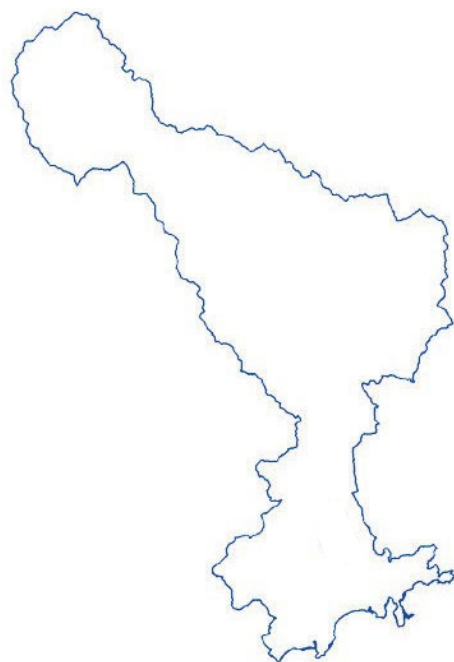


Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

1. Note de présentation

Tome 2



Approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en Conseil Métropolitain	25 10 2019
Arrêtés des mises à jour n°1, n°2, n°3 et n°4	21 08 2020 ; 04 06 2021 ; 24 09 2021 et 18 07 2022
Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLUm en Conseil Métropolitain	21 10 2021
Enquête publique de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm	01 06 2022 au 30 06 2022
Approbation de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm en Conseil Métropolitain	

Sommaire- tome 2 de la note de présentation

3.3	Adaptation du règlement écrit.....	66
3.3.1.	Aspremont.....	69
3.3.2.	Beaulieu-sur-Mer	70
3.3.3.	Bonson.....	76
3.3.4.	Cagnes-sur-Mer.....	76
3.3.5.	Cap d'Ail	141
3.3.6.	Carros	143
3.3.7.	Castagniers	155
3.3.8.	Clans	160
3.3.9.	Colomars	160
3.3.10.	Eze	163
3.3.11.	Falicon	168
3.3.12.	Gattières.....	178
3.3.13.	Isola	186
3.3.14.	La Gaude.....	194
3.3.15.	La Roquette-sur-Var	206
3.3.16.	La Tour-sur-Tinée	208
3.3.17.	La Trinité.....	209
3.3.18.	Le Broc.....	214
3.3.19.	Lantosque	224
3.3.20.	Levens.....	224
3.3.21.	Nice.....	233
3.3.22.	Roquebillière	261
3.3.23.	Roubion	263
3.3.24.	Saint-André-de-la-Roche.....	265
3.3.25.	Saint- Blaise	282
3.3.26.	Saint-Dalmas-le-Selvage.....	306
3.3.27.	Saint-Etienne-de-Tinée.....	316
3.3.28.	Saint-Jean-Cap-Ferrat.....	326
3.3.29.	Saint-Jeannet.....	333
3.3.30.	Saint-Laurent-du-Var	343
3.3.31.	Saint-Martin-Du-Var.....	383
3.3.32.	Saint-Martin-Vésubie	395
3.3.33.	Saint-Sauveur-Sur-Tinée.....	403
3.3.34.	Tourrette-Levens.....	405

3.3.35. Valdeblore	408
3.3.36. Vence.....	412
3.3.37. Villefranche-sur-Mer	422

3.3 Adaptation du règlement écrit

Au-delà des évolutions proposées portant sur les dispositions générales du PLUm et certaines dispositions concernant l'ensemble du territoire métropolitain, certaines communes ont pu solliciter des adaptations du règlement écrit. Les communes concernées sont les suivantes :

- **Aspremont** : modification des dispositions réglementaires concernant la hauteur en zone UFb3 et modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **Beaulieu-sur-Mer** : modifications des dispositions réglementaires de toutes les zones relatives à l'implantation des constructions en article 2.1.3, l'emprise au sol pour la zone UCd et la zone UDa, modification des articles 2.2 des zones UAb, UAe et Nb, modification de l'article 2.1.2 des zones Na, Nb, UFb3, UFb4 et UFc1 et modification de l'article 2.2 de l'ensemble des zones.
- **Bonson** : ajout d'une spécificité locale pour la hauteur de la zone Udf.
- **Cagnes-sur-Mer** : modification de l'annexe patrimoniale, modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA), évolution des dispositions réglementaires notamment des zones UAc, UBe, UCb, UCd, UCf, Udc, Udf, UEq, UFb4, UFb7, UFc1, Umd, UPh, UPm1, UZc et Ac, et des pièces annexes du PLUm.
- **Cap d'Ail** : modification des dispositions réglementaires de la zone UPa et modification de l'article 2.4 de la zone UFb4.
- **Carros** : modification des dispositions réglementaires des zones Udf, UPi, UPj, UPk, UFb6, UFc1 et UCh et évolution des règles de gabarit pour les lots issus de division.
- **Castagniers** : modification des dispositions réglementaires des zones UPj1, UPj2 et des zones UFc4 et UFc1, évolution des règles pour permettre la future réalisation de la caserne des pompiers et de la salle des sports
- **Clans** : réduction de la limite d'implantation des constructions dans les zones Ac et Ae.
- **Colomars** : précision des normes de stationnement, à réglementer uniquement pour les surfaces de plancher créées, ajustements de l'OAP La Manda et précisions sur l'implantation des antennes relais dans le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **Eze** : modifications des dispositions réglementaires des zones urbaines UFb1, UF, ajustement de l'OAP pied du village en zoneUPb et modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **Falicon** : modifications des dispositions réglementaires des zones urbaines UAa, UBk et UFc1, modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA), précisions des règles relatives aux panneaux solaires et application du nuancier communal et permettre l'extension u cimetière en zone Nb.
- **Gattières** : modification des dispositions réglementaires des zones UFb8, UFc1, UFb2, UFb3, UFb5, UPj, évolution des règles de stationnement pour les zones urbaines et évolution de l'ERMS01.
- **Isola** : modification des dispositions réglementaires des zones UAb, UBg, Utm, et Ns modification de l'article 41 des Dispositions Générales, et modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **La Gaude** : modification des dispositions réglementaires relatives à l'article 2.4 des zones UFb4, UFb7, UFb8 et UFc1, aux annexes, à la hauteur, au stationnement, aux limites séparatives ainsi qu'à la zone Ac.
- **La Roquette-sur-Var** : majoration du coefficient d'emprise au sol en zone UFc5 et ajout de précisions réglementaires en zone UAb.
- **La Tour-sur-Tinée** : compatibilité réglementaire de la zone UZa5 avec l'OAP « La Condamine ».
- **La Trinité** : modification des dispositions réglementaires relatives aux règles de stationnement pour les zones urbaines.

- **Le Broc** : modification des normes de stationnement des sous-zones UAa, UEa, UFb3, UFb7, UZb3, 1AUB et de la zone 2AU et modifications réglementaires des articles 2.1 et 2.4 de la zone UFb7, modification de la cartographie intégrée dans l'OAP sectorielle – La Pinée, modification des articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.4 de la sous-zone 1AUB – Secteur LE CASTELLAS, modification de l'article 2.1.2 de la sous-zone UAa, et modification de l'article 2.2.10 de la zone Nc.
- **Lantosque** : modification des dispositions réglementaires de la zone UAa.
- **Levens** : modification des dispositions réglementaires notamment des zones UBd, UBg, UBk, UFa2, UFb7, UFc1, UDh, UZa6, ajustement des règles relatives aux aires de livraison et poids-lourd au hameau du Plan du Var et évolution du cahier des prescriptions architecturales.
- **Nice** : modification des dispositions réglementaires de la zone collinaire, de la définition des PMS sur Nice, des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale (article 1.3) de la zone UFc1 et modification des dispositions de la zone UBB quartier de l'Ariane en cohérence avec le projet de NPRU et projet de l'Hôtel des Polices, modification des dispositions réglementaires notamment des zones UBj, UCg, UEa, UEi, UEm, NPj, UZb4 et UPa1, 1AUC, Ae autorisation pour le développement de l'agriculture en zone UBB, ajout d'une règle pour protéger les arbres dans les zones urbaines, fusionner les séquences 4 et 5 de l'OAP Plaine du Var pour permettre un projet, modification des dispositions réglementaires de la zone UPd quartier de l'Arénas, développement du secteur des Diabes Bleus en cohérence avec le prolongement de la coulée vert, évolution des normes de stationnement vélo par habitant en zones U et AU.
- **Roquebillière** : modification des dispositions réglementaires de la zone ULa et suppression du CPA.
- **Roubion** : modification des dispositions réglementaires des zones UAb, UCb et Ucf.
- **Saint-André-de-la-Roche** : modification des dispositions réglementaires notamment des zones UFb8, UF, UDD, UA, UBf, UBj, UCe, maintien d'une exigence de stationnement pour les changements de destination vers du logements, application des règles de base pour les lots issus de division, réglementation de la hauteur des clôtures en zone UAe, modification des dispositions réglementaires du secteur d'entrée de ville « La Pointe » et ajustements de l'OAP La Pointe.
- **Saint-Blaise** : modification des dispositions réglementaires concernant la hauteur des zones urbaines et les zones UAe, UFb4, UFc1, UBg, AC, UZb7 et UFa3, prise en compte dans le PLUm de l'ensemble des prescriptions relatives à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) la Saoga, et évolution des règles de stationnement sur l'ensemble de la commune et ajout de précisions dans le CPA.
- **Saint-Dalmas-le-Selvage** : création d'un STECAL – Zone Nh3.
- **Saint-Etienne-de-Tinée** : modification des dispositions réglementaires des zones UAc, UBk, UBj, UFa2, UFb1, UFb4, UPh, UTf, Nf et Ns et modification portées aux Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **Saint-Jean-Cap-Ferrat** : modification des dispositions réglementaires des zones urbaines pour les articles 2.2.3 et 2.2.5 et évolutions réglementaires des zones UAd, UFb6, UFc4, UFc6, UMc, UTd et NLr pour la plage de la Scaletta.
- **Saint-Jeannet** : modification des dispositions réglementaires des zones urbaines, des normes de stationnement applicables aux places visiteurs et aux piscines, modifications de la hauteur pour les zones UFb4 et UFb6, modification de l'article 1.2.4 pour la zone UTf et modification portée au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) et modification de l'objet de l'ER E02, modification de l'article 2.1.1 de la zone Ac, modification article 2.2.9 concernant les clôtures en zones U.
- **Saint-Laurent-du-Var** : modification des dispositions réglementaires relatives :
 - aux usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdites (article 1.1.3) pour la zone UZb6,
 - aux activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières (article 1.2.4) pour les zones UCf et UDb,
 - à la mixité fonctionnelle et sociale (article 1.3) pour les zones UCf et UFc4,
 - aux secteurs à proportion de taille minimale (article 1.3.2) pour les zones UAd, UBd, UBg, UCa, UCf, UCi, UDb, UDg et UDh,

- à la volumétrie et à l'implantation des constructions (article 2.1) pour les zones UBd et UCf,
- au traitement environnemental et paysager (article 2.4) des zones UCf, UFb7 et UFc4,
- à l'emprise au sol (article 2.1.1) de la zone UFb8,
- à la volumétrie et à la qualité urbaine et architecturale des constructions (articles 2.1 et 2.2) de la zone UPm1 – Secteur des Paluds,
- à l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives (articles 2.1.31 et 2.1.3.2) de la zone UPm1 – Secteur du Port,
- des activités, destinations et sous-destinations autorisées (article 1.2) en zone Nb,
- au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- Certaines modifications sollicitées portent sur la mise en œuvre des projets d'intérêt communal et métropolitain du quartier les Pugets Nord, du secteur « Porte de France » et du centre commercial Cap 3000 du secteur Square Benès, du centre commercial Cap 3000, de la future L4 du tramway et du projet de téléphérique reliant les deux rives du Var.
- **Saint-Martin-Du-Var** : modification des dispositions réglementaires relatives :
 - A l'implantation des constructions, à la qualité urbaine et architecturale, au traitement paysager des constructions et au stationnement pour la zone UFb7 ;
 - A l'emprise au sol et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour la zone UDF.
 - A l'évolution de la règle de la hauteur pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics pour les zones UAc, UBg et UDF.
- **Saint-Martin-Vesubie** : modification des dispositions réglementaires relatives aux extensions des constructions existantes en zone Nb, modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA), ajout d'une spécificité locale en article 2.1.3.2 de la zone UFb3 pour les bâtiments annexes et ajout d'une spécificité locale en article 1.2.4 de la zone Nb, modifications réglementaires en zone UZa7, 2AU et UBg.
- **Saint-Sauveur-sur-Tinée** : modification des dispositions réglementaires en zone Nb.
- **Tourrette-Levens** : reclassement d'un secteur en zone UDg pour permettre un projet de maison de santé.
- **Valdeblore** : modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) et évolution des dispositions réglementaires des zones UAb, UBg, UBk, UFb, UFc, et Nb.
- **Vence** : modification des dispositions réglementaires des zones UDe, UFb3, UZb4, UZb6, UFb4, UFb8, UFb9, UFc1, Ac et Nn et modification de l'emplacement réservé V04.
- **Villefranche-sur-Mer** : modification des dispositions réglementaires des zones UDg, UFb1, UFb3, UFc1, UEa, UMb et UMc, de l'article 2.5 relatif aux normes de stationnement, ainsi que de l'article 2.2.4 relatif aux toitures pour les zones urbaines, d'une rectification d'erreur matérielle en article 2.1.3.3 de la zone UDg, ajout d'une spécificité locale en article 2.2.4 pour les zones UDg, UFb3 et UFc1, modification portée au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) concernant les façades et ajout de spécificités locales pour 3 articles en zone UFc1 pour le projet de maison de santé.

3.3.1. Aspremont

Deux points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune d'Aspremont.

→ Permettre le projet d'extension par surélévation de la mairie

La commune d'Aspremont mène des projets structurants sur son territoire parmi lesquels celui de surélévation et de mises aux normes d'accessibilité de la mairie sur les parcelles AB234 et AB235 classées en zone UFb3 au PLUm en vigueur.

Par ailleurs, le projet vise aussi à étendre la superficie de la mairie, et notamment la salle des mariages.

Le règlement en vigueur de la zone UFb3 ne permet pas la mise en œuvre de ce projet, la hauteur étant fixée à 7 mètres à l'égout dans cette zone. Aussi, il est proposé que les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics puissent déroger aux règles de hauteur en zone UFb3, pour atteindre 12 mètres.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 de la zone UFb3 comme suit :

« **2.1.2** Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s)

- [...]
- **Aspremont : Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale à l'égout peut atteindre 12m. »**

Évaluation environnementale : Ce changement très ponctuel n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives.

→ Ajuster les paragraphes « Clôtures » et « Murs de soutènement » dans le CPA

Le Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA) du PLUm contient des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour toutes les zones urbaines de la commune d'Aspremont.

En cohérence avec les besoins locaux et les remontées d'informations faites par la commune sur son territoire, il est proposé de modifier le CPA en apportant des évolutions mineures aux paragraphes portant sur les clôtures et les murs de soutènement pour la commune.

Il est proposé d'augmenter la hauteur des clôtures et des murs de soutènement, notamment afin de prendre en compte la topographie accidentée de certains secteurs de la commune et un meilleur ordonnancement des constructions.

« **Clôtures :**

~~La hauteur des clôtures est limitée à 2m au total. Elles ne doivent pas dépasser 2,2m au total. Les clôtures pourront être~~ **La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris ne doit pas dépasser 2,2m au total. Les clôtures pourront être** ~~seront~~ constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0.79m surmonté d'un dispositif ajouré.

Les brises vues pourront être autorisés ponctuellement. Ils ne devront pas occulter la visibilité routière.

L'intégration paysagère devra être respectée en harmonie avec l'environnement existant. »

« **Murs de soutènement :**

Les enrochements cyclopéens sont autorisés sans excéder une hauteur de **23.5m**. La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder **23,5m**, exception faite des ouvrages rendus

nécessaires par la sécurité publique. Si la hauteur dépasse 23,5m de hauteur, la hauteur supplémentaire sera traitée en retrait horizontal d'un mètre minimum, ce retrait étant végétalisé par des arbres et des arbustes. »

Évaluation environnementale : Ces ajustements ne sont pas de nature à compromettre l'environnement.

3.3.2. Beaulieu-sur-Mer

Sept points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Beaulieu-sur-Mer.

→ Dans toutes les zones de la commune – article 2.1.3 Implantation des constructions

Dans toutes les zones, la commune souhaite que les garages puissent s'implanter à l'alignement des voies et en limite séparative pour être en cohérence avec la typomorphologie du bâti présent et respecter les alignements existants.,

Aussi, il est proposé d'ajouter, modifier et/ou compléter la spécificité locale pour Beaulieu-sur-Mer aux articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 de l'ensemble des zones de la commune.

(Nb, UAb, UAe, UBd, UBe, UBg, UCd, UDa, UEa, UEg, UFb3, UFb4, UFb7, UFc1, UPm1)

Exemple en zone UBd

Il est proposé de modifier l'article 2.1.3 de la zone UBd de la façon suivante :

« 2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu-sur-Mer : L'implantation des garages est non réglementée le long des voies publiques et de toutes les routes métropolitaines (RM).

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

(...)

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu-sur-Mer : les constructions destinées aux garages peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Exemple en zone Nb :

Il est proposé de modifier l'article 2.1.3 de la zone Nb de la façon suivante :

« 2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

Spécificité(s) locale(s) :

Beaulieu-sur-Mer : L'implantation des garages est non réglementée le long des voies publiques et de toutes les routes métropolitaines (RM).

