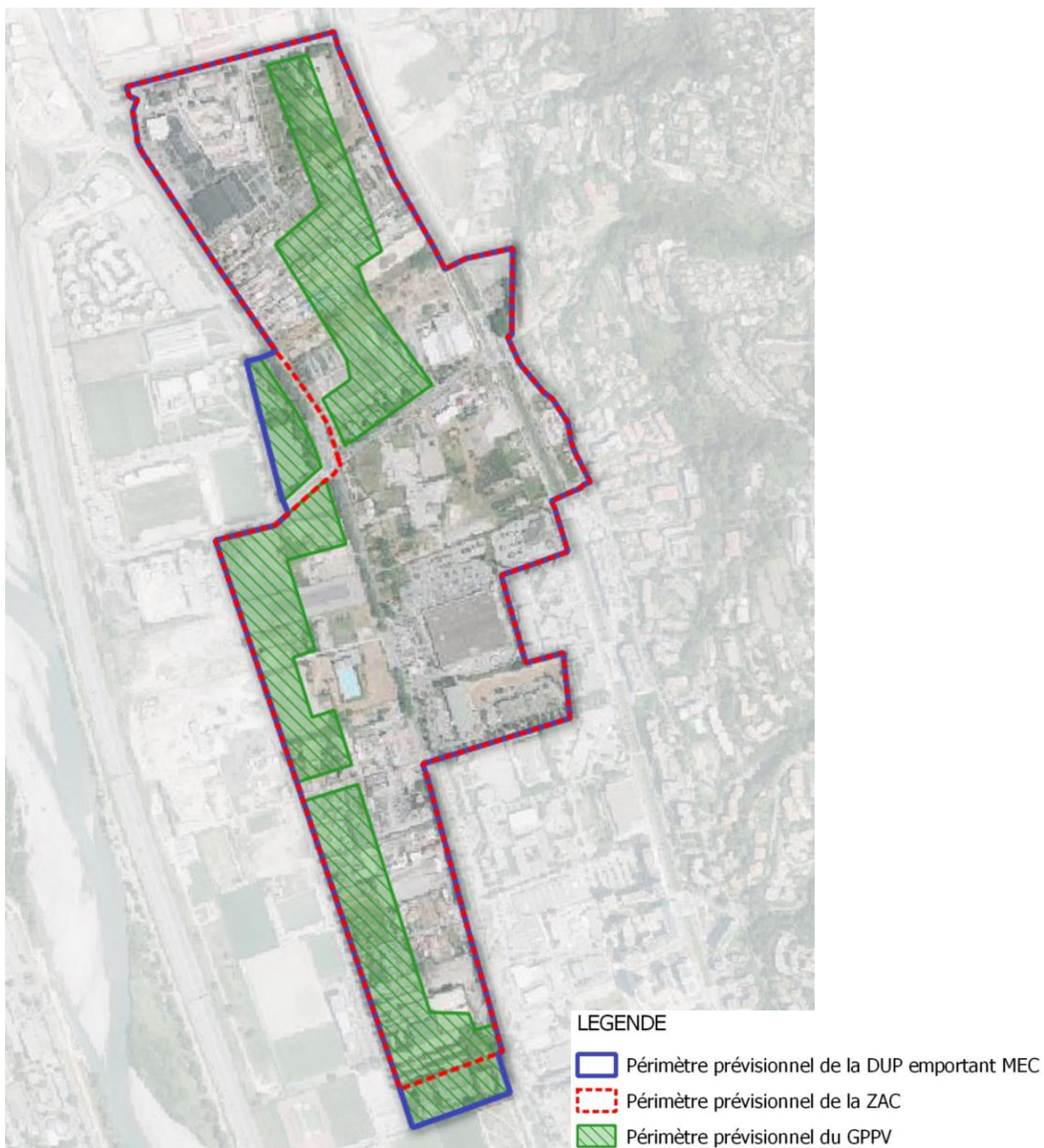


Figure 4: Périmètre de la mise en compatibilité du PLUM

3.2 LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET AU SEIN DU PLUM

Le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur est couvert par un Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUm). Le PLUm est un document réglementaire d'urbanisme qui porte les ambitions du territoire en matière d'habitat, de transports, de développement économique, d'environnement. Il a été approuvé le 25 octobre 2019 et s'est substitué aux documents d'urbanisme communaux (PLU, POS, cartes communales) en déclinant la vision du développement du territoire métropolitain à l'horizon 2030, transcrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLUm est aussi un outil juridique qui régleme l'usage des sols sur l'ensemble du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, à partir des grandes orientations déclinées dans le PADD. Il a vocation à organiser le développement urbain, planifier les projets d'infrastructures, préserver les espaces naturels et agricoles. Il fixe les règles d'utilisation des sols et de construction en fonction des zones urbaines, naturelles et agricoles. C'est à partir de ces règles que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclarations de travaux).

