



VILLE DE NICE
www.nice.fr

Demande d'ouverture à l'urbanisation

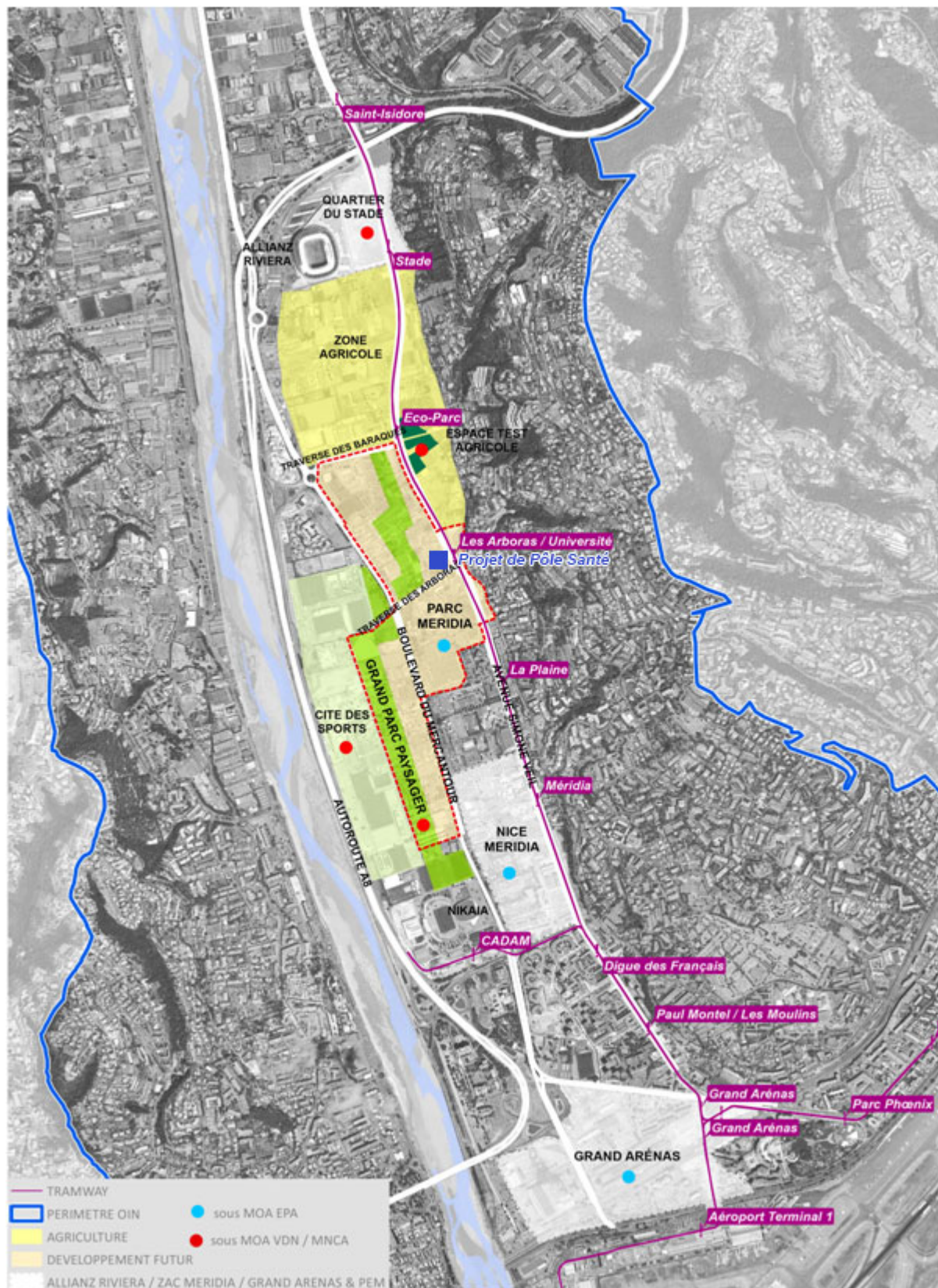
Nice

Pôle santé