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

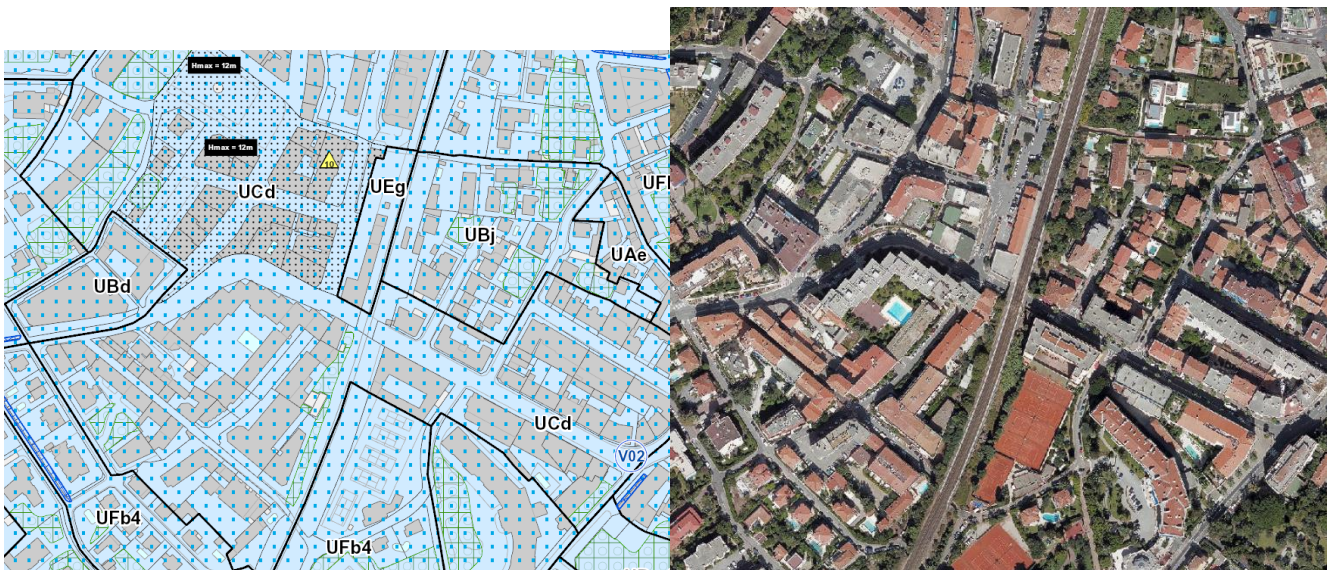
(...)

Spécificité(s) locale(s)

Beaulieu-sur-Mer : les constructions destinées aux garages peuvent s'implanter sur les limites séparatives. »

Évaluation environnementale : Ce changement permettra de mieux respecter les ambiances urbaines existantes. Aussi, cette modification a une incidence positive sur le paysage urbain au travers d'une meilleure prise en compte de la typologie existante.

→ Zone UCd - article 2.1.3 Implantation des constructions



Vue de la zone UCd

Au PLUm approuvé en zone UCd, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Dans la continuité du développement urbain souhaité pour la zone UCd, décliné ci-avant, les constructions pourraient s'implanter en limite ou à une distance minimale de 4m.

Il est donc proposé de modifier l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques en ajoutant une spécificité locale pour Beaulieu-sur-Mer.

La nouvelle rédaction de l'article 2.1.3 de la zone UCd serait alors la suivante :

« 2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu sur mer : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale ~~de 5 m~~

Cette adaptation peut sembler préjudiciable pour la nature en ville. Néanmoins au regard de l'état actuel du tissu et de l'objectif de densification du tissu urbain existant, la modification n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

de 4 m de la limite d'emprise publique des voies. »

→ Zone UDa – adaptation des dispositions réglementaires au projet Logirem

Il s'agit de la zone spécifique à l'opération immobilière Logirem qui prévoyait, au document communal (procédure de DP) la réalisation de logements sociaux.

Aujourd'hui, les constructions ont été réalisées. Toutefois la commune souhaite faire évoluer le site. Aussi, une adaptation des règles est à prévoir et notamment :

- article 2.1.1 : ajouter une spécificité locale pour Beaulieu-sur-Mer : « emprise au sol non réglementée »,
- article 2.1.3 : supprimer la spécificité locale pour Beaulieu (art 2.1.3.1 et art 2.1.3.2) relatif aux implantations,
- article 2.4 : traitement environnemental : supprimer la spécificité locale pour Beaulieu-sur-Mer à savoir les 40% d'espaces verts en pleine terre.

Il est proposé de modifier l'article 2.1.1 de la zone UDa de la façon suivante :

« Article 2.1.1- Emprise maximale des constructions

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu sur mer : non réglementée.

[...]»

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3 de la zone UDa de la façon suivante :

« Article 2.1.3- Implantation des constructions

Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Spécificité(s) locale(s)

~~- Beaulieu sur mer : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m de la limite d'emprise publique des voies.~~

Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu sur mer : Les constructions doivent s'implanter à 4 m des limites séparative.

- *La Gaude : les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.*

Il est proposé de modifier l'article 2.4 de la zone UDa de la façon suivante :

Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Spécificité(s) locale(s)

Évaluation environnementale : Cet ajustement pour optimiser l'utilisation de la zone UDa, permet d'envisager la densification d'une zone urbaine. Cette densification a une incidence positive et permet de mobiliser de l'espace urbain pour la création de plus de SDP. Cette densification va dans le sens de l'optimisation des enveloppes urbaine du PLUm.

- *Beaulieu sur mer : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. »*

→ Zone Nb - article 2.2.7 Menuiseries et ouvertures

La commune souhaite privilégier les ouvertures traditionnelles (plus larges que hautes) au bâti traditionnel.

Il est proposé de modifier l'article 2.2.7 de la zone Nb de la façon suivante :

« Article 2.2.7- Menuiseries et ouvertures

(...)

Spécificité(s) locale(s)

- *Beaulieu sur mer : Dans le cas des constructions de style contemporain, les ouvertures pourront ne pas revêtir l'aspect du bâti traditionnel et être plus larges que hautes, si l'architecture du projet s'y prête.*

Évaluation environnementale : cette modification mineure n'a pas d'incidence significative sur l'environnement et permet d'accompagner la construction de projet de style contemporain.

→ Dans toutes les zones – Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Toitures

La commune souhaite interdire sur son territoire les pergolas et les piscines en toiture car ces aménagements donnent visuellement l'impression d'un étage supplémentaire, régulièrement refusé par l'Architecte des Bâtiments de France.

Il est proposé de modifier l'article 2.2.1 pour l'ensemble des zones de la façon suivante :

(Na, Nb, UAb, UAe, UBd, UBe, UBg, UBj, UCd, UDa, UEa, UEg, Ufb3, Ufb4, Ufb7, Ufc1, UMc, UPm1)

Exemple de la zone UAb :

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1 Toitures

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu-sur-Mer : Les pergolas et les piscines en toiture sont interdites.

Évaluation environnementale : cette modification va dans le sens d'une meilleure intégration paysagère.

→ **Zone UAb et UAe - article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Façades**

Comme pour les zones naturelles, la commune souhaite privilégier les ouvertures traditionnelles (plus larges que hautes) au bâti traditionnel.

Il est proposé de modifier l'article 2.2.2 des zones UAb et UAe de la façon suivante :

« Article 2.2.2- Façades

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu sur mer : Dans le cas des constructions de style contemporain, les ouvertures pourront ne pas revêtir l'aspect du bâti traditionnel et être plus larges que hautes, si l'architecture du projet s'y prête.

Évaluation environnementale : cette modification mineure n'a pas d'incidence significative sur l'environnement et permet d'accompagner la construction de projet de style contemporain.

→ **Zones Na, Nb, UFb3, UFb4 et UFc1 – article 2.1.2 Hauteur**

Au regard du développement respectueux de la morphologie urbaine souhaité par la commune, il est proposé d'ajouter une spécificité locale à l'article 2.1.2 pour les zones suivantes :

En zone Na :

« Article 2.1.2 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

Beaulieu-sur-Mer : La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2m.

En zone Nb :

« Article 2.1.2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s)

Beaulieu-sur-Mer : En outre la hauteur frontale maximale est fixée à 7 m. La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale si la distance entre ces deux murs et le pied de la façade la plus basse de la construction est inférieure à 4 m. deux exceptions à cette règle : les murs de soutènement ne sont pas pris en compte quand :

- leur hauteur est inférieure à 2 m

- ils bordent une voie extérieure au terrain concerné.

En zone UFb3 :

« Article 2.1.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s)

Beaulieu-sur-Mer :

- Le long du boulevard Edouard VII, la hauteur en tout point des constructions (ouvrages de superstructures exclus) ne devra pas excéder le niveau de la voie mesuré perpendiculairement à celle-ci.
- En outre la hauteur frontale maximale est fixée à 7 m. La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale si la distance entre ces deux murs et le pied de la façade la plus basse de la construction est inférieure à 4 m. deux exceptions à cette règle : les murs de soutènement ne sont pas pris en compte quand :
 - leur hauteur est inférieur à 2 m
 - ils bordent une voie extérieure au terrain concerné

En zone UFb4 :

« Article 2.1.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s)

Beaulieu-sur-Mer :

- En outre, la hauteur frontale ne pourra excéder de plus d'un niveau et de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout.
- Aussi, la hauteur frontale maximale est fixée à 7 m. La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale si la distance entre ces deux murs et le pied de la façade la plus basse de la construction est inférieure à 4 m. deux exceptions à cette règle : les murs de soutènement ne sont pas pris en compte quand :
 - leur hauteur est inférieur à 2 m ;
 - ils bordent une voie extérieure au terrain concerné.

En zone UFc1 :

« Article 2.1.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu-sur-Mer : En outre, la hauteur frontale maximale est fixée à 7 m. La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale si la distance entre ces deux murs et le pied de la façade la plus basse de la construction est inférieure à 4 m. deux exceptions à cette règle : les murs de soutènement ne sont pas pris en compte quand :
 - leur hauteur est inférieur à 2 m ;
 - ils bordent une voie extérieure au terrain concerné.

Évaluation environnementale : Cet ajustement permettra une certaine flexibilité dans l'expression architecturale tout en prise en compte des réalités communales et en assurant l'intégration des constructions dans le tissu existant. A ce titre, cette évolution n'engendre pas d'incidence négative sur l'environnement.

3.3.3. Bonson

Un point de modification réglementaire est inscrit pour la commune de Bonson.

➔ **Ajout d'une précision pour la spécificité locale de la commune concernant la hauteur en zone Udf**

Les communes de Carros et de Bonson ont les mêmes attentes en termes d'harmonisation du gabarit des constructions pour les parties de leur commune classées en zone Udf.

Ainsi, il est proposé de compléter la spécificité locale de la hauteur en zone Udf sur deux points : en précisant que celle-ci s'applique aux deux communes suscitées et que la hauteur maximale des constructions à l'égout correspond à du « R+1 ». Cet ajout, venant préciser la spécificité locale, n'en modifiera pas la portée.

Il est donc proposé de modifier l'article 2.1.2 de la zone Udf de la façon suivante :

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m, soit R+2.

Spécificité(s) locale(s)

- ~~— Bonson : en outre, la hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 7m.~~
 - Carros, Bonson : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m, soit R+1
- [...] »

Évaluation environnementale : cette modification va dans le sens d'une meilleure intégration paysagère.

3.3.4. Cagnes-sur-Mer

Vingt-neuf points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

➔ **La ferme des Tuilières – annexe patrimoniale**

Située au nord du quartier « Les Bréguières », plus précisément sur la parcelle cadastrée section AP n°268 de la commune de Cagnes-sur-Mer, se trouve la Ferme des Tuilières, qui est la seule ferme restante sur le territoire communal.

Présente sur le cadastre de 1834, il s'agit d'une construction en maçonnerie de galets avec quelques éléments en terre cuite dont un passage voûté plein cintre en briques pleines et un dallage extérieur en carreaux de terre cuite.



Soucieuses de vouloir la préserver, la commune et la Métropole ont souhaité que la Ferme des Tuilières puisse bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm approuvé le 25 octobre 2019.

Or, il a été découvert récemment la présence d'au moins deux fours de tuiliers contigus, situés dans le quart sud-est du terrain. Ces structures présentent un bon état de conservation sur une hauteur d'au moins 3 mètres. Les chambres de chauffe, munies de conduits voûtés, et les laboratoires sont encore en élévation. En l'état actuel, la datation précise de cet ensemble reste délicate. Toutefois, l'absence de ces structures sur le cadastre napoléonien suppose une construction postérieure à 1834.

Outre ces deux fours, la production de pièces en terre cuite (tuiles, briques, carreaux, etc.) nécessite une série de structures (bassin pour pétrir l'argile, aire de battage de la terre...) à proximité.

A l'arrière des deux fours, d'autres structures apparaissent sous la couche de végétation qui pourraient éventuellement correspondre au séchoir (séchage des produits avant cuisson).

Plus au nord, un creusement dans le terrain pourrait correspondre à la carrière d'extraction du grès utilisé pour la construction des deux fours (moellons de grès gris très friables).

Au nord de la Ferme des Tuilières, s'élève une chapelle « mausolée » de style néo-classique postérieure à 1834.

Les tuileries étaient suffisamment importantes sur le territoire de la commune et aux alentours pour avoir marqué la toponymie, avenue des Tuilières à Cagnes mais également chemin des Tuilières à Saint-Laurent-du-Var et à La Gaude. Pour autant, cette tuilerie, est un des rares exemples de trace matérielle d'une telle activité dans la région des Alpes-Maritimes.

La toponymie ancienne indique la présence de cette activité artisanale sur ce territoire au moins dès le XVIII^e siècle.

Dans la première moitié du XIX^e siècle, l'état des sections de 1835 fait mention d'au moins six tuileries en activité ou en ruine sur le territoire de la commune de Cagnes-sur-Mer.

Aussi, il est proposé que la protection patrimoniale inscrite au PLUm puisse être étendue pour prendre en compte les éléments découverts sur le site et à proximité de la Ferme des Tuilières.

Cette évolution entraîne une modification :

- de la liste des fiches et de la fiche n°13 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm pour y ajouter la parcelle cadastrée section AP n°380 sur laquelle se situent les éléments patrimoniaux

découverts et la parcelle cadastrée section AP n°245 faisant partie intégrante de cet ensemble patrimonial

- du plan de zonage pour déplacer la protection « patrimoine bâti remarquable » afin de prendre en compte la parcelle cadastrée section AP n°380 et pour inscrire un jardin d'intérêt majeur sur la partie sud de la parcelle AP 268 et sur la totalité de la parcelle AP 245.

La modification de la liste des fiches

13	Ancienne ferme Ferme des Tuilières, fours à tuiles, chapelle, mausolée, jardin d'intérêt majeur	AP268 – AP 380 – AP 245
----	--	----------------------------

La modification de la fiche n°13

FICHE PATRIMOINE

FERME DES TUILLIERES, FOUR A TILES, CHAPELLE, MAUSOLEE et JARDIN		FICHE n° 13
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : AP	
	Numéro : 268, 380 et 245	
ADRESSE	Rue, bd, etc : 67 avenue des Tuilleries	
	Commune : Cagnes-sur-mer	
	Code postal : 06800	
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité :	
	Privé :	
NATURE	Religieux ☐	
	Bât administratif ou technique ☐	
	Villa ☐	
	Immeuble ☐	
	Autre : ferme ☒	
ETAT	Bon état général ☒	
	A restaurer ☐	
BIBLIOGRAPHIE	Documentation en archive ☐	
	Bibliographie moderne ☐	
ANNEE	XVIIIe – XIXe	
ARCHITECTE		
STYLE	Baroque ☐	
	Moderne ☐	
	Classique ☐	
	Art Déco ☐	
	Contemporain ☐	
	Autre : architecture rurale traditionnelle ☒	
FOND DOCUMENTAIRE	Document en archive ☐	
	Bibliothèque moderne ☐	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales ☐	
	Toiture ☐	
	Devanture ☐	
	Décor ☐	
	Frise peinte ☐	
	Hall ☐	
	Ferronnerie ☐	
	Accomp. ext. ☐	
	Autre : ensemble architectural ☒	
DESCRIPTIF	Les tuileries étaient suffisamment importantes sur le territoire de la commune et aux alentours pour avoir marqué la toponymie, avenue des Tuilleries à Cagnes mais également chemin des Tuilleries à Saint-Laurent-du-Var et à La Gaude. Pour autant, cette tuilerie, est un des rares exemples de trace matérielle d'une telle activité dans la région des Alpes-Maritimes. La toponymie ancienne indique la présence de cette activité artisanale sur ce territoire au moins dès le XVIII^e siècle. Dans la première moitié du XIX^e siècle, l'état des sections de 1835 fait mention d'au moins six tuileries en activité ou en ruine sur le territoire de la commune de Cagnes-sur-Mer. La ferme des Tuilleries est la seule ferme restante sur le territoire communal. Présente sur le cadastre de 1834, il s'agit d'une construction en maçonnerie de galets avec quelques éléments en terre cuite dont un passage voûté plein cintre en briques pleines et un dallage extérieur en carreaux de terre cuite. Dans le quart sud-est du terrain, on peut noter la présence de 2 fours tuiliers contigus. Ces structures présentent un bon état de conservation sur une hauteur d'environ 3 m. Les chambres de chauffe munies de conduits voûtés et les laboratoires sont encore en élévation. La datation précise de cet ensemble reste délicate. Toutefois, en l'absence de ces structures sur le cadastre napoléonien, on peut supposer une construction postérieure à 1834. Outre ces deux fours, la production de pièces en terre cuite (tuiles, briques, carreaux, etc.) nécessitait une série de structures (bassin pour pétrir l'argile, aire de battage de la terre...) à proximité. A l'arrière des deux fours, d'autres structures apparaissent sous la couche de végétation qui pourraient éventuellement correspondre au séchoir (séchage des produits avant cuisson). Plus au nord, un creusement dans le terrain pourrait correspondre à la carrière d'extraction du grès utilisé pour la construction des deux fours (moellons de grès gris très friables). Au nord de la Ferme des Tuilleries, s'élève une chapelle « mausolée » de style néo-classique postérieure à 1834.	