La mise en œuvre du projet Parc Méridia nécessite l'évolution des règles du PLUm sur le secteur concerné. Pour cela, deux pièces du PLUm devront faire l'objet d'adaptations :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui, dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant notamment sur l'aménagement et l'habitat ;
- Le règlement, accompagné de documents graphiques, qui délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), et fixe les règles générales d'urbanisation.

Le règlement, les OAP et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

3.3 LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM

La Mise En Compatibilité du PLUm a pour but de faire évoluer ses règles afin de permettre la réalisation du projet Parc Méridia. Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- Mettre à jour l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle Plaine du Var pour y intégrer le projet d'aménagement de la ZAC Parc Méridia ;
- Modifier le règlement et le zonage pour les rendre compatibles avec l'opération dans son ensemble ;
- Ouvrir à l'urbanisation les zones AU strictes d'Arboras Nord et Sud ;
- Élargir le périmètre de la zone Njp ;
- Créer un secteur de plan masse visant à assurer une cohérence d'aménagement à l'échelle de l'opération.

3.4 LE PLUM EN VIGUEUR

Les pièces du PLUM qui devront faire l'objet d'une adaptation sont étudiées ci-dessous par rapport au projet de Parc Méridia.

Il existe actuellement une OAP multisectorielle sur la plaine du Var. Le périmètre du projet Parc Méridia est concerné par deux secteurs d'OAP : Arboras et Parc des Sports Bande Urbaine. Le périmètre d'application ainsi que les principes de l'OAP en vigueur ne sont pas compatibles avec le projet.