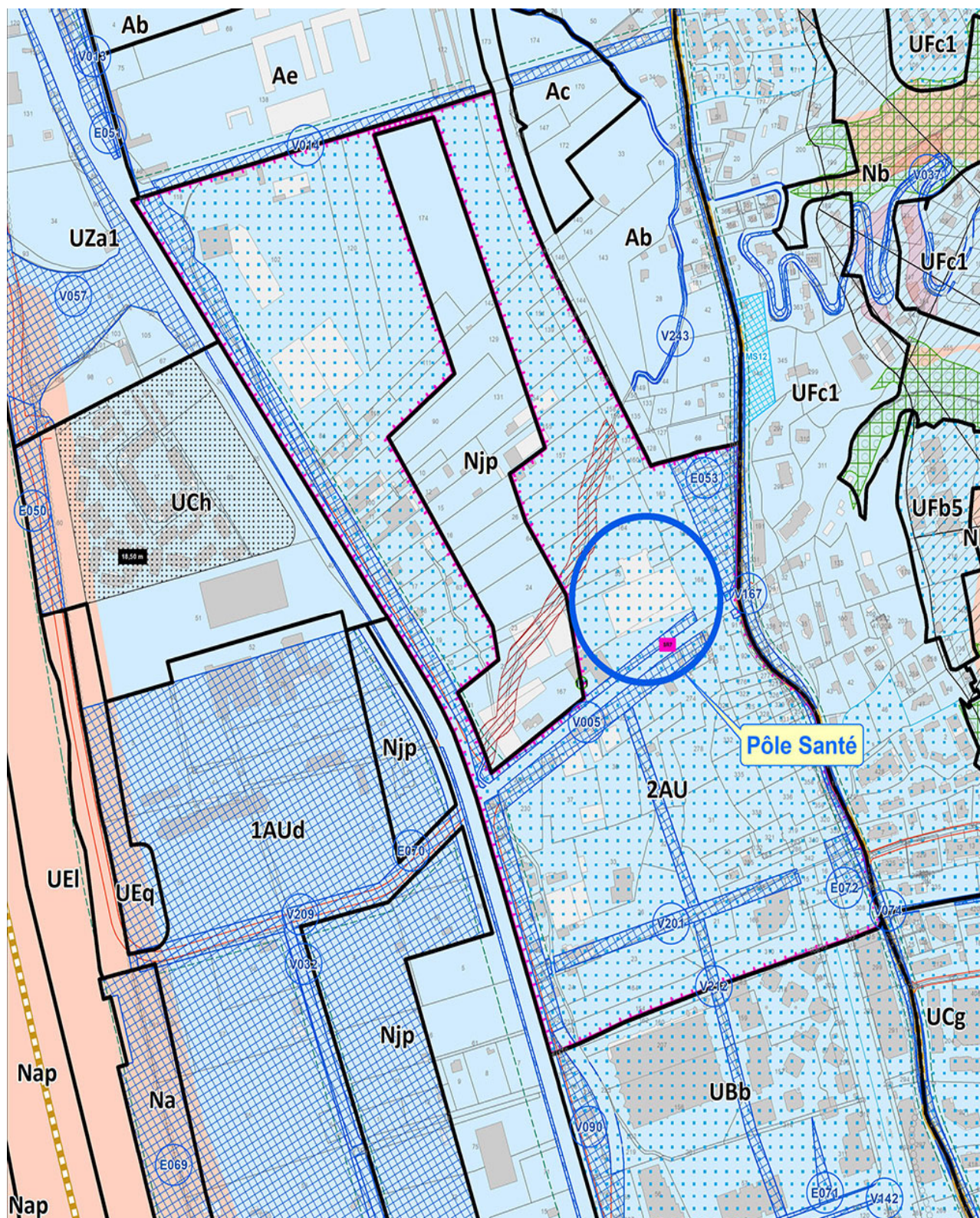
Procédure d'évolution du PLUm

CDPENAF

Contexte du projet



ZONAGE DU PLUm





VILLE DE NICE
www.nice.fr