FERME DES TUILIERES, FOUR A TUILES, CHAPELLE, MAUSOLEE et JARDIN

FICHE n°13



Four à tuiles



Passage vouté plein cintre



Mausolée

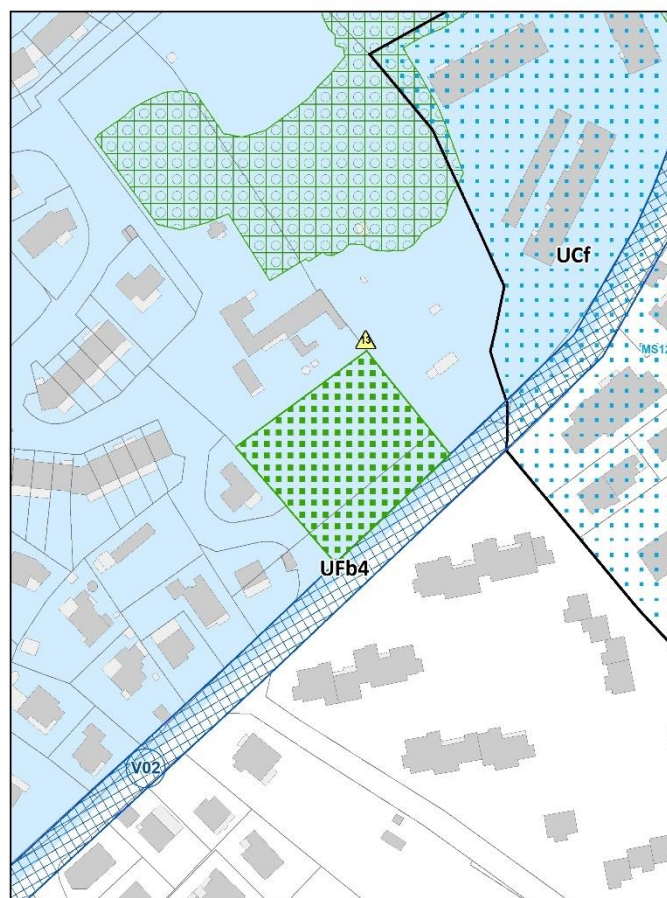
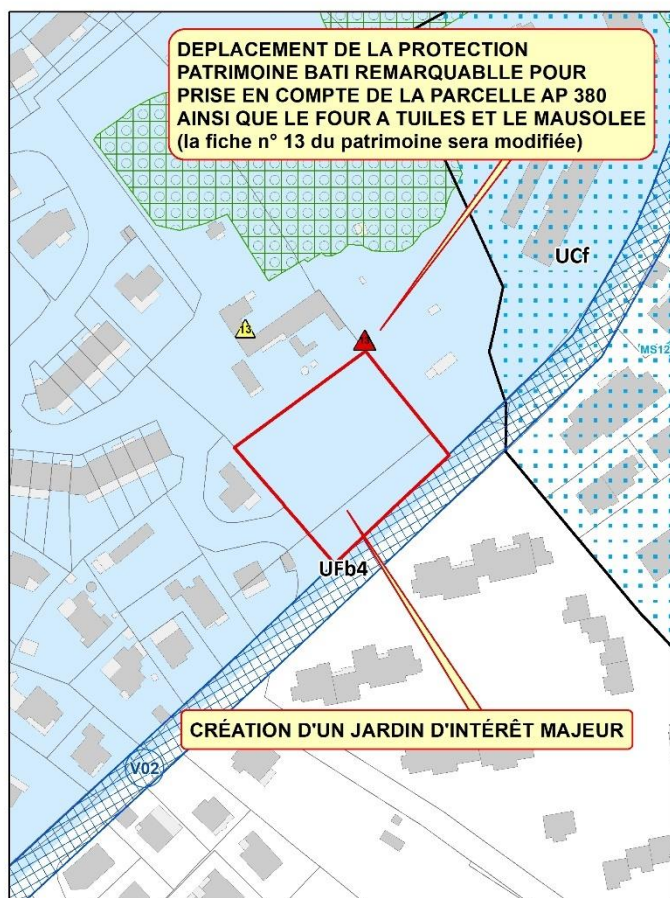
FERME DES TUILIERES, FOUR A TUILES, CHAPELLE, MAUSOLEE et JARDIN

FICHE n°13



Jardin d'intérêt majeur à préserver



La modification du plan de zonage du PLUm**AVANT****APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette reconnaissance supplémentaire de la ferme des Tuillières va dans le sens d'une meilleure prise en compte du patrimoine bâti communal et métropolitain. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

→ **La Villa anglo-normande et son jardin situés avenue de Cannes**

Située dans le quartier « Saint-Véran », avenue de Cannes, plus précisément sur les parcelles cadastrées section BL n°41 et n°42 de la commune de Cagnes-sur-Mer, se trouve une Villa anglo-normande et son jardin.

Cette construction présente des caractéristiques architecturales et patrimoniales, notamment les façades et les accompagnements extérieurs, qu'il convient de préserver et de valoriser.

Présente sur le cadastre de 1834, il s'agit d'une construction en maçonnerie de galets avec quelques éléments en terre cuite dont un passage voûté plein cintre en briques pleines et un dallage extérieur en carreaux de terre cuite.

Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que cette Villa anglo-normande puisse bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

Cette évolution entraîne une modification :

- de la liste des fiches et la création de la fiche n°54 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- du plan de zonage pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur les parcelles cadastrées section BL n°41 et 42.

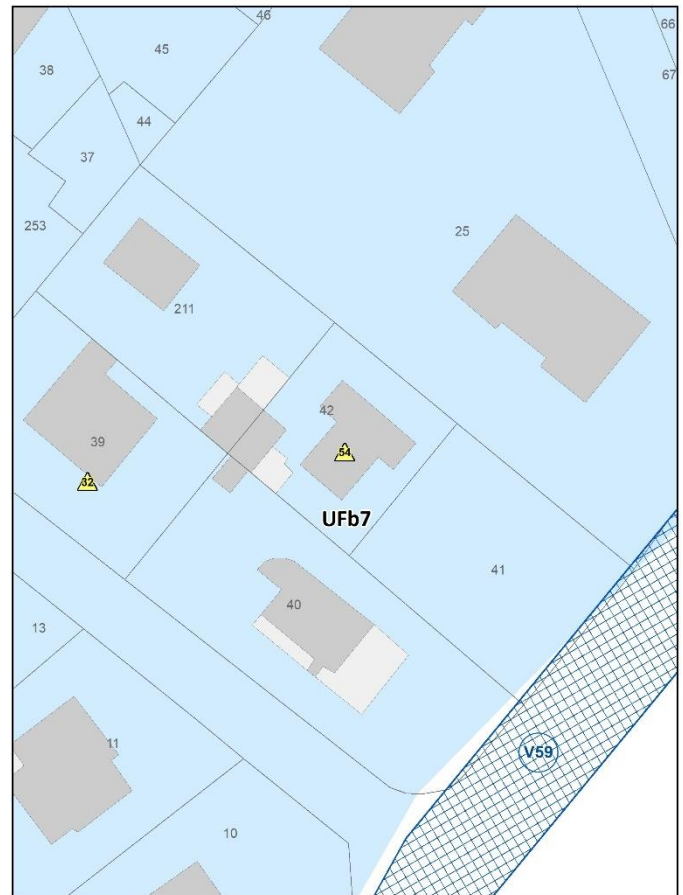
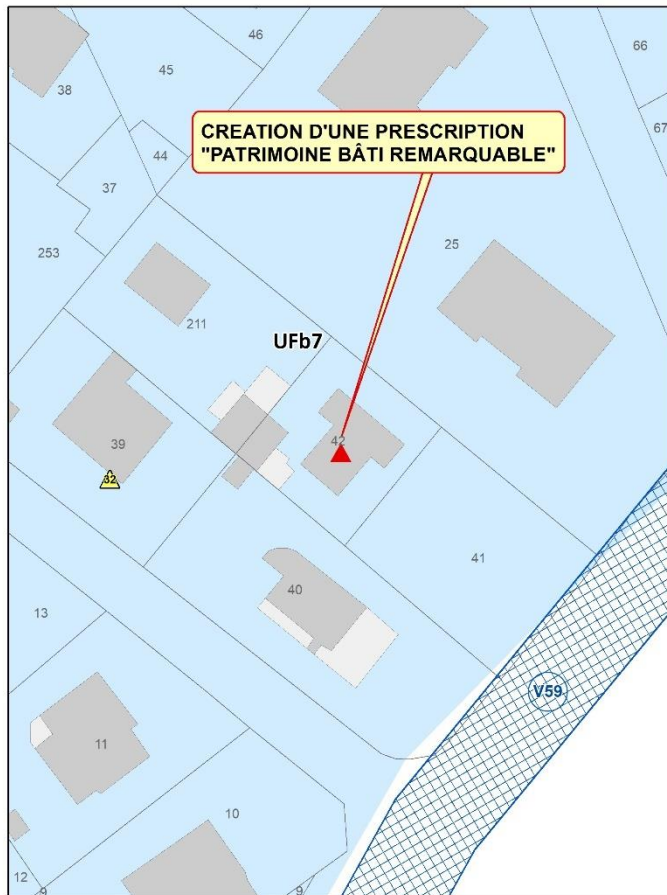
La modification de la liste des fiches

54	Villa anglo-normande et son jardin	BL 41 et 42
----	------------------------------------	-------------

La création de la fiche n°54

FICHE PATRIMOINE

VILLA ANGLO-NORMANDE ET SON JARDIN		FICHE n° 54	
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : BL		
	Numéro : 41 et 42		
	Rue, bd, etc : Impasse Aicard		
	Commune : CAGNES SUR MER		
	ADRESSE	Code postal :	
		Commune / collectivité	
	PROPRIETAIRE	Privé	
	NATURE	Religieux	
		Bât administratif ou technique	
		Villa	
Immeuble			
ETAT	Autre (à préciser)		
	Bon état général		
BIBLIOGRAPHIE	A restaurer		
	Documentation en archive		
BIBLIOGRAPHIE	Bibliographie moderne		
	ANNEE ARCHITECTE STYLE	Baroque	
Moderne			
Classique			
Art Déco			
Contemporain			
Autre (à préciser)			
ELEMENTS REMARQUABLES		Façades principales	
	Toiture		
	Devanture		
	Décor		
	Frise peinte		
	Hall		
	Ferronnerie		
	Accompagnement extérieur		
	Autre (à préciser) :		
	DESCRIPTIF	Villa anglo-normande	

La modification du plan de zonage du PLUm**AVANT****APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette reconnaissance supplémentaire va dans le sens d'une meilleure prise en compte du patrimoine bâti communal et métropolitain. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

➔ L'immeuble Le Richelieu du bâtiment

La commune de Cagnes-sur-Mer a souhaité inscrire à son patrimoine bâti et culturel la seule mosaïque existante sur son territoire afin de la faire bénéficier d'une protection.

En effet, située sur le pignon d'un immeuble, la crainte de la municipalité est que cette fresque de Ivana LEMAITRE ne disparaisse à l'occasion d'un ravalement de façade.

Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que cette mosaïque puisse bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

Cette évolution entraîne une modification :

- de la liste des fiches et la création de la fiche n°55 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- du plan de zonage du PLUm pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur la parcelle cadastrée section BT n°134.

La modification de la liste des fiches

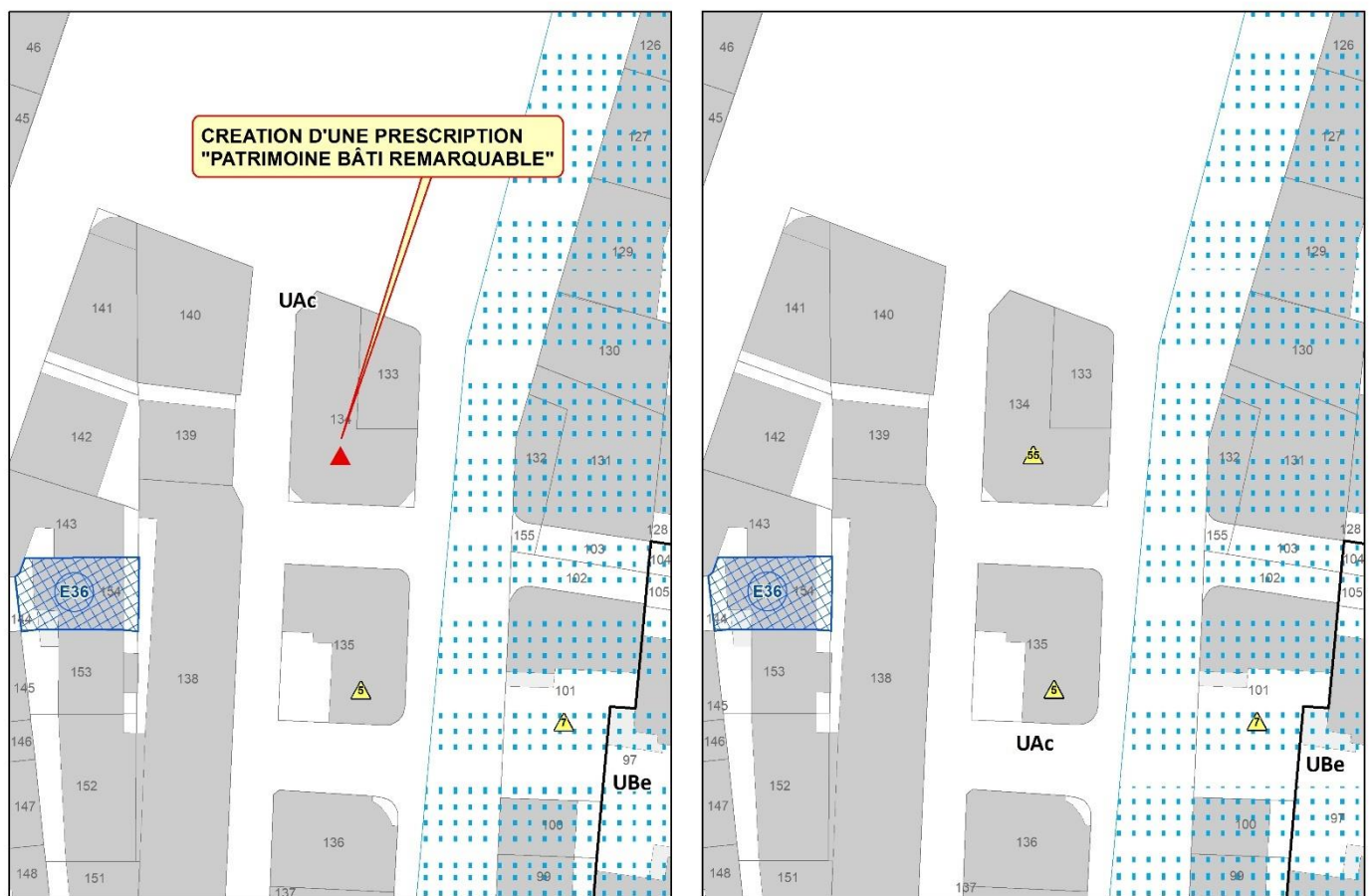
55	Mosaïque sur l'immeuble le Richelieu du bâtiment	BT 134
----	--	--------

La création de la fiche n°55

FICHE PATRIMOINE

MOSAÏQUE SUR L'IMMEUBLE LE RICHELIEU DU BATIMENT		FICHE n° 55	
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : BT		
	Numéro : 134		
	Rue, bd, etc : Place de Gaulle		
	Commune : CAGNES SUR MER		
	Code postal :		
	PROPRIETAIRE		Commune / collectivité ☐
	Privé ☐		
	NATURE		Religieux ☐
	Bât administratif ou technique ☐		
	Villa ☐		
Immeuble ☐			
Autre (à préciser)			
ETAT		Bon état général ☐	
A restaurer ☐			
BIBLIOGRAPHIE		Documentation en archive ☐	
Bibliographie moderne ☐			
ANNEE			
ARCHITECTE / ARTISTE		Ivanna Lemaître	
STYLE		Baroque ☐	
Moderne ☐			
Classique ☐			
Art Déco ☐			
Contemporain ☒			
Autre (à préciser) ☐			
ÉLÉMENTS REMARQUABLES		Façades principales ☒	
Toiture ☐			
Devanture ☐			
Décor ☒			
Frise peinte ☐			
Hall ☐			
Ferronnerie ☐			
Accomp. ext. ☐			
Autre (à préciser) ☐			
DESCRIPTIF	Cette mosaïque a été réalisée par Ivanna Lemaître (1893 Saint Pétersbourg- 1973 Nice), jeune aristocrate russe qui s'exile à Paris au moment de la révolution bolchévique de 1917. Elle travaille et étudie dans un atelier de Montmartre, rue de la Grande Chaumière. Aux côtés de son mari André-Hubert Lemaître, peintre fresquiste, elle réalise des commandes parisiennes : les fresques de l'église de Meudon (1927), les fresques du salon du maréchal Lyautey à l'Exposition Coloniale de 1931, Palais de la Porte Dorée. Pendant l'Occupation, Ivanna part pour la Côte d'Azur et s'y installe. Elle, qui durant les années parisiennes, a réalisé les portraits d'illustres amis tels que Jean Cocteau, André Gide, François Mauriac ou Serge Lifar, plante désormais son chevalet le long de la mer, de Cannes à Monaco. Elle réalisera de nombreux panneaux décoratifs en mosaïque dont celui de Cagnes-sur-Mer, des encres, des aquarelles et des huiles aux thèmes variés : villages et chapelles de l'arrière-pays, vues de la Méditerranée, sujets mythologiques. Ivanna Lemaître meurt en 1973 et repose au cimetière russe de Nice. (source wikipédia)		

La modification du plan de zonage du PLUm

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette reconnaissance supplémentaire va dans le sens d'une meilleure prise en compte du patrimoine bâti communal et métropolitain. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

➔ **Les façades d'architecture régionaliste situées sur la place De Gaulle**

La commune de Cagnes-sur-Mer a souhaité compléter la protection de son patrimoine architectural autour de la place de Gaulle qu'elle avait initiée dans le cadre de son PLU local approuvé en 2011.