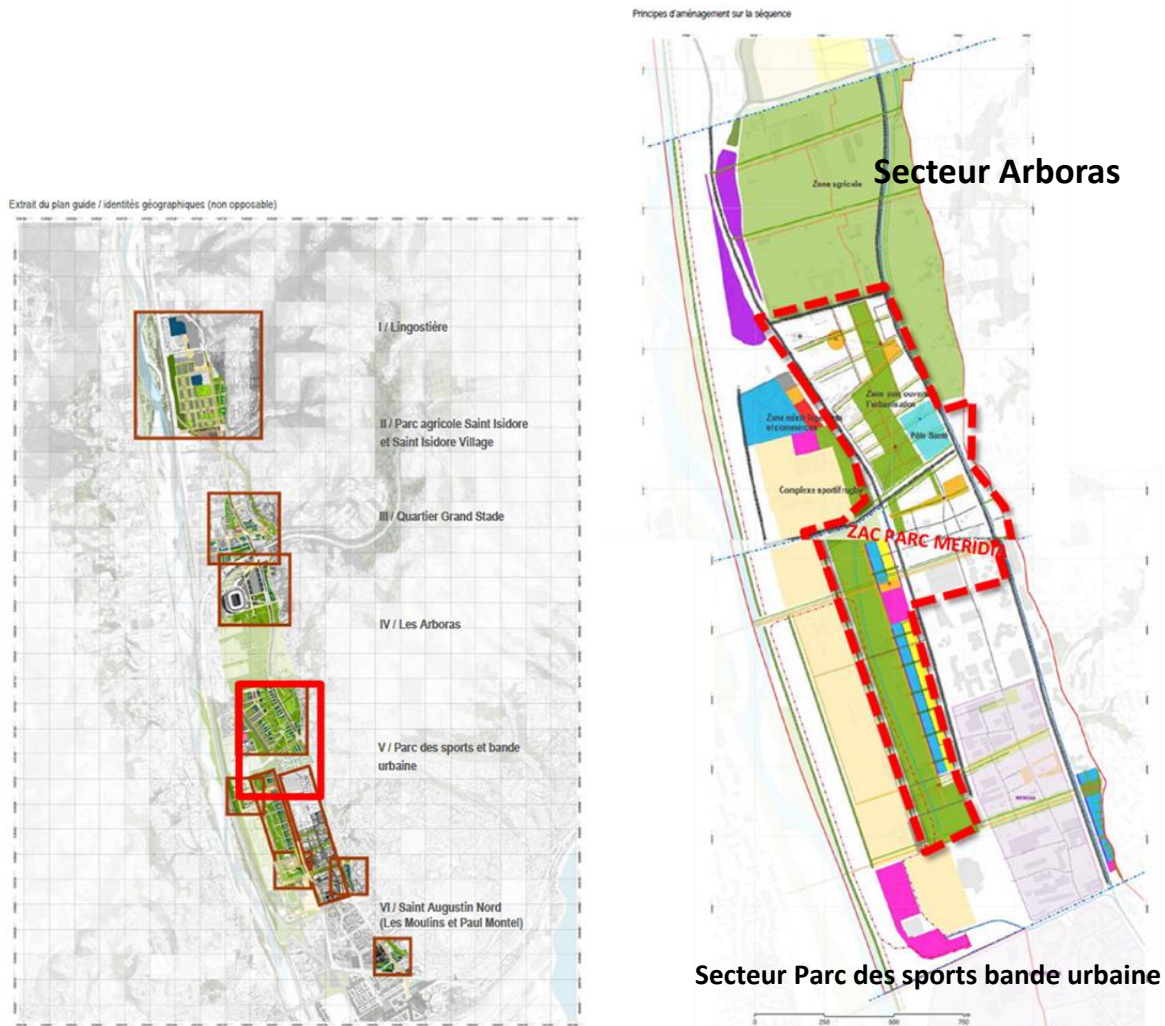
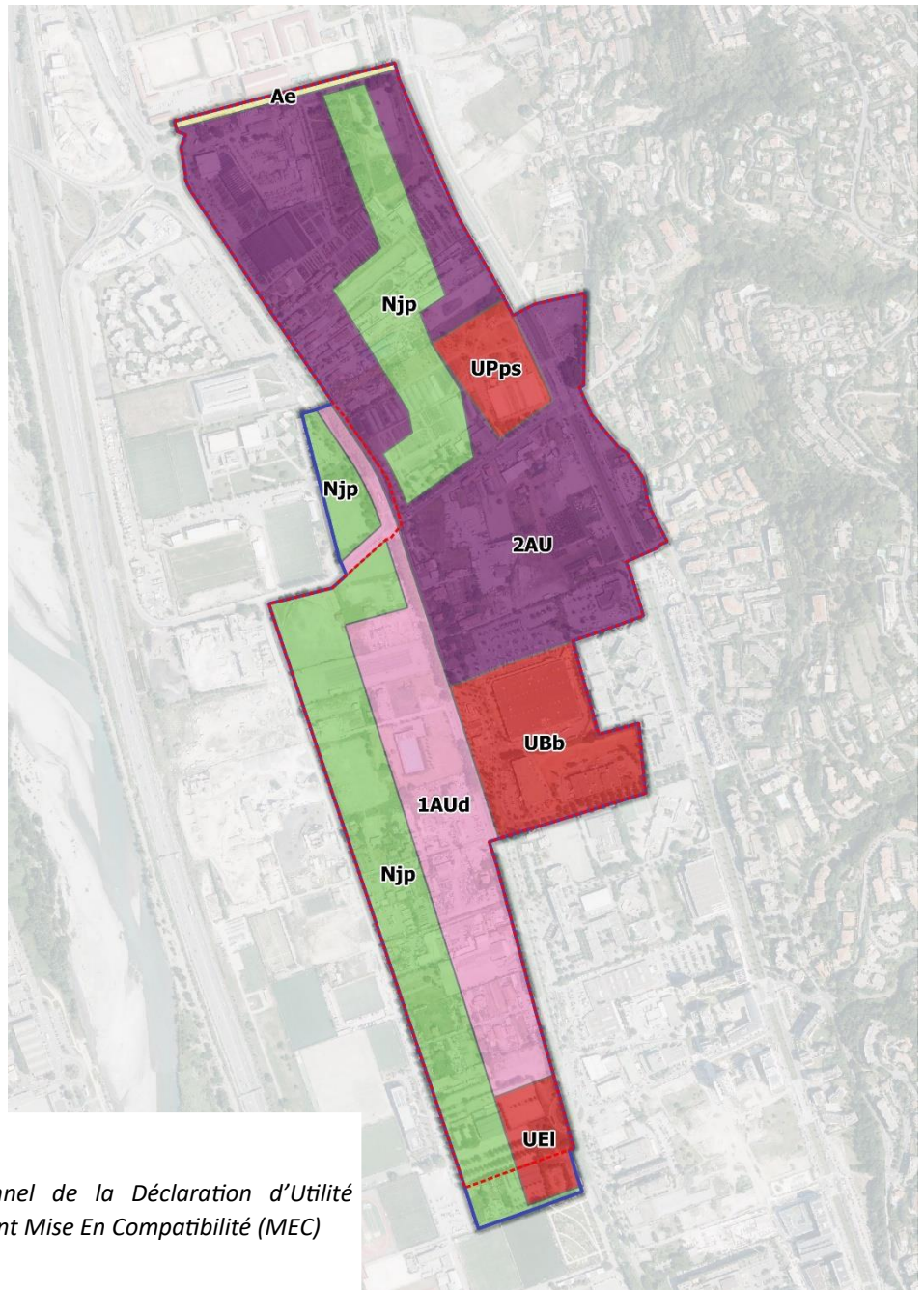