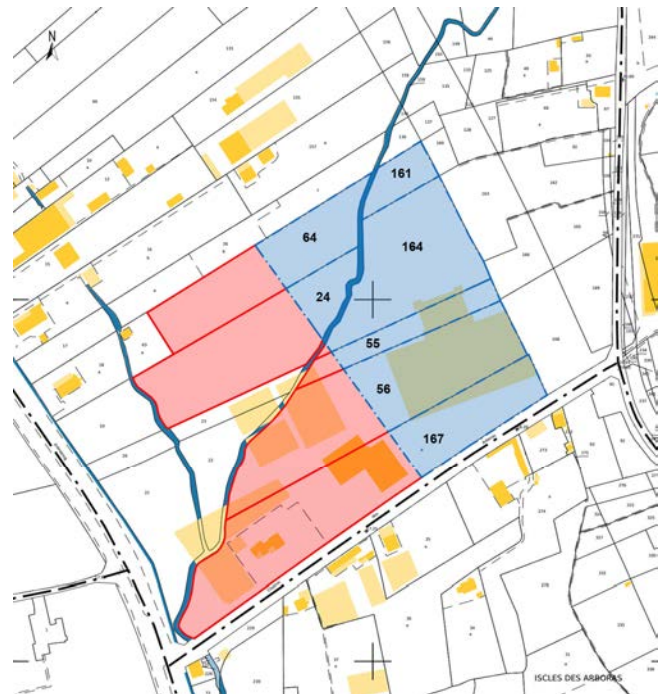
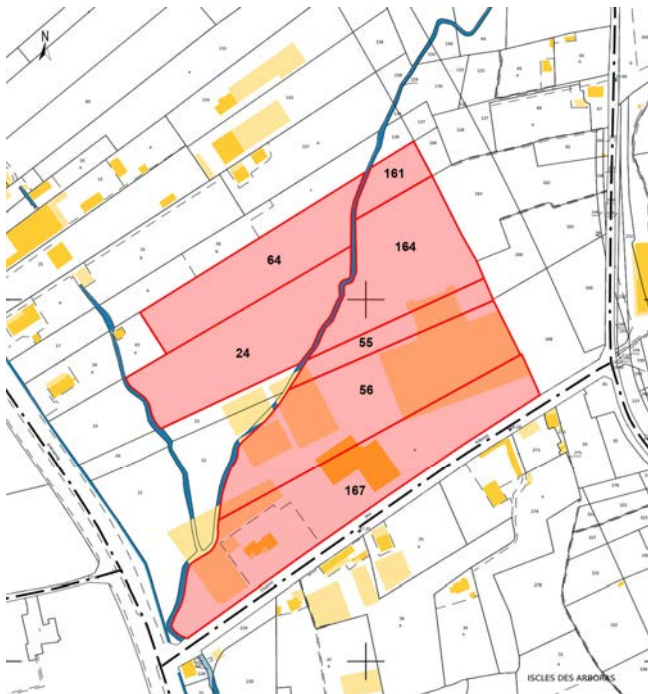
RAPPEL DES CRITÈRES

L'urbanisation envisagée ne doit pas :