Ces façades d'architecture régionaliste provençale sont le miroir, et certainement du même architecte non connu, de celles déjà protégées dans les fiches n°5-7 et n°55.

Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que ces façades puissent bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

Cette évolution entraîne une modification :

- de la liste des fiches et la création de la fiche n°56 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- du plan de zonage du PLUm pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur les parcelles cadastrées section BT n°57, n°58 et n°59.

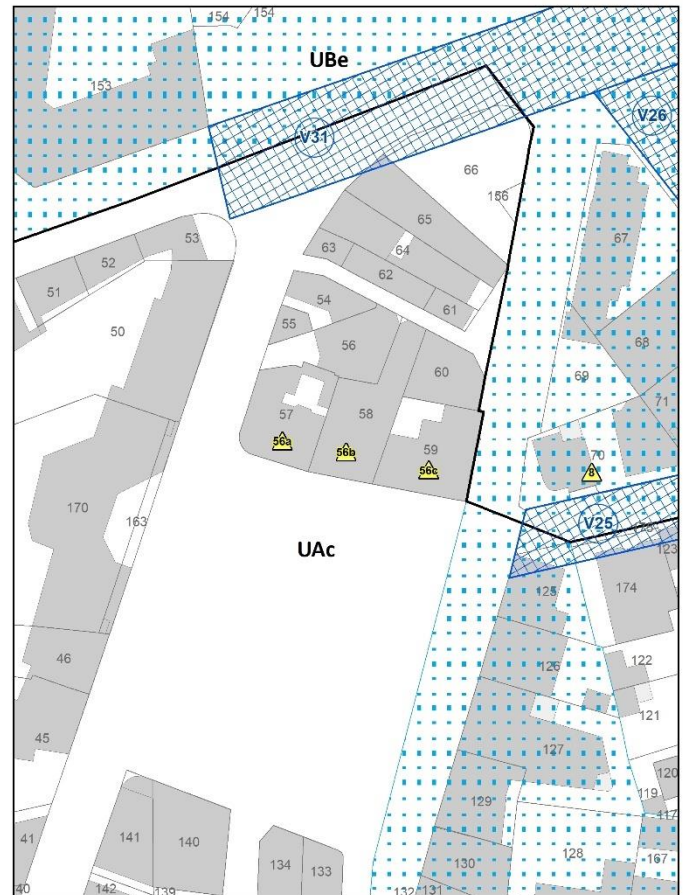
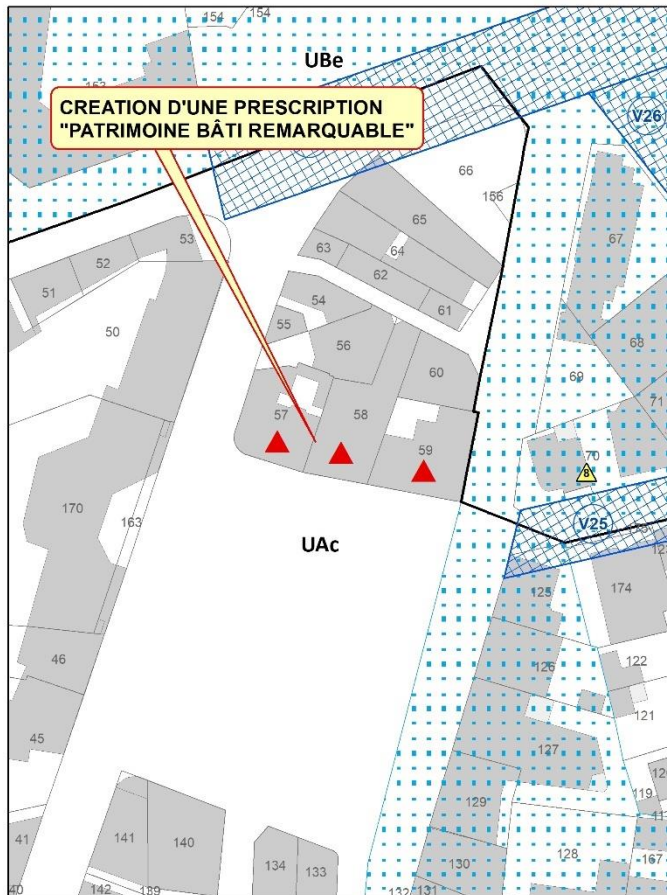
La modification de la liste des fiches

56	Façades d'architecture régionaliste – Place de Gaulle	BT 57 58 et 59
----	--	----------------

La création de la fiche n°56

FICHE PATRIMOINE

FAÇADES D'ARCHITECTURE REGIONALISTE – PLACE DE GAULLE		FICHE n° 56	
INFORMATIONS CADASTRALES	Section :BT		
	Numéro : 57 58 et 59		
	Rue, bd, etc :Place de Gaulle		
	Commune : CAGNES SUR MER		
	Code postal :		
	Commune / collectivité		☐
	Privé		☐
	Religieux		☐
	Bât administratif ou technique		☐
	Villa		☐
NATURE	Immeuble	☐	
	Autre (à préciser)		
	Bon état général	☐	
	A restaurer	☐	
ETAT			
BIBLIOGRAPHIE	Documentation en archive	☐	
	Bibliographie moderne	☐	
ANNEE	Fin XIX – début XXe siècle		
	Baroque		☐
	Moderne		☐
	Classique		☐
	Art Déco		☐
	Contemporain		☐
	Autre (à préciser)		☐
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales	☐	
	Toiture	☐	
	Devanture	☐	
	Décor	☐	
	Frise peinte	☐	
	Hall	☐	
	Ferronnerie	☐	
	Accomp. ext.	☐	
	Autre (à préciser) :	☐	
	DESCRIPTIF	Façades d'architecture régionaliste d'inspiration provençale très prisée à la fin du 19ème-début 20ème siècle. Cette protection vient compléter celles déjà existantes (en bleu sur le plan de situation) Les 3 façades faisant l'objet de la même fiche, elles seront nommées sur les plans de zonage 56 a, 56 b et 56 c.	
  			

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette reconnaissance supplémentaire va dans le sens d'une meilleure prise en compte du patrimoine bâti communal et métropolitain. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

➔ **L'immeuble Le Chantilly situé au 2 Promenade de la Plage**

La commune de Cagnes-sur-Mer a souhaité rendre hommage à l'architecte André Minangoy, connu notamment pour sa réalisation de la Marina Baie des Anges à Villeneuve-Loubet, en inscrivant à son patrimoine architectural le seul immeuble signé par cet architecte de renom.

Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que cet immeuble puisse bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

Cette évolution entraîne une modification :

- de la liste des fiches et la création de la fiche n°57 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- du plan de zonage du PLUm pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur la parcelle cadastrée section BI n°132.

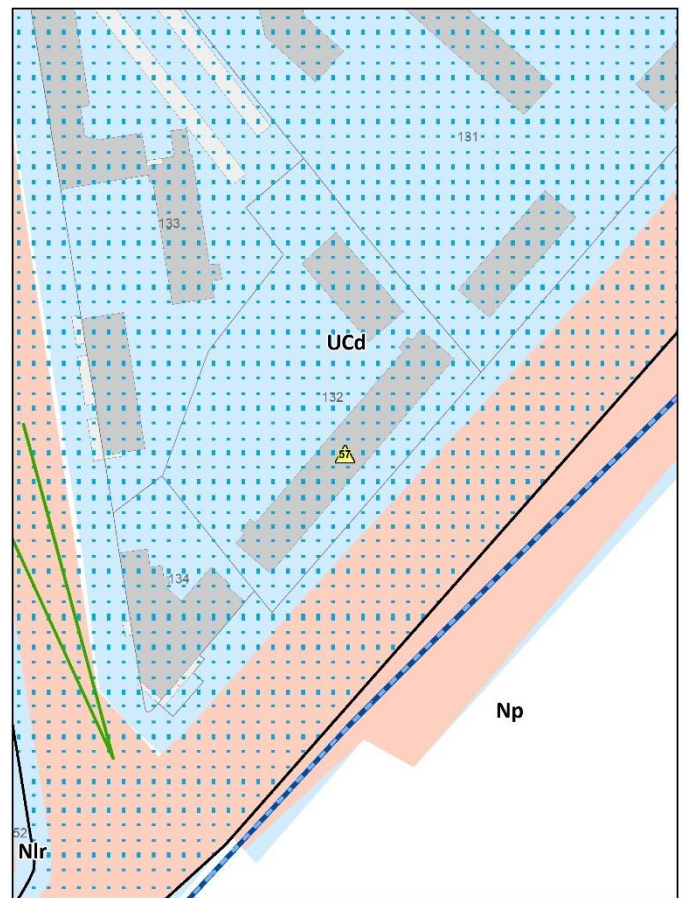
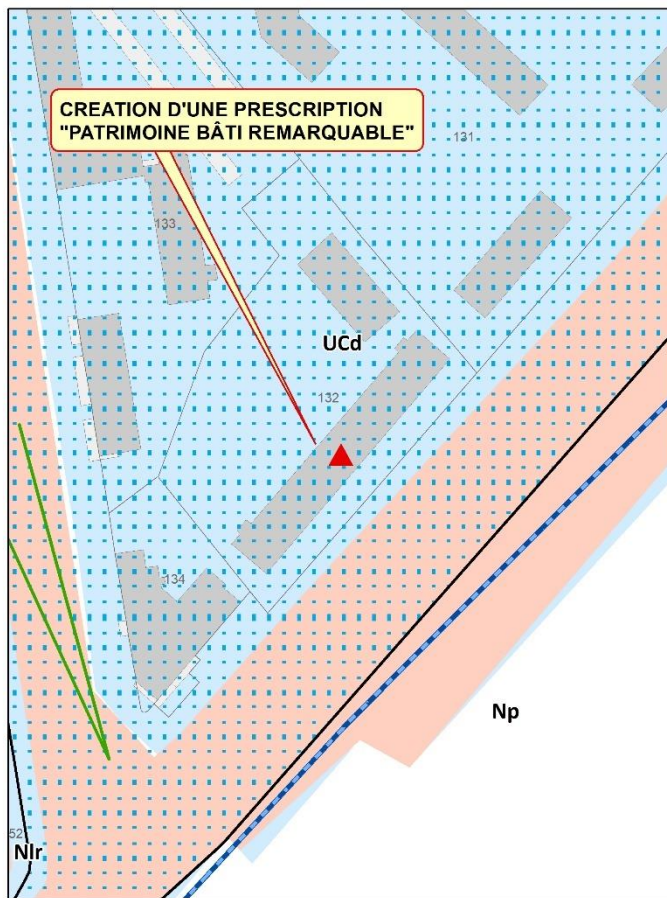
La modification de la liste des fiches

57	Immeuble Le Chantilly	BI 132
----	-----------------------	--------

La création de la fiche n°57

FICHE PATRIMOINE

IMMEUBLE LE CHANTILLY		FICHE n° 57
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : BI	
	Numéro : 132	
ADRESSE	Rue, bd, etc : Promenade de la Plage	
	Commune : CAGNES SUR MER	
	Code postal :	
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité ☐	
	Privé ☐	
NATURE	Religieux ☐	
	Bât administratif ou technique ☐	
	Villa ☐	
	Immeuble ☒	
ETAT	Autre (à préciser)	
	Bon état général ☒	
	A restaurer ☐	
BIBLIOGRAPHIE	Documentation en archive ☐	
	Bibliographie moderne ☐	
ANNEE	1966	
ARCHITECTE	André Minangoy	
STYLE	Baroque ☐	
	Moderne ☐	
	Classique ☐	
	Art Déco ☐	
	Contemporain ☒	
	Autre (à préciser) ☐	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales ☐	
	Toiture ☐	
	Devanture ☐	
	Décor ☐	
	Frise peinte ☐	
	Hall ☐	
	Ferronnerie ☐	
	Accomp. ext. ☐	
	Autre (à préciser) : ☐	
DESCRIPTIF	Immeuble conçu et réalisé en 1966 par André Minangoy (1905-1985), architecte français. Son œuvre la plus célèbre est Marina Baie des Anges, à Villeneuve-Loubet. Façade remarquable, dynamique, à thématique marine du fait de ses balcons en débord rappelant la proue des bateaux, face à la mer.	

La modification du plan de zonage du PLUm**AVANT****APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette reconnaissance supplémentaire va dans le sens d'une meilleure prise en compte du patrimoine bâti communal et métropolitain. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

➔ **Ensemble de quatre chênes situés au n°107 Chemin du Val Fleuri**

La municipalité de Cagnes-sur-Mer poursuit sa politique de préservation et de valorisation de son patrimoine naturel et végétal.

Le chemin du Val Fleuri au bord duquel se trouvent ces quatre chênes a été fortement urbanisé dans les années 1980-90.

Aujourd'hui, il se révèle nécessaire, notamment à l'aune des périodes de sécheresse que nous traversons, de protéger ces arbres qui apportent un ilot de fraîcheur et une ombre aux piétons empruntant le trottoir de cette voie publique.

Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que cet ensemble de quatre chênes puisse bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

Cette évolution entraîne une modification :

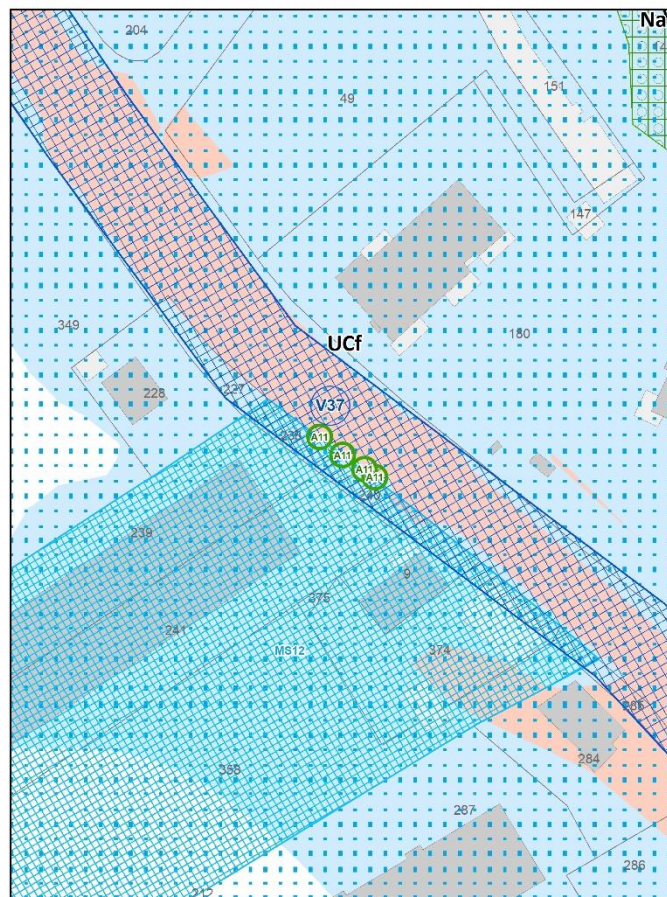
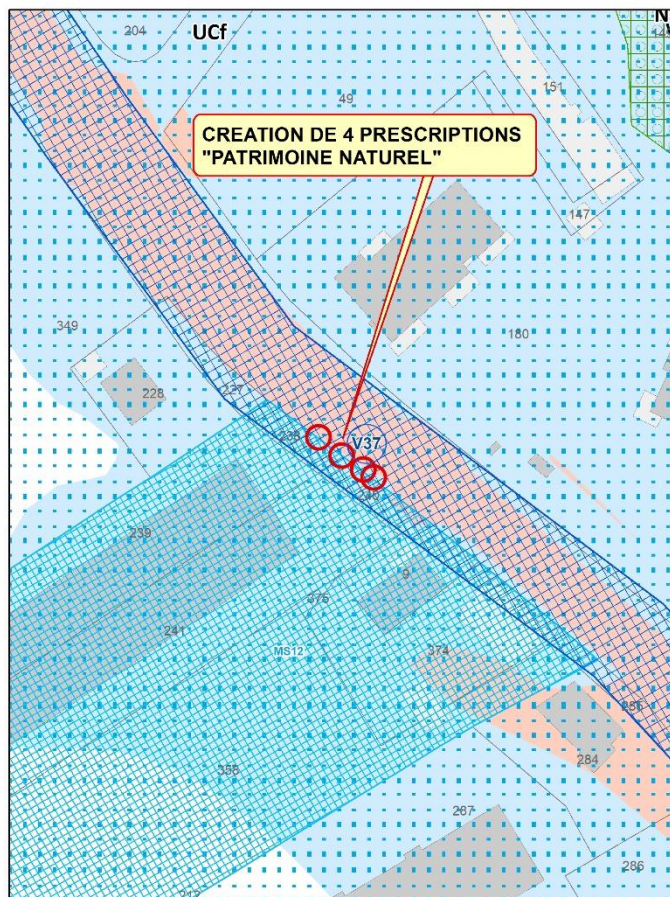
- de la liste des fiches et la création de la fiche A11 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- du plan de zonage du PLUm pour inscrire la protection « patrimoine naturel » sur les parcelles cadastrées section AT n°238 et n°240.