Figure 5: Extrait OAP en vigueur

Le périmètre du projet Parc Méridia est couvert par plusieurs zones :





- Des zones A Urbaniser (AU) :
 - La zone 2AU qui est une zone à urbaniser stricte, c'est-à-dire qui nécessite une évolution du PLUm pour être ouverte à l'urbanisation, la constructibilité est donc bloquée ;
 - La zone 1AUd, qui est une zone dédiée à l'urbanisation future ;
- Des zones Urbaines (U) :
 - La zone UBb qui correspond à des secteurs urbains denses ;
 - La zone UPps qui correspond à un sous-secteur dédié à l'accueil d'un pôle santé ;
 - La zone UEI qui est réservée à des secteurs accueillants des équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- Une zone Naturelle (N) :
 - Njp qui est réservée à l'aménagement des jardins publics ;
- Et une zone Agricole (A) :
 - Ae qui a vocation à accueillir un centre équestre.



LEGENDE

-  *Périmètre prévisionnel de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise En Compatibilité (MEC)*
-  *Périmètre de la ZAC*

Zonage prévisionnel du PLUm après la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise En Compatibilité (MEC) :

-  *1AU (A Urbaniser ouverte)*
-  *U (Urbaine)*
-  *N (Naturelle)*
-  *A (Agricole)*