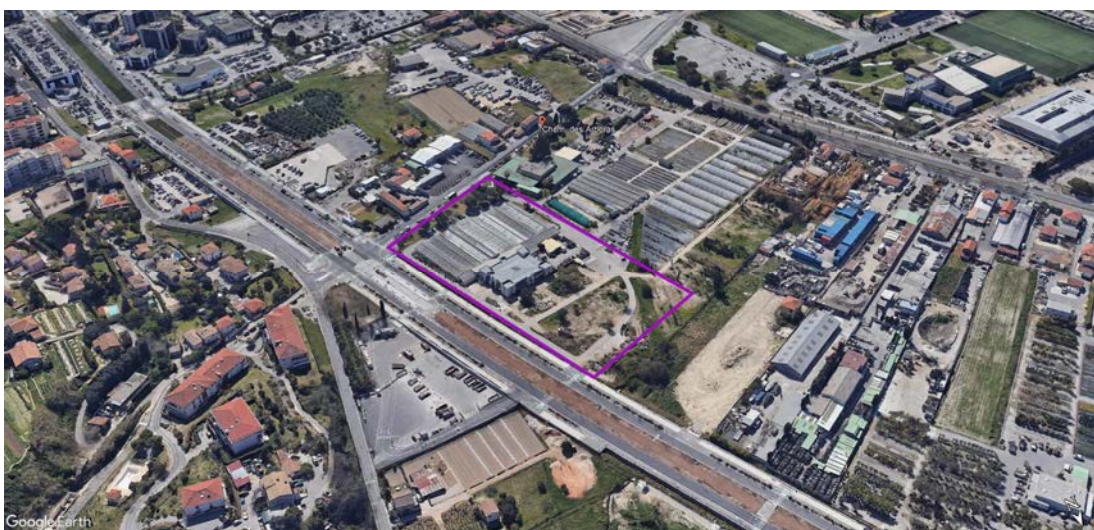
1. nuire à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
2. conduire à une consommation excessive de l'espace,
3. générer d'impact excessif sur les flux de déplacements,
4. nuire à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

L. 142-5 CU

Situation du terrain



Environ 23 000 m²





VILLE DE NICE
www.nice.fr

Respect des critères :

L'urbanisation envisagée :

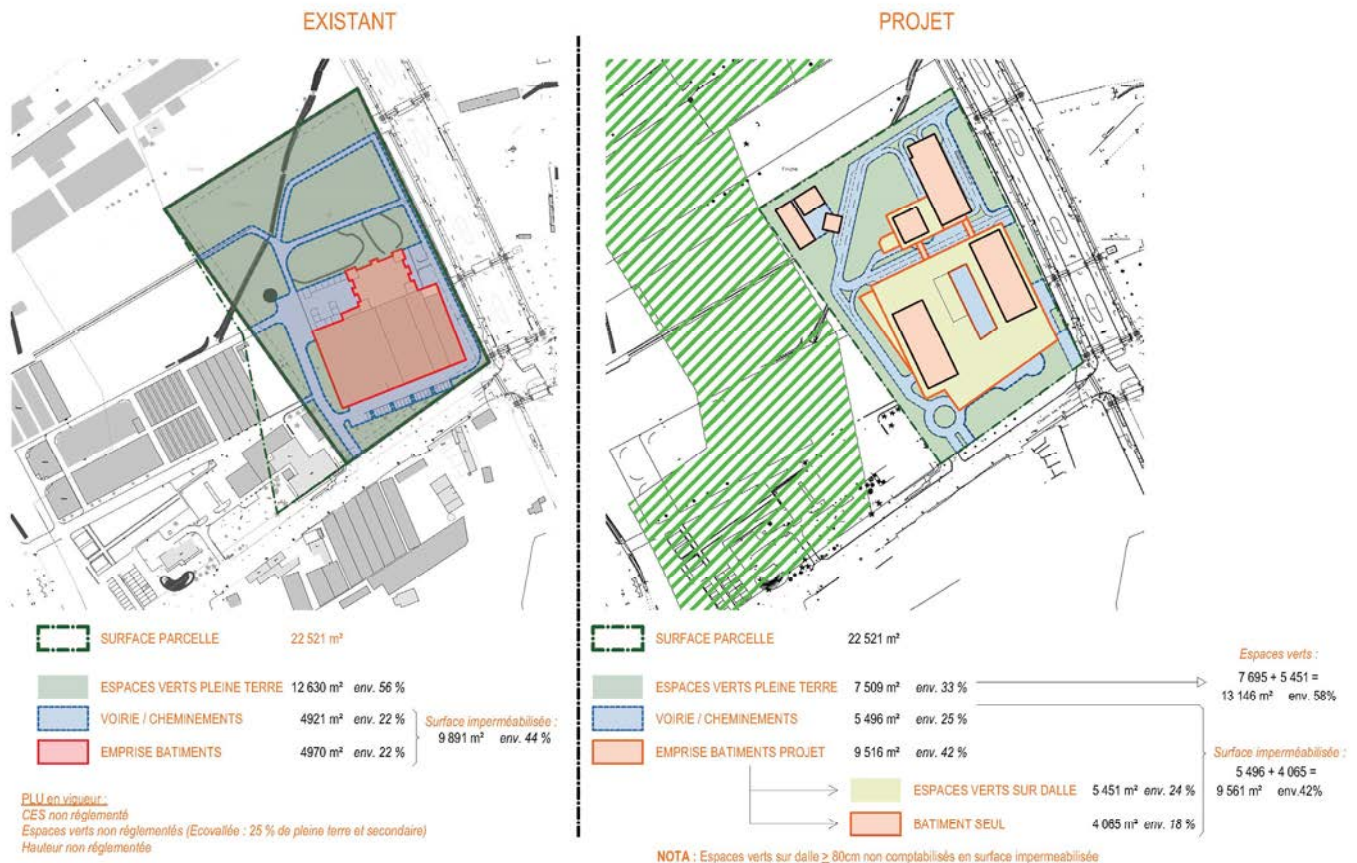
1 . Ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques

Compte tenu du caractère très anthropisé du site et de sa proximité des axes de circulation, l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection d'espaces naturels, agricoles et forestiers, Par ailleurs, les aménagements paysagers du projet permettront de favoriser les continuités écologiques à l'échelle de la ZAC, mais plus largement avec l'environnement proche de la vallée.

2. Ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace

L'analyse de l'état existant met en évidence que le terrain servant d'assiette foncière au projet s'avère être imperméabilisé à hauteur de 9 891 m² environ, soit 44 %, dégageant ainsi une surface d'espaces verts d'environ 12 630 m², soit 56 % de l'unité foncière.

Le projet à réaliser tient compte de cette situation et adopte des dispositions d'aménagement qui vont permettre de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol (42 %) et de conserver la forte proportion d'espaces verts existants. A terme, la surface de pleine terre représentera environ 7 509 m², soit a minima 30% pour un total d'espaces verts de 13 146 m², soit plus de 50 %.



3 . Ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements

La proximité immédiate des nouveaux quartiers niçois en développement de Méridia et Saint-Isidore, de ceux plus anciens à forte densité de population de l'Arénas, Fabron/Corniche Fleurie, des Moulins et du bassin de population de la basse vallée du Var, va permettre au nouveau pôle santé de drainer facilement sa future patientèle et d'éviter ainsi des flux de déplacements existants aujourd'hui entre ces quartiers et les secteurs de soins actuels nettement plus éloignés.

La localisation du site en liaison directe avec la station Arboras de la ligne 3 du Tramway et à l'intersection de deux axes importants de transports en commun et de circulation (Av. Simone Veil et Traverse des Arboras) est un élément déterminant pour la bonne gestion des flux de déplacements de ce nouvel établissement de santé.

La proximité du Boulevard du Mercantour, de la M.6202 bis et de l'autoroute A8 va permettre de gérer le flux des patients provenant également d'autres secteurs du département.

4 . Ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services

Le secteur de la basse vallée du Var est aujourd'hui entièrement dépourvu d'équipement de santé quel qu'il soit.

La création d'un nouvel établissement d'intérêt général dans ce périmètre à forte densité de population, d'activités et de services, de surcroît en développement, va permettre de combler ce manque et de répondre à une forte demande.