La modification de la liste des fiches

A11	Ensemble de 4 chênes	AT 238 et 240
-----	----------------------	---------------

La création de la fiche n°A11

ENSEMBLE DE 4 CHENES		FICHE n° A11	
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : AT		
	Numéro : 238		
	Rue, bd, etc : 107 chemin du Val Fleuri		
	Commune : Cagnes-sur-Mer		
	ADRESSE	Code postal : 06800	
	PROPRIETAIRE	Commune / collectivité :	
		Privé :	
	NATURE	Religieux ☐ Bât administratif ou technique ☐ Villa ☐ Immeuble ☐ Autre (à préciser) : ☐	
	ETAT	Bon état général	
		A restaurer	
BIBLIOGRAPHIE		Documentation en archive ☐ Bibliographie moderne ☐	
ANNEE			
ARCHITECTE			
STYLE	Baroque ☐ Moderne ☐ Classique ☐ Art Déco ☐ Contemporain ☐ Autre (à préciser) : ☐		
FOND DOCUMENTAIRE	Document en archive ☐ Bibliothèque moderne ☐		
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales		
	Toiture		
	Devanture		
	Décor		
	Frise peinte		
	Hall		
	Ferronnerie		
	Accomp. ext.		
DESCRIPTIF	Autre (à préciser) :		
	Afin de préserver les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont à éviter sauf impossibilités techniques dûment démontrées.		

La modification du plan de zonage du PLUm**AVANT****APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette reconnaissance supplémentaire va dans le sens d'une meilleure prise en compte du patrimoine bâti communal et métropolitain. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

→ La Villa Casal

La Villa Casal est recensée comme un élément du patrimoine bâti communal et métropolitain.

Elle fait donc l'objet d'une protection patrimoniale dans le PLUm en vigueur par l'inscription d'un triangle jaune au plan de zonage et d'une fiche patrimoine, la n°38.

Située à proximité de la Cagne, du parc des Canebiers et du parc de la Bégude, et plus précisément sur les parcelles cadastrées sections BE n°13 et n°14, la propriété de la Villa Casal comporte également un chêne remarquable situé sur ladite propriété en bordure de voie dénommée chemin des Amandiers.

Aussi, il est proposé que la protection patrimoniale inscrite au PLUm soit complétée par l'inscription au patrimoine végétal de la commune de ce chêne.

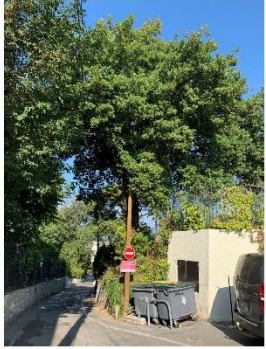
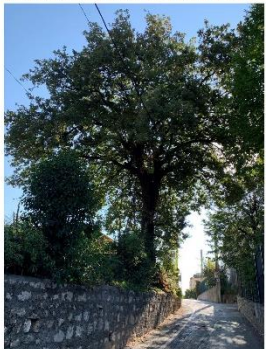
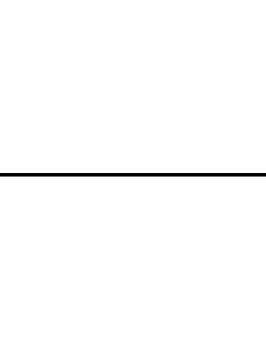
Cette évolution entraîne une modification :

- de la liste des fiches et de la création de la fiche n°A12 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- du plan de zonage pour inscrire ce chêne en patrimoine naturel.

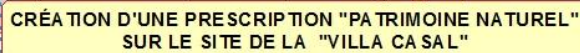
La modification de la liste des fiches

A12	Chêne	BE 13 14
-----	-------	----------

La création de la fiche n°A12

CHENE		FICHE n° A12	
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : BE		
	Numéro : 13 et 14		
	Rue, bd, etc : Chemin des Amandiers		
	Commune : Cagnes-sur-Mer		
	ADRESSE	Code postal : 06800	
	PROPRIETAIRE	Commune / collectivité :	
	NATURE	Privé :	
	ETAT	Religieux ☐	
		Bât administratif ou technique ☐	
		Villa ☐	
Immeuble ☐			
BIBLIOGRAPHIE	Autre (à préciser) : ☐		
	Bon état général ☐		
ANNEE	A restaurer ☐		
	Documentation en archive ☐		
ARCHITECTE	Bibliographie moderne ☐		
	STYLE		
FOND DOCUMENTAIRE	Baroque ☐		
	Moderne ☐		
ELEMENTS REMARQUABLES	Classique ☐		
	Art Déco ☐		
	Contemporain ☐		
	Autre (à préciser) : ☐		
	Façades principales ☐		
	Toiture ☐		
	Devanture ☐		
	Décor ☐		
	Frise peinte ☐		
	Hall ☐		
DESCRIPTIF	Ferronnerie ☐		
	Accomp. ext. ☐		
	Autre (à préciser) : ☐		
	Afin de préserver les arbres remarquables : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont à éviter sauf impossibilités techniques dûment démontrées.		
	Protection paysagère en lien avec la protection architecturale référencée numéro 38.		
			
			
			

AVANT



Page 99

Les toitures et couronnement

« [...] »

Au niveau de l'attique, des jardinières suffisamment larges pourront être implantées en guise de garde-corps en pourtour des terrasses habitées des attiques ou "villa sur le toit". Au-delà, ~~l'acrotère et~~ la lisse de sécurité ~~sera~~^{ont} implantées en retrait du nu des façades.

[...]

Toitures terrasses végétalisées : ~~Sur L~~ Les espaces non occupés par les équipements techniques ~~volumineux et non utilisés en jardin ou autres espaces d'agrément et/ou des panneaux solaires,~~ devr~~ont~~^{ont} être ~~mis en œuvre un système de végétalisation adapté au climat et aux moyens de création et d'entretien traités en jardins. La création d'un toit vert extensif en région méditerranéenne par une méthode bio-inspirée : la mise en œuvre d'une pelouse sèche calcicole sera~~ recommandée sur les toits d'une surface $> 40m^2$. La toiture terrasse devra accueillir un substrat de terre végétale non allégée d'une épaisseur minimale de 0,50m afin de permettre le développement d'une prairie naturelle. »

Les saillies

Le Cahier de Prescriptions Architecturales du PLUm contient des dispositions relatives aux saillies pour les zones UB et UC inscrites sur la commune de Cagnes-sur-Cagnes.

Or, ces dispositions figurent également dans les dispositions des articles 2.1.3.1 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques des zones UB et UC du règlement du PLUm

Aussi, il est proposé de modifier le Cahier des Prescriptions Architecturales pour y supprimer le paragraphe portant sur les saillies pour les zones UB et UC inscrites au document d'urbanisme pour une meilleure lisibilité des pièces du PLUm dans leur globalité :

[...]

Dans les zones UB et UC :

~~Les débords ou saillies au-dessus de l'espace public sont limités selon la largeur de l'espace public et sans déborder les voies modes actifs (trottoirs, pistes vélos) :~~

- ~~• 0.60m sur espace public inférieur à 6m~~
- ~~• 1.20m sur espace public compris entre 6m et 12m~~
- ~~• 1.50m sur espace public compris entre 12m et 18m~~
- ~~• 2.20m sur espace public supérieur à 18m.~~

Les clôtures

Pour les clôtures visibles depuis la rue, la commune a constaté une constante augmentation de suppression de haies végétales et de leurs remplacements par imitation en plastique de végétaux.

Cette pratique a pour conséquence de supprimer la diversité des plantations et de lieux de vies favorables à la biodiversité.

Depuis les premiers Plans d'Occupation des Sols communaux, la hauteur des clôtures a été réglementée en prévoyant un mur-bahut de 0.70 mètre surmontée d'un grillage, le tout ne pouvant excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Afin d'éviter une hétérogénéité de la hauteur des clôtures sur une même rue, en fonction de la date où cette clôture a été demandée, la commune souhaite revenir à la rédaction écrite dans l'ancien Plan Local d'Urbanisme communal.

En conséquence, il est proposé de modifier le Cahier des Prescriptions Architecturales pour :

- Préciser que les brise-vue de type PVC et imitation en plastique de végétaux, sont interdits lorsqu'ils sont visibles depuis la rue,
- Reprendre les dispositions réglementaires de l'ancien Plan Local d'Urbanisme communal relative à la hauteur maximale autorisée pour les clôtures.

« [...] »

- Les brise-vue (bâches, bandes, panneaux bois, *PVC, imitation en plastique de végétaux...*) visibles depuis la rue sont interdits, à l'exception des festonnages accompagnant une grille ou un portail,
- La hauteur totale des clôtures est limitée à ~~2 1.80~~ mètres.
- [...] »

Évaluation environnementale : Cette modification vise à assurer une meilleure cohérence et lisibilité entre les différents documents du PLUm. En outre, le CPA étant plus explicite que le règlement du PLUm, cet ajustement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Zone UFc1 - article 1.1**

La zone UFc1 inscrite au PLUm sur le territoire de Cagnes-sur-Mer identifie des secteurs de résidence individuelle de bon standing, principalement située en sommet de crête sur les collines cagnoises et implantées sur un parcellaire à 1500 m².

Toutefois, la commune a constaté certaines déviances ou transformation d'habitat en commerce non souhaité dans ces quartiers paisibles.

Afin de préserver ces quartiers, il conviendrait d'interdire le commerce de détail.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.1 de zone UFc1 de la façon suivante :

« Article 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Article 1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

[...]

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également interdits à :

[...]

Vence ~~et~~ Villefranche ~~et~~ Cagnes-sur-Mer : le commerce de détail."

Évaluation environnementale : Cet ajustement permet de maîtriser l'usage des sols et potentiellement de limiter les déplacements dans ces secteurs d'habitats. Ce point n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

→ **Zones UBe, UCf, UDC,UDf et UZc – article 1.3**

L'article 33 des dispositions générales du règlement du PLUm, qui porte sur les secteurs à proportion de logements d'une taille minimale, a pour visée notamment de favoriser les parcours résidentiels des habitants métropolitains et de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat métropolitain n°3 pour la période 2017-2022.

Or, les dispositions de cet article précisent notamment que : « Les parties du territoire métropolitain concernées sont indiquées dans l'article 1.3.2 de chaque zone et sous-zone ».

Pour participer à la réalisation de ces objectifs et pour tenir compte des dispositions de l'article 33 des dispositions générales, il est donc proposé de modifier les articles 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale des zones urbaines UBe, UCf, UDC et UDF qui recouvrent des secteurs urbains denses, continus ou discontinus, ainsi que de la zone UZc qui accueille également de l'habitat.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.3 des zones UBe, UCf, UDC, UDF et UZc de la façon suivante :

« Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des zones UBe et UZc

Article 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé

Spécificité (s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer : L'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.*

Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des zones UCf, UDC et UDF

Article 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé

Spécificité (s) locale(s) :

- *Nice et Cagnes-sur-Mer : L'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique. »*

Évaluation environnementale : cette modification précisant la typologie de logements attendus n'est pas de nature à engendrer une incidence sur l'environnement. Cette modification ne concerne que la répartition des types de logements dans une opération.

→ **Zone UAc - article 2.1.2**

Le village du Cros est classé en zone UAc du PLUm.

Les limites du cœur de ville méritent d'être précisées pour faciliter l'application des dispositions réglementaires.

Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer les dispositions de l'article 2.1.2 de la zone UAc pour les compléter.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 de la zone UAc de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UAc

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout est fixée à 12 mètres.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer :*
 - *Les constructions doivent s'aligner sur la même hauteur que les bâtiments limitrophes ;*
 - *Dans le cas où aucune construction n'est présente sur les parcelles voisines, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres ;*
 - *La hauteur des constructions pourra être dépassée lorsqu'elle a pour but de rattacher la nouvelle construction à un pignon existant et de s'harmoniser avec la morphologie de la rue le long de laquelle elle s'implante dans le respect du patrimoine protégé. Cette disposition ne s'appliquera pas systématiquement. Il sera tenu compte de la hauteur à l'égout des constructions le long de la séquence urbaine ;*
 - *Dans le secteur cœur de ville, **délimité par le boulevard Maréchal Juin, l'avenue de l'Hôtel des Postes, l'avenue Renoir, l'avenue de la Gare et la rue des Palmiers**, la hauteur ne pourra pas dépasser 10 m à l'égout. Les bâtiments seront en R+2 ;*
- [...] ».

Évaluation environnementale : Cette règle pour appliquer une hauteur en cohérence avec la préservation de l'architecture actuelle a une incidence positive sur le paysage.

→ **Zones UBe et UCf - article 2.1.2**

La commune et la métropole souhaitent favoriser plus largement la production d'une architecture diversifiée pour le couronnement des toitures des constructions futures dans les zones urbaines à vocation d'habitat collectif.

En effet, la zone UCf du PLUm autorise déjà l'exclusion des singularités architecturales non-habitable (monuments, clochers, dômes, sur-toiture...) des règles de hauteur.

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLUm, propose également d'intégrer cette disposition à la zone UPh inscrite au PLUm sur le secteur de la Vilette, pour permettre la réalisation d'un geste architectural dans le cadre de la mise en œuvre du projet de création d'un écoquartier.

C'est dans cette perspective qu'il est donc proposé de compléter les dispositions de l'article 2.1.2 de la zone UBe inscrite au PLUm pour autoriser l'exclusion des singularités architecturales non-habitable (monuments, clochers, dômes, sur-toiture...) des règles de hauteur.

Enfin, pour ce qui est de la zone UCf du PLUm et dans un souci de cohérence avec les autres zones du PLUm, il est proposé de supprimer la spécificité locale de l'article 2.2.7 et d'intégrer la disposition visant à exclure les singularités architecturales non-habitable (monuments, clochers, dômes, sur-toiture...) des règles de hauteur à l'article 2.1.2.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 des zones UBe et UCf de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UBe

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage : non réglementée.

La hauteur frontale des constructions : non réglementée.

Spécificité(s) locale(s)

– Cagnes-sur-Mer :

- Les bâtiments seront en R+4.
- La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.
- La hauteur sous dalle des RDC à vocation de commerces ou d'activités, le long des axes commerciaux désignés au plan de zonage, est majorée selon les conditions de l'article 1.3.6. La hauteur à l'égout est majorée de la différence avec la hauteur standard de 3,50 m.
- Toutefois, une hauteur différente de celle fixée ci-dessus pourra être admise ou imposée en fonction de la situation spécifique du bâtiment tel un angle de rue, du caractère des lieux et de la morphologie urbaine en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions ou les façades commerciales d'une séquence urbaine le long de l'espace public. Dans ce cas, il sera tenu compte de la hauteur à l'égout des constructions existantes le long de cette séquence sur les deux côtés de la voie, sans alignement systématique à la plus grande hauteur.
- Les attiques sont autorisés à condition que leur hauteur soit de 3.50 m maximum sur 30 % de la surface de plancher immédiatement inférieur. Ces attiques seront en retrait de 3m mini par rapport au nu de la façade sur rue et de 1,50 mini du nu de la façade sur cour. Dans ces retraits ne sont pas compris les débords de toiture, pergolas, stores ou avancées faisant effet de brise soleil.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et liées à l'activité ferroviaire, la hauteur à l'égout est limitée à 25 m, édicules techniques non compris.
- Les singularités architecturales telles que monuments, clochers, dômes, sur-toiture... non habitables ne sont pas soumis aux règles de hauteur.

- [...]

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UCf**Article 2.1.2 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Spécificité(s) locale(s)

– Cagnes-sur-Mer :

- La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.
- La hauteur peut être dépassée pour la création d'un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur totale à l'égout du toit et dont la surface de plancher ne pourra excéder 30% de la surface de plancher du niveau inférieur.
- Les éléments architecturaux non habitables (dômes, clochers...) sont autorisés et exclus du calcul des hauteurs.

- [...].

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UCf**2.2.7 Superstructures et installations diverses**

[...]

Spécificité(s) locale(s)

~~— Cagnes-sur-Mer : Les éléments architecturaux non habitables (dômes, clochers...) sont autorisés et exclus du calcul des hauteurs. »~~

Évaluation environnementale : Ces modifications assurent une meilleure prise en compte les caractéristiques architecturales et paysagères spécifiques au sillage du Cros de Cagnes. Elles sont donc une incidence positive sur l'environnement par l'adaptation des hauteurs à l'échelle de ce secteur.

→ **Zones UFb4, UFb7 et UFc1 - article 2.1.2**

Après deux ans d'application du règlement du PLUm, il apparaît à l'usage que la notion de hauteur frontale est mal comprise par les usagers.

L'objectif poursuivi par la commune et la Métropole est d'éviter une imperméabilisation rampante le long d'un flanc de colline pour préserver un terrain naturel permettant aux eaux de pluie de s'infiltrer naturellement et éviter une vue frontale de constructions sur les collinaires concernés, respectant ainsi le paysage méditerranéen.

Or, les usagers ou demandeurs de permis de construire ne perçoivent pas cet objectif et en multipliant les niveaux combinés à des murs de soutènement trop proches de la construction, présentent des projets inverses à la règle édictée.

C'est pourquoi il a été souhaité d'améliorer la lisibilité de la règle en précisant que :

- les futures constructions ne devaient pas dépasser 9m en hauteur frontale,
- les niveaux seraient limités à R+1.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 des zones UFb4, UFb7 et UFc1 de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UFb4

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout est fixée à 7m.

Spécificité(s) locale(s) :

[...]

- ~~Cagnes-sur-Mer et~~ Cap d'Ail : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m.
- ~~Cagnes-sur-Mer~~ : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m, R+1, soit deux niveaux.
- [...].

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UFb7

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s) :

[...]

- ~~Cagnes-sur-Mer~~ : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m, R+1, soit deux niveaux.

[...].

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UFc1

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s) :

[...]

- ~~Cagnes-sur-Mer~~, Gilette : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m.
- ~~Cagnes-sur-Mer~~ : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m, R+1, soit deux niveaux.

[...].»

Évaluation environnementale : Cette clarification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ **Zone UzC - article 2.1.2**

La zone UzC du PLUm prescrit une sur-hauteur de 4 mètres pour les constructions à usage mixte (par exemple, artisanat et/ou commerce en rez-de-chaussée et habitat aux étages).