3.5 LES PRINCIPES ENVISAGES POUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLUM

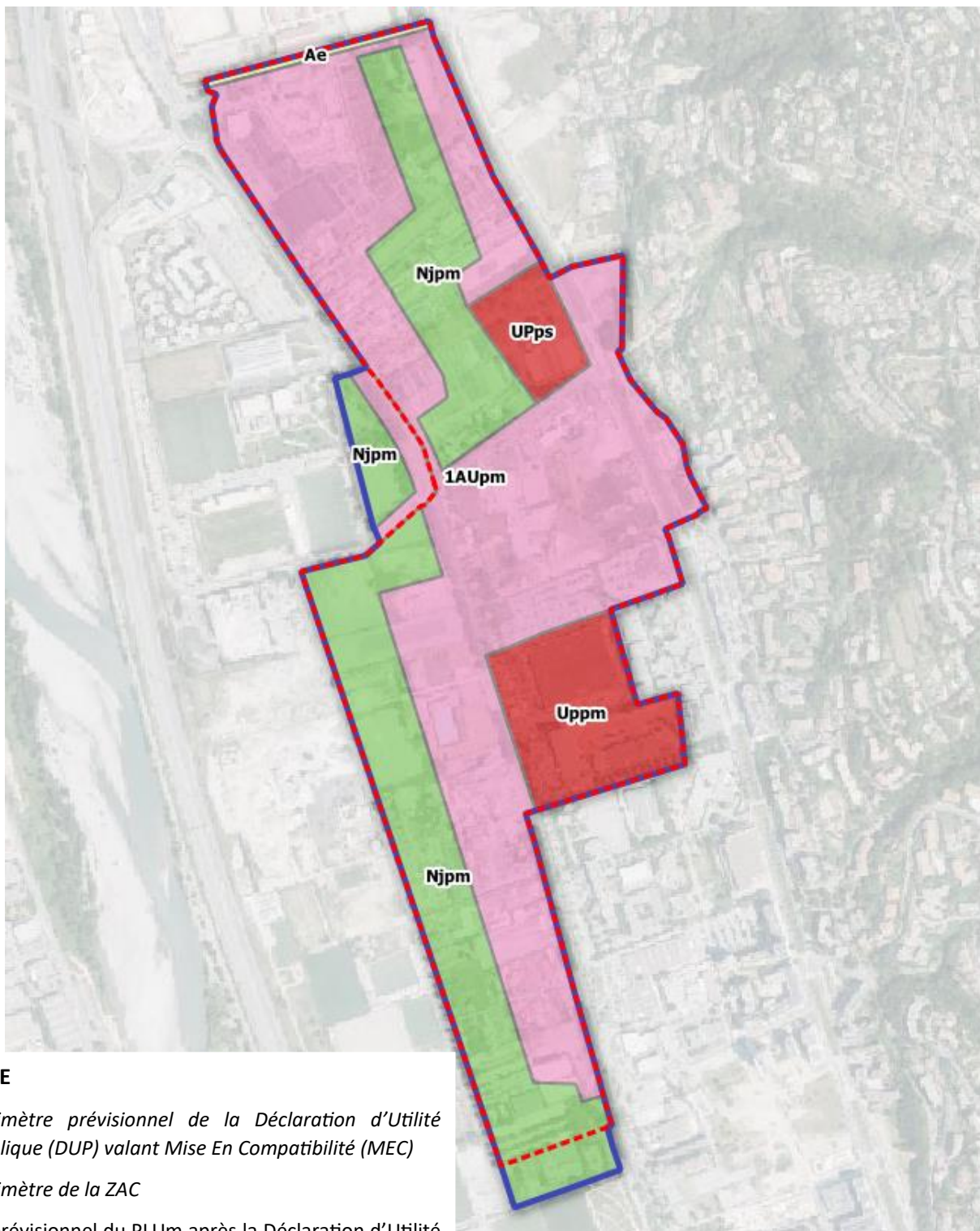
Ainsi, le PLUm dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise En Compatibilité (MEC) devra faire l'objet de plusieurs évolutions :

- Une nouvelle OAP sera produite afin de correspondre au périmètre ainsi qu'à la programmation prévue pour le projet ;
- Les prescriptions du règlement graphique sont amenées à évoluer, notamment les Emplacements Réservés (ER) qui seront adaptés pour répondre aux besoins du projet ;
- Et enfin, un nouveau zonage ainsi que les règles associées seront produits afin de permettre la réalisation du projet.


Concernant les modifications apportées au zonage, celles-ci sont principalement liées à des modifications permettant d'uniformiser un zonage « ZAC Parc Méridia » avec l'extension « pm » (pour Parc Méridia) au zonage existant ;

Ainsi,

- Les zones 1AU et 2AU deviendront zone 1AUpm.
A ce zonage s'ajoutera une partie du zonage UEi existant au sud du secteur Ouest Mercantour, qui deviendra 1AUpm par cohérence d'ensemble avec ce secteur de la ZAC.
- Le parc classé aujourd'hui en Njp deviendra Njppm.
Ce zonage existant du parc s'étendra légèrement par soucis de cohérence et de continuité du parc, pour intégrer un triangle à proximité du pôle santé ainsi qu'une petite partie au nord de Nikaia.
- La zone agricole Ae sera conservée en l'état puisqu'elle est dédiée au centre équestre existant.
- Concernant les zones urbaines dans le périmètre de la ZAC :
 - la zone UBb deviendra Uppm
 - la zone UPps dédiée au futur pôle santé sera conservée





LEGENDE


 Périmètre prévisionnel de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise En Compatibilité (MEC)

 Périmètre de la ZAC

Zonage prévisionnel du PLUm après la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant Mise En Compatibilité (MEC) :

 1AU (A Urbaniser ouverte)

 U (Urbaine)

 N (Naturelle)


 A (Agricole)

Figure 6: Evolutions de zonage suggérées

EXTRAIT PLUM : DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

ARTICLE 4. LES DIFFERENTES ZONES DU TERRITOIRE ET LEUR VOCATION

Le règlement distingue les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles et forestières N. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

• **Zones Urbaines :**

Elles concernent les secteurs déjà urbanisés, et, quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier. Le présent règlement se compose de 12 grandes zones urbaines U, chacune divisée en zones :