Cette possibilité de sur-hauteur a pour objet de permettre l'intégration des dispositifs mécaniques (climatisation, etc) propres à ces activités.

En revanche, cette possibilité de sur-hauteur n'est pas nécessaire quand le bâtiment est à usage exclusif de bureau, ce qui correspond à la vocation principale de la zone UzC.

En conséquence, il apparaît nécessaire de faire évoluer les dispositions de l'article 2.1.2 de la zone UzC pour la sur-hauteur de 4 mètres ne soit plus exigée pour les immeubles à usage de bureaux.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 de la zone UzC de la façon suivante :

« **Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UzC****Article 2.1.2 Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout est fixée à 12 m.

Spécificité(s) locale(s) :

- ~~Cagnes-sur-Mer~~ :
 - *Les bâtiments seront en R+3 et la hauteur à l'égout est fixée à 13 m.*
 - *La hauteur des rez-de-chaussée sous dalle sera obligatoirement à 4m minimum, à l'exception des immeubles à usage de bureaux."*

Évaluation environnementale : Cette clarification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ **Zone UBe - article 2.1.3.1**

La commune de Cagnes-sur-Mer et la Métropole entendent reconstruire la ville sur la ville dans les secteurs de centre-ville inscrits notamment en zone UBe du PLUm.

Or, des projets d'intérêts communaux et métropolitains, tels l'écoquartier Cannebières-La Vilette ou la restructuration de la place Sainte-Luce, peuvent se heurter à une réglementation inadaptée avec les objectifs cagnois et métropolitains.

C'est la raison pour laquelle il conviendrait de favoriser un urbanisme de projet permettant une intégration dans le tissu urbain plutôt que d'obéir à une règle contraignante ne favorisant pas une architecture respectueuse de son environnement.

C'est pourquoi il conviendrait d'assouplir la disposition relative aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour favoriser l'expression d'un urbanisme de projet.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.1 de la zone UBe de la façon suivante :

« Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone UBe

Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :

○ [...]

- *Les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins 2 000 m² pourront se tenir en retrait des limites de la voie ou des emprises existantes et dans les limites d'implantation définies sur le document graphique, s'ils offrent une composition architecturale d'ensemble de qualité ou à condition de se raccorder aux pignons mitoyens.*

[...]. »

Évaluation environnementale : Cet ajustement pour favoriser le renouvellement urbain n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

→ Zones UCb, UCf, Udf, UFb4, UFb7 et UFc1 - article 2.1.3.2

L'article 2.1.3.2 a pour objet de réglementer les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.

Or, l'application de la rédaction actuelle de cet article pour les zones UCb, UCf, Udf, UFb4, UFb7, UFc1 et UFb7 du PLUm a mis en exergue des difficultés de compréhension.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article 2.1.3.2 pour les zones UCb, UCf, Udf, UFb4, UFb7 et UFc1 du PLUm pour en préciser l'application.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.2 des zones UCb, UCf, Udf, UFb4, UFb7 et UFc1 de la façon suivante :

« Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone UCb

Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :

- *Seules les annexes non habitables dont la hauteur maximale à l'égout n'excède pas 3,50 mètres et dont le linéaire est inférieur à 12 m peuvent être implantées en limite séparative. Si ces conditions ne sont pas respectées, un recul de 3 m minimum est obligatoire.*

Exception(s) :

- *Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.*
- *Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.*

Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone UCf**Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - o [...]
 - o *Seules les annexes non habitables à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.*

Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone Udf**Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - o [...]
 - o *Seules les constructions annexes non habitables dont la hauteur maximale à l'égout n'excède pas 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12 m peuvent être implantées en limite séparative. Si ces conditions ne sont pas respectées, un recul de 3 m minimum est obligatoire.*

« Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone UFb4**Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - o *Seules les constructions annexes non habitables dont la hauteur maximale à l'égout n'excède pas 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12 m peuvent être implantées en limite séparative. Si ces conditions ne sont pas respectées, un recul de 3 m minimum est obligatoire.*
 - o *Les constructions destinées aux garages peuvent s'implanter sur les limites séparatives.*
- [...].

« Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone UFb7**Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : *Seules les constructions annexes non habitables dont la hauteur maximale à l'égout n'excède pas 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12 m peuvent être implantées en limite séparative. Si ces conditions ne sont pas respectées, un recul de 3 m minimum est obligatoire.*
- [...]. »

Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Spécificité(s) locale(s) :

- [...] »
- *Cagnes-sur-Mer : Seules les annexes non habitables à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 7 mètres linéaires.*
- [...] »

→ Zones UAc, UBe, UCd, UCf, UDc, Udf, UdH, UEa, UEc, UEd, UEn, UEp, UEq, UFb2, UFb4, UFb7, UFc1, ULd, UMd, UPm1, UZa6, UZc et UZd1 - article 2.3

C'est la raison pour laquelle elle souhaite permettre des espaces verts plus généreux dans les zones d'habitat collectif et des modalités de constructions plus vertueuses et respectueuses de l'environnement. La mise en œuvre du référentiel environnemental BDM argent permettra de répondre à la volonté communale en offrant un panel d'actions et en privilégiant les matériaux bio sourcés dont le développement est souhaité sur le territoire communal.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.3 des zones UAc, UBe, UCd, UDc, Udf, UEa, UEc, UEd, UEn, UEp, UEq, Ufb2, Ufb4, Ufb7, Ufc1, ULd, Umd, Uzc et Uzd1 de la façon suivante :

« Article 2.3 Critères de performance énergétique des zones UAc, UBe, UCd, UDc, Udf, UEa, UEc, UEd, UEn, UEp, UEq, UFb2, UFb4, UFb7, UFc1, ULd, UMd, UZc et UZd1

Cf. dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - o *Toutes les constructions de plus de 500 m2 de surface de plancher devront respecter un référentiel environnemental BDM, avec a minima un niveau de performance équivalent au niveau argent dudit référentiel ».*

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.3 des zones UCf, UDh, UPm1 de la façon suivante :

« Article 2.3 Critères de performance énergétique des zones UCf, UDh, UPm1

Cf. dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- [...]
- Cagnes-sur-Mer :
 - *Toutes les constructions de plus de 500 m2 de surface de plancher devront respecter un référentiel environnemental au choix BDM, avec a minima un niveau de performance équivalent au niveau argent dudit référentiel ».*

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.3 de la zone UZa6 de la façon suivante :

« Article 2.3 Critères de performance énergétique de la zone UZa6

Tous les projets devront respecter les exigences de performances énergétiques E1 C1 prévues aux dispositions générales du présent règlement. La date de référence pour l'application de ce référentiel aux projets étant la date de dépôt du permis de construire.

Spécificité(s) locale(s) :

- [...]
- Cagnes-sur-Mer :
 - *Toutes les constructions de plus de 500 m2 de surface de plancher devront respecter un référentiel environnemental au choix BDM, avec a minima un niveau de performance équivalent au niveau argent dudit référentiel ».*

Évaluation environnementale : Cet ajout va dans le sens d'une meilleure performance environnementale des constructions et de l'amélioration du cadre de vie.

➔ Zones UBe, UCd et UCf - article 2.5

Pour le stationnement des deux-roues non motorisés et dans le périmètre vélo, les dispositions générales du PLUm imposent l'obligation de réaliser une superficie :

- de 1,5 m2 de local vélo pour tout logement de moins de 50m2,
- de 2,5m2 de local vélo pour tout logement de plus de 50m2.

Dans les secteurs d'habitat collectif inscrits en zones UBe, UCd et UCf du PLUm, les dispositions réglementaires imposent une hauteur comprise entre 3,50 et 4 mètres minimum pour les rez-de-chaussée des constructions.

La commune souhaiterait donc pouvoir optimiser le volume du local vélo en autorisant un rangement sur deux niveaux si la hauteur libre sous plafond est supérieure à 2,80m (rangement sur « rack »).

Dans cette perspective, il apparaît donc nécessaire de faire évoluer les dispositions relatives au stationnement pour autoriser l'installation de rangement des vélos sur deux niveaux.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer l'article 2.5 Stationnement des zones UBe, UCd et UCf du PLUm pour ce qui est du stationnement vélo.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 des zones UBe, UCd et UCf de la façon suivante :

« Article 2.5 Stationnement des zones UBe, UCd et UCf

Cf. Dispositions générales.

[...]

- **Pour le stationnement des vélos**

- *Saint-Laurent-du-Var :*

- *Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m² de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m² de local vélo par logement.*

- *Cagnes-sur-Mer :*

- *Lorsque le local vélo dispose d'une hauteur libre sous-plafond supérieure à 2,80m et d'une circulation de 2m, la superficie du local pourra être réduite avec la mise en place d'un système de rangement sur 2 niveaux pouvant accueillir le nombre de vélos pour les habitants ; l'emprise du local pourra être divisée par deux.*

Évaluation environnementale : Cette disposition, s'inscrivant en continuité de l'évolution de la règle générale en article 15.6.2 des dispositions générales, a pour but de rationaliser l'espace dédié au stationnement vélo au sein des opérations. Elle n'est pas de nature à compromettre l'environnement. En effet, il s'agit de proposer un nombre suffisant de stationnements vélo sans pour autant le proportionner à l'espace disponible au sol.

➔ **Sous-zone UAc – articles 1.2, 1.3, 2.1 et 2.5**

Le village du Haut de Cagnes et son extension urbaine située le long de l'avenue de Renoir, de l'avenue de la Gare et de l'avenue du Maréchal Juin, ainsi que le village du Cros de Cagnes et le port du même nom, sont classés en zone UAc du PLUm.

La commune et la métropole souhaitent préserver les caractéristiques urbaines, architecturales et patrimoniales de ces noyaux urbains.

Dans cette perspective, il apparaît nécessaire de pouvoir encadrer les démolitions, les extensions ou les surélévations des bâtiments.

Les dispositions relatives à l'implantation des activités commerciales doivent également être précisées, notamment pour ce qui relève des rez-de-chaussée, des flux d'aération et des équipements techniques.

Dans le cas d'un permis de démolir accordé sur un terrain bâti, il convient de définir l'emprise des nouvelles constructions.

Enfin, si une construction dépasse la volumétrie autorisée uniquement pour se rattacher au pignon existant et être en harmonie avec la morphologie de la rue dans laquelle elle s'implante, il convient de pouvoir l'autoriser.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les articles 1.2.4, 1.3.5, 2.1.1 et 2.1.2 de la zone UAc pour en préciser les dispositions.

L'article 1.3.7 relatif aux quartiers, ilots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, identifie notamment les avenues de Cannes et de Grasse.

Or, il apparaît que les avenues inscrites en zone UAc du PLUm sont les avenues Renoir et de la Gare, et non celles de Cannes et de Grasse.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article 1.3.7 pour corriger cette erreur matérielle.

L'article 2.1.3.1 relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, précise notamment que la profondeur de la bande continue est de 12 mètres et qu'au-delà de cette bande, seules les constructions annexes à l'habitation seront admises.

Or, ces dispositions relèvent davantage de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, soit de l'article 2.1.3.2 de la zone UAc.

En conséquence, il est proposé de supprimer les dispositions relatives à la bande continue de l'article 2.1.3.1 pour les intégrer à l'article 2.1.3.2 en les précisant.

Enfin, l'article 15.2 des dispositions générales dispose notamment que « En cas de démolition et reconstruction, le nombre de places de stationnement exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher construite. En cas de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher, le nombre de places de stationnement exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher construite ».

La zone UAc du PLUm inscrite sur le territoire de Cagnes-sur-Mer identifie les noyaux urbains présentant un intérêt patrimonial.

Aussi, dans la perspective de préserver ces secteurs en permettant notamment des opérations de réhabilitation, la commune de Cagnes-sur-Mer souhaite que l'article 15.2 des dispositions générales ne s'applique pas en zone UAc et sollicite l'ajout de dispositions visant à ne pas exiger de places de stationnement en cas de démolition et reconstruction, ou de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher.

Aussi, il est proposé de modifier les articles 1.2, 1.3, 2.1 et 2.5 de la sous-zone UAc de la façon suivante :

« Article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la sous-zone UAc

Article 1.2.4 Dans toute la zone

« Spécificité(s) locale(s) :

- En outre, à Saint-Etienne-de-Tinée et à Cagnes-sur-Mer : Les commerces de détail sont autorisés, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m².
- Cagnes-sur-Mer :
 - o Les démolitions, extensions, surélévations sur des bâtiments à caractère patrimonial sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'elles soient rendues nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette. »

Évaluation environnementale : Cette précision permet de garantir la qualité du patrimoine bâti et n'est pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la zone UAc

Article 1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations

« Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer : Pour les constructions destinées au commerce de détail autorisées et sises en rez-de-chaussée, nécessitant une surface importante dans la limite des surfaces maximales admises, il est autorisé d'étendre le RDC sur la cour intérieure de l'îlot à condition de mettre en œuvre une toiture végétalisée ou une verrière et de déporter toutes nuisances liées au flux d'aération et autres équipements techniques en toiture supérieure de l'immeuble et non du rez-de-chaussée. »*

Évaluation environnementale : Cette précision en zone urbaine dense (UA) ne compromet pas les espaces naturels ou la végétalisation. Elle permet de répondre à des besoins ponctuels afin de maintenir le tissu économique du centre-ville, dans un souci de rationalisation de déplacement et d'amélioration du cadre de vie.

Article 1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité

« Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer : le long des avenues de Nice, ~~de Cannes et de Grasse~~ de la Gare et Renoir, les rez-de-chaussée devront accueillir des constructions à destination de commerces de détail. »*

Évaluation environnementale : Cette correction de la dénomination des avenues concernées n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UAc

Article 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

« Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer :*
 - *Dans le cas d'un projet d'ensemble sur plusieurs unités foncières bâties ou non bâties, il sera examiné la possibilité de modifier les emprises au sol de l'existant dans le respect des caractéristiques du site, de la morphologie urbaine et typologie architecturale du secteur et des constructions voisines.*
 - *Les terrains bâtis sur lesquels un permis de démolir a été accordé, ne doivent recevoir de nouvelles constructions que si celles-ci sont édifiées sur l'emprise des bâtiments démolis. »*

Évaluation environnementale : Cette disposition a une incidence positive sur le caractère urbain de la zone car elle permet de maintenir le rythme « historique » des constructions.

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

« La hauteur des constructions à l'égout est fixée à 12 mètres.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer :*

- Dans le cas où aucune construction n'est présente sur les parcelles voisines, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres ;
- Les constructions ~~doivent~~ *pourront* s'aligner sur la même hauteur que les bâtiments limitrophes ;
- La hauteur des constructions pourra être dépassée lorsqu'elle a pour but de rattacher la nouvelle construction à un pignon existant et de s'harmoniser avec la morphologie de la rue le long de laquelle elle s'implante dans le respect du patrimoine protégé. Cette disposition ne s'appliquera pas systématiquement. Il sera tenu compte de la hauteur à l'égout des constructions le long de la séquence urbaine ;
- Dans le secteur cœur de ville, *délimité par le boulevard Maréchal Juin, l'avenue de l'Hôtel des Postes, l'avenue Renoir, l'avenue de la Gare et la rue des Palmiers*, la hauteur ne pourra pas dépasser 10 m à l'égout. Les bâtiments seront en R+2.

- [...] »

Évaluation environnementale : Pour permettre des hauteurs différentes et un rythme de façade, l'alignement aux hauteurs voisines n'est plus obligatoire. Cette disposition ne remet pas en cause l'environnement. La précision sur le secteur cœur de ville n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'environnement.

Article 2.1.3 Implantation des constructions

Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

« Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions doivent être implantées avec le même retrait que les bâtiments voisins.

Spécificité(s) locale(s) :

- [...] »
- Cagnes-sur-Mer :
 - Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies sauf si la protection d'un élément ou un ensemble patrimonial bâti ou paysager impose un retrait.
 - ~~La profondeur de la bande continue est de 12 m.~~
 - ~~Au-delà de cette bande continue, seules les constructions annexes à l'habitation seront admises.~~
 - Dans le cas d'une unité foncière traversante sur deux voies, la distance entre deux bâtiments à vocation d'habitat est limitée à 8 m minimum.
 - Une implantation différente pourra être admise afin de prendre en compte le contexte spécifique dans lequel s'insère la construction et notamment si la protection d'un élément ou un ensemble patrimonial bâti ou paysager impose un retrait.
 - Le long de la rue Anatole France un recul jardiné de 3 m minimum en pleine terre pourra être imposé en fonction du contexte spécifique dans lequel le bâtiment s'insère ; il devra être obligatoirement végétalisé.
- [...] »

Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

« [...] »

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :

- Les constructions doivent s'implanter d'une limite latérale à l'autre ;
- Les constructions devront s'implanter en continuité d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 12m mesurée à partir de l'alignement existant. Cette profondeur comprend tous les éléments en saillie de la façade. *Toutefois, cette profondeur de 12 mètres peut être dépassée lorsqu'elle a pour but de rattacher la nouvelle construction à un mur pignon limitrophe existant.*
- ~~Les constructions autorisées~~ *Au-delà de cette profondeur, seules les constructions annexes à l'habitation ne comportant qu'un rez-de-chaussée seront admises et* devront s'implanter en limite ou à 3 m minimum.
- *Si le pignon existant est d'une profondeur supérieure à 12 mètres, la nouvelle construction doit pouvoir disposer de cette même profondeur sur toute sa hauteur.*
- Toutefois, pour éviter des murs pignons en limite, un retrait pourra être imposé dans les cas suivants :
 - Un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale ;
 - L'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue (UC ou UD).

- [...] »

Évaluation environnementale : Ces modifications mineures sur l'implantation des bâtiments en zone urbaine ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'environnement.

Article 2.5 Stationnement de la zone UAc

« Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - Les dispositions suivantes de l'article 15.2 des dispositions générales ne s'appliquent pas :
 - En cas de démolition et reconstruction, le nombre de places de stationnement exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher construite.
 - En cas de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher, le nombre de places de stationnement exigible se calcule au vu de la totalité de la surface construite.
 - En cas de démolition et reconstruction, ou de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée.
- [...] »

Évaluation environnementale : Cette règle permet de faciliter le renouvellement urbain. La modification a donc une incidence positive en permettant la mobilisation de foncier déjà urbanisé.

→ Sous-zone UBe- articles 1.3, 2.1 et 2.4

Le PLUm inscrit une zone UBe sur les espaces urbains centraux de la commune de Cagnes-sur-Mer.

Les dispositions de l'article 1.3.7 relatives aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, identifient notamment les axes de la commune sur lesquels elles s'appliquent.

Or, il apparaît que certains des axes mentionnés ne sont pas concernés par ces dispositions.

De plus, dans le cadre de cette procédure de modification n°1 du PLUm, la commune sollicite le reclassement en zone UCf du PLUm, d'une partie de la zone UBe qui se trouve être inscrite de part et d'autre de l'avenue de Nice. La prise en compte de cette évolution de zonage a donc pour effet que l'avenue de Nice n'est plus concernée par les dispositions de la zone UBe du PLUm.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article 1.3.7 de la zone UBe pour corriger et mettre à jour l'identification des axes concernés par ces dispositions.

Les dispositions de l'article 2.1 visent à encadrer la volumétrie et à l'implantation des constructions.

L'article 2.1.2 relatif à la hauteur des constructions autorise les attiques.

Cependant, la commune souhaite pouvoir en limiter la perception frontale depuis la voie publique, notamment pour les immeubles avec villa sur le toit.

Aussi, elle sollicite que soit précisé le recul des attiques par rapport au nu de la façade en fonction de l'épaisseur du bâtiment et en fonction de sa perception visuelle depuis la voie publique.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article 2.1.2 de la zone UBe pour les compléter en précisant les conditions de réalisation des attiques.

Les dispositions de l'article 2.1.3 déterminent les règles d'implantation des constructions.

L'application combinée des règles d'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques avec celles des limites séparatives, a pour effet de produire une zone d'habitat continu.

Or, un examen des disponibilités foncières de la zone UBe du PLUm montre que ces dispositions ne peuvent s'appliquer. En effet, cette zone est inscrite sur un tissu urbain aéré composé majoritairement d'immeubles construits en zone discontinue.

Il apparaît donc que ces dispositions ne sont pas adaptées au tissu urbain local et pourraient avoir notamment pour effet de créer des frontalités importantes.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article 2.1.3 pour les mettre en cohérence avec les caractéristiques urbaines locales.

De plus, la commune souhaite également permettre une animation des façades.

Or, la rédaction actuelle de la règle relative aux débords ou saillies par rapport à l'espace public est contraignante.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer ces dispositions pour autoriser une animation des façades.

Enfin, dans le cas d'un mur pignon existant en limite séparative, il doit être prévu la possibilité de rattacher une construction nouvelle audit mur pignon et à une hauteur identique à celle du bâtiment existant.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article 2.1.3.2 pour autoriser, dans le cas d'un mur pignon existant en limite séparative, le rattachement d'une construction nouvelle au mur pignon et à une hauteur identique à celle du bâtiment existant.

La commune souhaiterait également faire évoluer les dispositions réglementaires relatives aux obligations en espaces verts.

En effet, la zone UBe du PLUm inscrite sur le territoire de Cagnes-sur-Mer identifie majoritairement les secteurs d'extension des centres urbains.

Les règles pour cette zone exigent notamment 40% d'espaces verts dont 100% en pleine terre, ce qui n'est pas cohérent avec la vocation de la zone.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les exigences en espaces verts pour mettre en cohérence la règle avec la vocation de la zone UBe du PLUm.

Aussi, il est proposé de modifier les articles 1.3, 2.1 et 2.4 de la sous-zone UBe de la façon suivante :

« Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la zone UBe

Article 1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :

- Le long des axes structurants ~~de la plaine du Malvan~~ (avenue des Alpes, avenue de Grasse, ~~avenue Cyrille Besset, avenue Maréchal Juin, avenue de la Gare~~) ~~et de la plaine littorale (avenue de Nice, avenue Kennedy, avenue Maréchal Juin, avenue de la Gare)~~, les RdC commerciaux pouvant être intégrés sur 2 niveaux. Les devantures devront donc, le cas échéant, être composées sur cette double hauteur, très vitrées, en animation de l'espace public ;
- Le long des ~~avenues de Nice, de Cannes et~~ de Grasse, les rez-de-chaussée devront accueillir des constructions à destination de commerces de détail.

Évaluation environnementale : S'agissant de la correction d'une erreur matérielle dans des zones déjà urbanisées du PLUm, cette modification n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UBe

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage : non réglementée.

La hauteur frontale des constructions : non réglementée.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :

- Les bâtiments seront en R+4.
- La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.
- La hauteur sous dalle des RDC à vocation de commerces ou d'activités, le long des axes commerciaux désignés au plan de zonage, est majorée selon les conditions de l'article 1.3.6. La hauteur à l'égout est majorée de la différence avec la hauteur standard de 3,50 m.

- Toutefois, une hauteur différente de celle fixée ci-dessus pourra être admise ou imposée en fonction de la situation spécifique du bâtiment tel un angle de rue, du caractère des lieux et de la morphologie urbaine en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions ou les façades commerciales d'une séquence urbaine le long de l'espace public. Dans ce cas, il sera tenu compte de la hauteur à l'égout des constructions existantes le long de cette séquence sur les deux côtés de la voie, sans alignement systématique à la plus grande hauteur.
- Les attiques sont autorisés à condition que leur hauteur soit de 3.50 m maximum sur 30 % de la surface de plancher ~~de l'étage du niveau~~ immédiatement inférieur. *La hauteur sera calculée à compter de l'égout du toit de ce niveau inférieur.*

Ces attiques seront en retrait :

- de 3m mini par rapport au nu de la façade sur rue et de 1,50 mini du nu de la façade sur cour pour les bâtiments d'une épaisseur supérieure ou égale à 12 m.
- de 1,50 minimum par rapport au nu de la façade sur rue pour les bâtiments d'une épaisseur inférieure à 12 m.

Dans tous les cas, dans ces retraits ne sont pas compris les débords de toiture, pergolas, stores ou avancées faisant effet de brise soleil.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et liées à l'activité ferroviaire, la hauteur à l'égout est limitée à 25 m, édicules techniques non compris.

– [...]

Évaluation environnementale : Cette modification permet une meilleure prise en compte du paysage et de l'intégration du bâti dans le tissu existant. Elle a donc une incidence plutôt positive sur l'environnement.

Article 2.1.3 Implantation des constructions

Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s) :

– Cagnes-sur-Mer :

- ~~○ Les constructions ainsi que les extensions et réhabilitations seront autorisées à l'intérieur d'une bande constructible d'une profondeur de 16 m, mesurée à partir de l'alignement existant. Cette profondeur comprend tous les éléments en saillie des façades.~~
- ~~○ Au-delà de cette profondeur, seules les extensions, les constructions annexes seront admises ainsi que les constructions n'excédant pas une hauteur maximale de 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12m.~~
- Les débords ou saillies au-dessus de l'espace public sont limités selon la largeur de l'espace public et sans déborder les voies modes actifs (trottoirs, pistes vélos) :
 - ~~0,60 m~~ 1 m sur espace public inférieur à 6 m ;
 - ~~1,20 m~~ 1.50 m sur espace public compris entre 6 m et 12 m ;
 - ~~1,50 m~~ 2 m sur espace public ~~compris entre~~ supérieur à 12 m ~~et 18 m~~.
- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de la limite du domaine public autoroutier concédé, sauf dans le cas de constructions destinées au stationnement qui pourront être implantée à l'alignement.

- *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et liés à l'activité ferroviaire sont autorisés sous l'emprise de l'autoroute.]*

Évaluation environnementale : Cette modification permet une meilleure prise en compte du paysage et de l'intégration du bâti dans le tissu existant. Elle n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites ou à une distance minimale de 5m.

Spécificité(s) locale(s)

– Cagnes sur Mer :

- ~~Les constructions devront s'implanter en continuité d'une limite latérale à l'autre.~~
- *En cas de mur pignon existant en limite séparative, la nouvelle construction pourra s'implanter en limite séparative et sera d'une hauteur similaire à celle du bâtiment voisin existant.*
- ~~Au-delà de la bande de 16 m définie dans l'article 2.1.3.1, les constructions autorisées devront s'implanter en limite ou à 3 m minimum.~~
- *Les débords ou saillies sont autorisées sur une largeur de 1.00 m.*
- *Toutefois, pour éviter des murs pignons en limite, un retrait pourra être imposé dans les cas suivants :*
 - *Un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale ;*
 - *L'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue (UC ou UD).*

– [...].

Évaluation environnementale : Cette modification permet une meilleure prise en compte du paysage et de l'intégration du bâti dans le tissu existant. Elle n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions de la zone UBe

[...]

10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts.

[...]

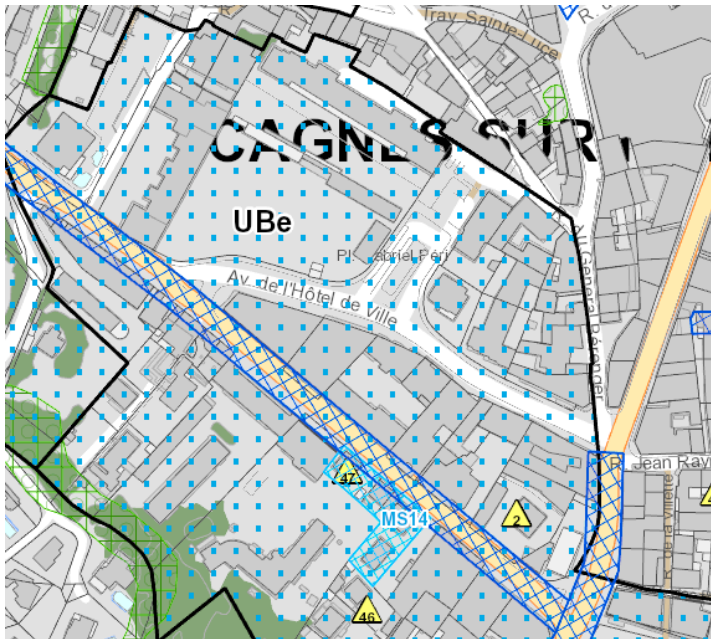
Spécificité(s) locale(s)

– [...]

- Cagnes-sur-Mer :

- ~~40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. La proportion d'espaces verts n'est pas réglementée.~~
- *Sur le plan de zonage ont été définis des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article R123-1-5 du code de l'urbanisme). Ces secteurs correspondent à des zones non aedificandi le long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité. »*

Évaluation environnementale : Initialement la zone UBe de Cagnes-sur-Mer bénéficiait d'une spécificité locale pour l'application des espaces verts. La baisse de ce taux peut paraître préjudiciable pour la nature en ville. Néanmoins, la zone UBe est une zone urbaine relativement dense et doit être mobilisée pour le renouvellement urbain, en vue, notamment de limiter l'extension des zones urbaines. En outre, aujourd'hui, la zone urbaine UBe ne présente pas 40% d'espaces vert. Les incidences de cette modification ne sont donc pas significatives.



Vue de la zone UBe

➔ **Sous-zone UDF – articles 1.3 et 2.1**

Le PLUm inscrit une zone urbaine UDF qui identifie les quartiers résidentiels ayant une hauteur maximale autorisée à 9 mètres, soit R+2.

Les dispositions de l'article 1.3.6 ont pour finalité de permettre une hauteur différenciée entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Pour la commune de Cagnes-sur-Mer, il est précisé que les immeubles collectifs doivent respecter une hauteur libre sous dalle des rez-de-chaussée de 3,50 mètres minimum.

Cette disposition vise à favoriser la réalisation d'un socle d'immeuble conséquent permettant une lecture du rez-de-chaussée différente de celle des deux niveaux supérieurs.

Or, la rédaction actuelle de cette disposition a pour effet « d'écraser » l'immeuble en réduisant la hauteur des deux niveaux pour respecter la hauteur totale des 9 mètres autorisée dans la zone UDF.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les règles de l'article 1.3.6 de la zone UDF pour la préciser en ajoutant que la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant et que le nombre de niveaux est inchangé.

La zone Udf du PLUm inscrite sur le territoire de Cagnes-sur-Mer correspond à des quartiers résidentiels se caractérisant notamment par un tissu urbain aéré avec des retraits significatifs.

Or, les dispositions de l'article 2.1.3.2 qui autorisent l'implantation des constructions sur une ou deux limite(s) séparative(s), ne sont pas en adéquation avec le tissu urbain local.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les règles de l'article 2.3.1.2 pour imposer aux constructions une implantation à 5 mètres minimum des limites séparatives.

L'ajout de cette disposition à l'article 2.1.3.2 a pour effet de rendre inopérant la disposition relative aux murs pignons en limite.

En conséquence, il est proposé de supprimer cette disposition de l'article 2.1.3.2 de la zone Udf du PLUm.

Enfin, dans la perspective d'éviter une confusion, la commune souhaite préciser que les constructions pouvant être réalisées en limites séparatives sont des annexes.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article 2.1.3.2 de la zone Udf du PLUm pour remplacer le terme de « constructions » par « annexes ».

Aussi, il est proposé de modifier les articles 1.3 et 2.1 de la sous-zone Udf de la façon suivante :

« Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la zone Udf

Article 1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :

- Pour les immeubles collectifs, une hauteur libre sous dalle des RDC est imposée à 3.50 m minimum. *En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant. Le nombre de niveau restant inchangé.*

Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone Udf

Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).

Dans le cas d'un retrait il doit être au moins égal à H/2 avec un minimum de 4m, où H = hauteur de la construction à l'égout.

Limites de fond de parcelle : les constructions peuvent s'implanter en limite si la construction n'excède pas une profondeur de 1.20m.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :

- *Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5m.*
- *Seules les ~~constructions~~ annexes non habitables dont la hauteur maximale à l'égout n'excède pas 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12 m peuvent être implantées en limite séparative. Si ces conditions ne sont pas respectées, un recul de 3 m minimum est obligatoire.*

- ~~Toutefois, pour éviter des murs pignons en limite, un retrait pourra être imposé dans les cas suivants :~~
 - ~~Un bâtiment existant de l'unité foncière mitoyenne est implanté en retrait de la limite séparative latérale ;~~
 - ~~L'unité foncière faisant l'objet de la construction jouxte une limite de zone discontinue (UC ou UD).~~
- [...] »

Évaluation environnementale : Cette modification permet une meilleure application de la règle et respecte les caractéristiques paysagères de la zone. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ **Zone UEq – article 1.2.4**

La commune de Cagnes-sur-Mer souhaite répondre à une demande des gens du voyage installés sur son territoire qui souhaitent disposer d'un ancrage territorial à travers la jouissance d'un lieu stable et privatif sans pour autant renoncer au voyage une partie de l'année. L'objectif poursuivi est d'accompagner ces familles semi-sédentaires vers des parcours résidentiels adaptés à leurs besoins. Le terrain communal qui est aujourd'hui en zone UEq au PLUm approuvé le 25 octobre 2019, autorise la création d'une aire d'accueil des gens du voyage mais n'offre pas la possibilité de réaliser un terrain familial, le décret définissant ce lieu de vie en particulier, étant intervenu le 26 décembre 2019 postérieurement à l'approbation du PLUm. C'est la raison pour laquelle la commune de Cagnes-sur-Mer entend disposer de cette possibilité afin de répondre notamment aux orientations du Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitation des gens du voyage en cours d'élaboration.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone UEq de la façon suivante :

« 1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières de la zone UEq

« [...]

1.2.4 Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination aires d'accueil des gens du voyage.
- ~~Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient réalisées sous la forme de terrains familiaux locatifs.~~
- [...] »

Évaluation environnementale : Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement. Le terrain concerné est déjà destiné et occupés par les gens du voyage dans le PLUm en vigueur. La modification vient uniquement préciser les termes.

→ Zone UPh – article 1.1

Dans un souci de cohérence des dispositions du PLUm avec celles de l'ancien PLU communal et dans un objectif de compatibilité du projet avec la concession d'aménagement en cours, il est proposé d'apporter des évolutions aux dispositions réglementaires de la zone UPh inscrite au PLUm, notamment à l'article 1.1 relatif aux usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.1 de la zone UPh de la façon suivante :

« Article 1.1 usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits de la zone UPh

« [...]

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les entrepôts ;
- Les industries ;
- Les garages collectifs, *sauf sur la commune de Cagnes-sur-Mer* ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;
- [...]. »

Évaluation environnementale : Cette modification favorisant la mutualisation des espaces de stationnement au sein d'une zone urbanisable du PLUm n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement.

→ Sous-zone Ac – article 2.1

La commune de Cagnes-sur-Mer et la Métropole souhaitent conforter et préserver les espaces agricoles inscrits sur le territoire.

Dans cette perspective, il apparaît donc nécessaire d'encadrer la volumétrie des constructions autorisées dans la zone agricole.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions relatives :

- à la hauteur des constructions pour les préciser,
- à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pour les compléter par l'ajout de dispositions visant à assurer la préservation des continuités écologiques.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1 de la sous-zone Ac de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la sous-zone Ac

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s) :

- [...]
- Cagnes-sur-Mer :
 - Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
 - En outre, les bâtiments seront en R+1 et la hauteur frontale est limitée à 9m.
- [...].