- Zone UA : correspond aux vieilles villes et vieux villages. Cette zone comporte 6 sous-zones, intitulées UAa à UAf.
- Zone UB : correspond à un tissu dense et continu de quartiers urbains, décomposé en 12 sous-zones, intitulées UBa à UBl.
- Zone UC : correspond à un tissu dense et discontinu de quartiers urbains dotés de grands ensembles, composé de 9 sous-zones, intitulées UCa à UCi.
- Zone UD : correspond à un tissu collinaire composé de quartiers résidentiels et de villes parcs. Cette zone comporte 8 sous-zones, intitulées UDa à UDh.
- Zone UE : correspond aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cette zone comprend 18 sous-zones, intitulées UEa à UEv.
- Zone UF : correspond à un tissu pavillonnaire divisé en 4 sous-zones (UFa à UFd) en fonction de la densité observée (allant de faible en UFc jusqu'à forte en UFa). La sous-zone UFd correspond au tissu pavillonnaire particulier de la ZAC de la Saoga à Saint Blaise. Les sous-zones sont elles-mêmes divisées en secteurs.
- Zone UL : correspond aux zones d'équipements de loisirs. Cette zone se découpe en 5 sous-zones, intitulées ULa à ULe.
- Zone UM : correspond aux équipements portuaires et balnéaires. Cette zone comprend 5 sous-zones, intitulées UMa à UMe. Dispositions générales MS2 Page 6
- Zone UP : correspond aux zones de projets. Cette zone se divise en 16 sous-zones, intitulées UPa à UPv, sachant que la sous-zone UPm est divisée en 4 secteurs (UPm1, UPm2, UPm3 et UPm4) et la sous zone UPo en 2 secteurs et UPo1 et UPo2).
- Zone US : correspond aux parcs photovoltaïques.
- Zone UT : correspond aux grands ensembles hôteliers et touristiques. Cette zone se décompose en 13 sous-zones, intitulées UTa à UTm.
- Zone UZ : correspond aux zones d'activités économiques. Cette zone se divise en 5 sous-zones.

• **Zones à Urbaniser**

Elles correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisés soit par une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, soit par la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet. Sont différenciées 2 types de zones à urbaniser AU :

- La zone 1AU ouverte à l'urbanisation (constructible)
- La zone 2AU fermée à l'urbanisation (stricte).

La zone 1AU est une zone dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et des équipements desservant cette opération d'ensemble.

La zone 2AU est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLUm en raison de l'insuffisance des équipements à proximité.

- **Zones Agricoles**

La zone agricole A est une zone destinée à protéger les terres agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

4 zones agricoles composent le territoire, divisée en sous-zones intitulées Aa à Ae :

- Zone Aa : correspond à des secteurs agricoles inconstructibles ;
- Zone Ab : correspond aux secteurs réservés à l'installation de serres ;
- Zone Ac : correspond aux zones agricoles où l'extension des habitations existantes peut être autorisée ;
- Zone Ae : correspond aux zones agricoles pouvant accueillir des centres équestres

- **Zones Naturelles et forestières**

La zone naturelle et forestière est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

16 zones naturelles sont présentes :

- La zone Na : correspond à un tissu naturel inconstructible. Elle compte le secteur Nap qui permet la réalisation d'ouvrages de franchissement du Var,
- la zone Nb : correspond aux secteurs où les extensions mesurées sont possibles,
- la zone Nc : correspond au pastoralisme. La zone comprend le secteur Ncp qui correspond à la zone « cœur du Parc National du Mercantour »,
- la zone Nd : correspond aux équipements et ouvrages publics,
- la zone Ne : correspond aux cimetières,
- la zone Nf : correspond aux équipements sportifs et de loisir de plein air,
- la zone Nh : correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). La zone Nh compte 3 secteurs : Nh1, Nh2 et Nh3,
- la zone Nj : correspond aux jardins familiaux,
- la zone Njp : correspond aux jardins publics, -
- la zone Nlr : correspond aux coupures à l'urbanisation et aux espaces remarquables au titre de la loi littoral et de la DTA des Alpes Maritimes, - la zone Nm : correspond au territoire marin,
- la zone Nml : correspond aux espaces marins protégés par la DTA des Alpes-Maritimes,
- la zone Nn : correspond aux activités pédagogiques et culturelles,

- la zone Np : correspond aux plages,
- la zone Ns : correspond aux domaines skiabiles,
- la zone Nt : correspond aux équipements sportifs et de loisir et aux stations de ski. La zone Nt compte 2 secteurs : Nt1 et Nt2.