2.1.3 Implantation des constructions**2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - Seules les extensions et les constructions annexes seront admises ainsi que les constructions n'excédant pas une hauteur maximale de 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12m ; elles devront s'implanter en limite ou à 3m minimum.
 - Le long d'un cours d'eau, la zone non aedificandi est de 5m par rapport au haut des berges.
 - Le long d'un canal, fossé, vallon, la zone non aedificandi est de 5m par rapport à l'axe.
- [...]. »

Évaluation environnementale : Tout en assurant la préservation des espaces agricoles, cette modification permet d'améliorer la lisibilité de la règle concernant la construction de part et d'autre d'un cours d'eau. Elle permet également, dans une certaine mesure, d'améliorer la prise en compte de la Trame Bleue dans les zones agricoles.

→ Zone UCf

L'urbanisation des espaces urbains centraux et en périphérie immédiate a produit un tissu dense et discontinu, majoritairement composé de constructions à vocation d'habitat collectif.

Le PLUm classe majoritairement ces secteurs en zone UCd du PLUm.

Dans la perspective de donner aux habitants de ces quartiers un environnement urbain de meilleure qualité, et préserver le caractère discontinu et aéré de ces secteurs, la commune souhaite que ces espaces puissent bénéficier, par le biais du règlement du PLUm, d'espaces de respiration plus importants en nombre et en superficie.

Cette volonté communale doit se traduire non seulement par une évolution des dispositions réglementaires relatives aux obligations en termes d'espaces verts de pleine terre, mais aussi par une évolution de celles liées aux implantations des constructions.

En effet, pour permettre de préserver la morphologie urbaine de ces tissus urbains, la commune souhaite imposer des reculs sur voie et sur limites séparatives plus généreux pour permettre l'émergence d'espaces de respiration et inciter, par exemple, la plantation d'arbres de grand ou moyen développement.

A ce titre, la commune souhaite également que le ratio d'espaces verts de pleine terre soit augmenté sur ce secteur, avec 40% des espaces verts en pleine terre.

Au vu de ces demandes et dans un souci de faciliter la lecture de son territoire, la commune propose de reclasser les secteurs actuellement classés en zone UCd, en zone UCf du PLUm laquelle exige 40% d'espaces verts dont 100% en pleine terre.

En zone UCf inscrite au PLUm, la commune souhaite également pouvoir limiter la perception frontale des attiques depuis la voie publique, notamment pour les immeubles avec villa sur le toit.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions relatives à la hauteur des constructions pour préciser le recul des attiques par rapport au nu de la façade et les aménagements autorisés dans le recul induit.

Enfin, la commune souhaite permettre une animation des façades.

Or, la rédaction actuelle de la règle relative aux débords ou saillies par rapport à l'espace public est contraignante.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions relatives aux implantations des constructions pour autoriser une animation des façades et autoriser leur retrait par rapport aux voies. Dans ce même objectif, la modification du PLUm prévoit également d'autoriser des débords en façade plus importants.

Pour finir, la commune souhaite pouvoir encadrer la végétalisation des parcelles notamment par rapport au choix des essences d'arbres qui devront être adaptés au climat méditerranéen et à ses évolutions.

Les distances de plantation entre chacun des sujets devront permettre leur bon développement racinaire et le développement des branches.

Pour conclure, il est proposé de faire évoluer :

- Les dispositions réglementaires liées à la hauteur, aux implantations des constructions et au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions pour la zone UCf du PLUm,
- Le plan de zonage pour reclasser en zone UCf, les zones actuellement classées en zone UCd.

L'évolution du plan de zonage a également pour effet de modifier :

- Les règles des articles 1.3.7, 2.1.2, 2.1.3.1, 2.2 et 2.4 de la zone UCd du PLUm par la suppression des spécificités locales et des exceptions inscrites pour la commune de Cagnes-sur-Mer,
- Les règles de l'article 2.1 de la zone UCf pour y ajouter des spécificités locales et des exceptions notamment issues de la zone UCd et permettant la prise en compte des caractéristiques du territoire cagnois.

Aussi, il est proposé de modifier les articles 1.3, 2.1, 2.2 et 2.4 de la zone UCd de la façon suivante :

« Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la zone UCd

Article 1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité

Non réglementé.

— Spécificité(s) locale(s)

○ ~~Cagnes-sur-Mer : le long des axes structurants de la plaine du Malvan (avenue des Alpes, avenue de Grasse), de la plaine littorale (avenue de Nice, avenue Kennedy, avenue Maréchal Juin, avenue de la~~

~~Gare) : les RdC commerciaux pouvant être intégrés sur 2 niveaux, les devantures devront, le cas échéant, être composées sur cette double hauteur, très vitrées en animation de l'espace public.~~

Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UCd

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Spécificité(s) locale(s)

~~— Cagnes sur mer :~~

- ~~○ La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.~~
- ~~○ La hauteur peut être dépassée pour la création d'un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur totale à l'égout du toit et dont la surface de plancher ne pourra excéder 30% de la surface de plancher du niveau inférieur.~~
- ~~○ Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et liés à l'activité ferroviaire sont autorisés sous l'emprise de l'autoroute.~~

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Article 2.1.3 Implantation des constructions

Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Beaulieu sur mer : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

~~— Cagnes sur Mer :~~

- ~~○ Les débords ou saillies au-dessus de l'espace public sont limités selon la largeur de l'espace public et sans déborder les voies modes actifs (trottoirs, pistes vélos) :~~
 - ~~▪ 0,60 m sur espace public inférieur à 6m ;~~
 - ~~▪ 1,20m sur espace public compris entre 6m et 12m ;~~
 - ~~▪ 1,50m sur espace public compris entre 12m et 18.~~
- ~~○ Un recul minimum de 10 m des berges pour la Cagne devra être respecté.~~
- ~~○ Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 30 m de l'axe de l'A8.~~

Exception(s) :

- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.

- ~~— Le long de la pénétrante Cagnes-Vence (avenue des Alpes), entre le rond-point du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.~~
- ~~— Le long de la route de France, de part et d'autre, entre l'avenue des Alpes et l'avenue de la Colle est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.~~
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UCd

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- ~~— Cagnes-sur-Mer : Les dispositions de l'article 2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.~~

Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions de la zone UCd

[...]

30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts.

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- ~~— Cagnes-sur-mer :~~
 - ~~○ La totalité des espaces verts doit être aménagée en espaces verts de pleine terre ;~~
 - ~~○ Sur le plan de zonage ont été définis des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article R123-1-5 du code de l'urbanisme). Ces secteurs correspondent à des zones non aedificandi le long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité. »~~

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1 de la zone UCf de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UCf

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Spécificité(s) locale(s)

- > Cagnes-sur-Mer :

- *La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.*
- *La hauteur peut être dépassée pour la création d'un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur totale à l'égout du toit et dont la surface de plancher ne pourra excéder 30% de la surface de plancher du niveau inférieur.*
- *Les attiques seront en retrait de 3m mini par rapport au nu de la façade sur rue et de 1,50 mini du nu de la façade sur cour ; dans ces retraits ne sont pas compris les débords de toiture, pergolas, stores ou avancées faisant effet de brise soleil.*
- *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et liés à l'activité ferroviaire sont autorisés sous l'emprise de l'autoroute.*

[...].

Article 2.1.3 Implantation des constructions

Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :

- *Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22 m de l'axe de la pénétrante Cagnes-Vence.*
- *En outre, le long de la pénétrante Cagnes-Vence (avenue des Alpes), entre le rondpoint du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.*
- *Les débords ou saillies au-dessus de l'espace public sont limités selon la largeur de l'espace public et sans déborder les voies modes actifs (trottoirs, pistes vélos) :*
 - ~~0,60 m~~ *1 m* sur espace public inférieur à 6 m ;
 - ~~1,20 m~~ *1.50 m* sur espace public compris entre 6 m et 12 m ;
 - ~~1,50 m~~ *2 m* sur espace public ~~compris entre~~ *supérieur à 12m et 18.*
- *Un recul minimum de 10 m des berges pour la Cagne devra être respecté.*
- *Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10m de la limite du Domaine Public autoroutier concédé de l'A8.*
- *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés et liés à l'activité ferroviaire sont autorisés sous l'emprise de l'autoroute.*

- [...].

Exception(s) :

- [...]

- *Le long de la pénétrante Cagnes-Vence (avenue des Alpes), entre le rond-point du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.*
- *Le long de la route de France, de part et d'autre, entre l'avenue des Alpes et l'avenue de la Colle est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.*
- [...].

Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent d'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- [...]
- *Cagnes-sur-Mer :*
 - *Les constructions doivent s'implanter en tout point, par rapport aux limites séparatives, à une distance correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ce recul s'applique à la hauteur autorisée dans la zone, exceptés les attiques ou villas sur le toit.*
 - *Seules les annexes non habitables à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.*
- [...].

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.4 de la zone UCf de la façon suivante :

« Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions de la zone UCf

[...]

40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts. Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

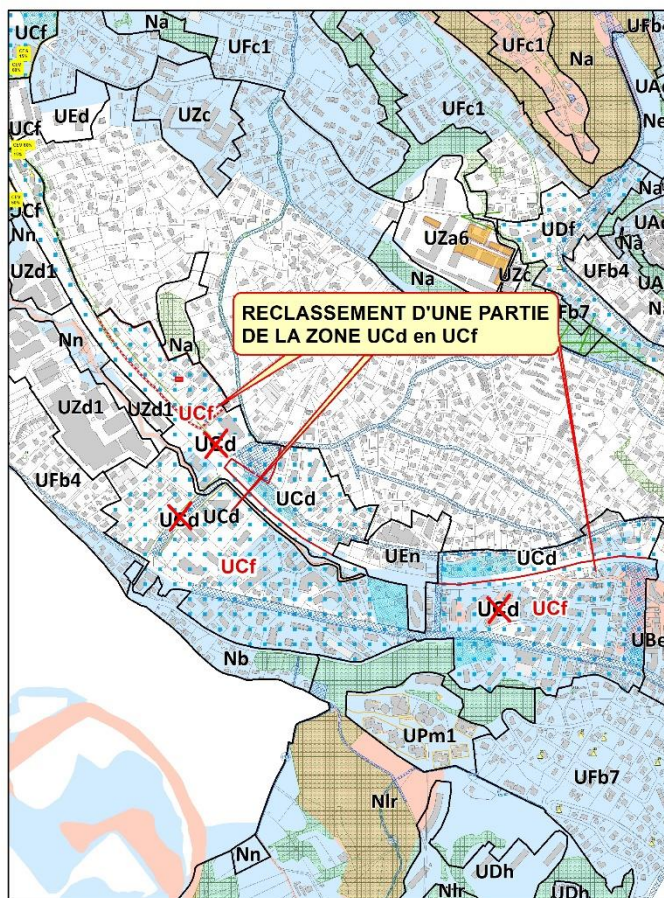
[...]

Spécificité(s) locale(s)

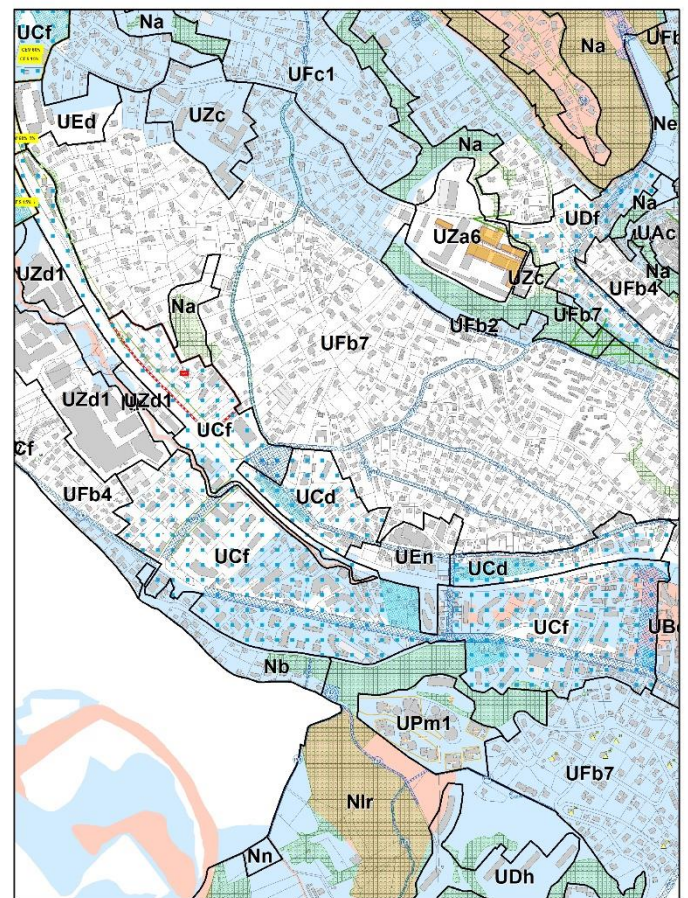
- *Cagnes-sur-Mer :*
 - *La totalité des espaces verts doit être aménagée en espaces verts de pleine terre ;*
 - *Sur le plan de zonage ont été définis des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article R123-1-5 du code de l'urbanisme). Ces secteurs correspondent à des zones non aedificandi le long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité.*
 - *Dans les reculs de 5 mètres minimum du bâti par rapport à la voie, la plantation d'arbres est autorisée à 1 mètre de la clôture intégrée dans la haie d'essences variées. Ils figureront au plan paysager de l'opération. L'essence d'arbre retenue et les distances de plantation seront choisies en accord avec les services municipaux et métropolitains.*
- [...].

Également, il est proposé de modifier le plan de zonage de la façon suivante :

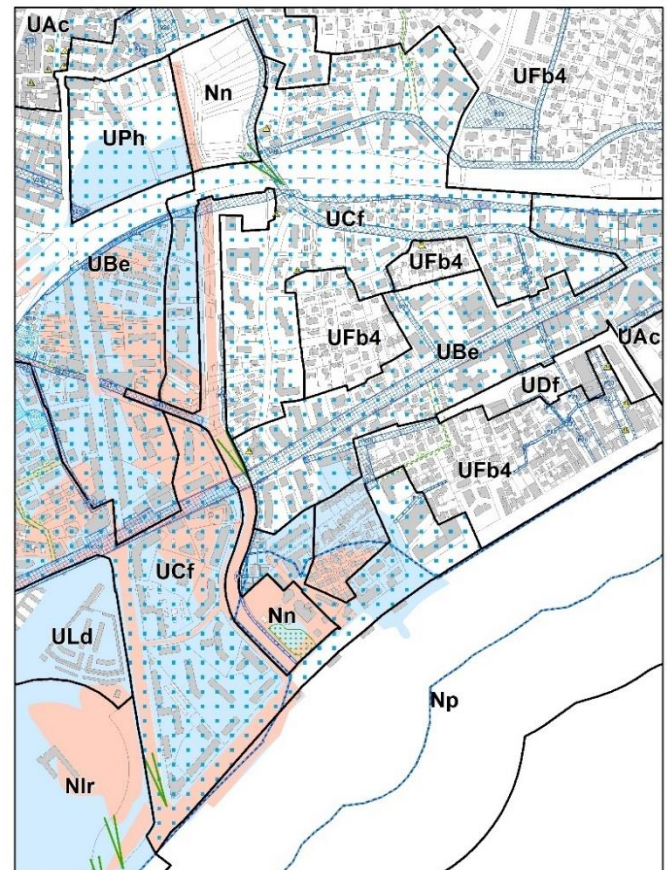
AVANT



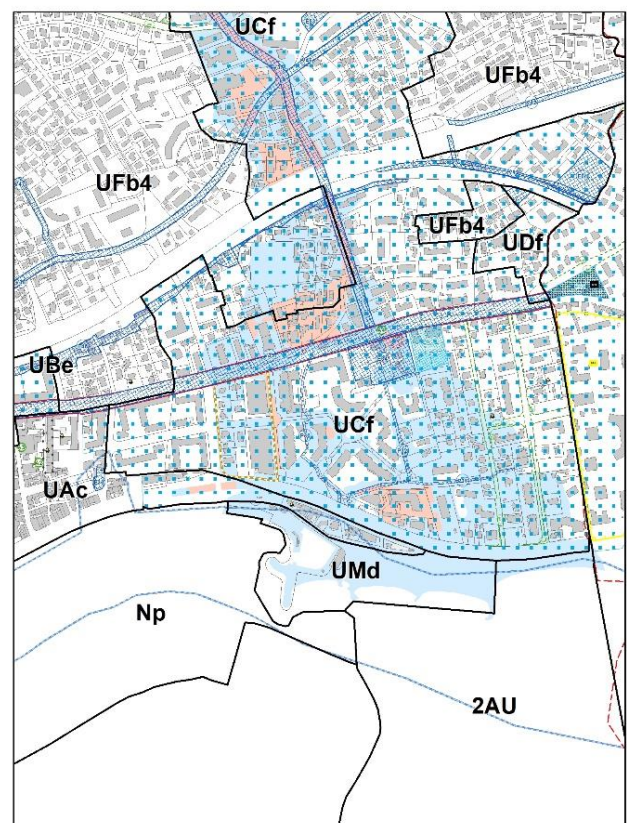
APRÈS



APRÈS



APRÈS



Évaluation environnementale : Cet ensemble de modifications ayant pour but d'adapter le règlement d'une zone à sa typologie actuelle, notamment dans l'objectif d'améliorer la place laissée aux espaces verts en cœur de ville, a une incidence positive sur l'environnement et le cadre de vie.

→ **Zone UDc**

Dans le PLU communal, les dispositions réglementaires inscrites sur ce secteur prenaient en compte la situation topographique du quartier.

En effet, situé en contre-haut de l'avenue des Alpes et en pied de colline du plateau des Vallières, les dispositions alors en vigueur avaient pour objectif de permettre à ce secteur d'évoluer en épousant la pente et de ne pas créer une frontalité excessive avec le tissu pavillonnaire existant en haut de colline, et donc de préserver la qualité visuelle de l'arrière-plan paysager de cette partie du territoire communal.

L'inscription de ce secteur en zone UCd au PLUm approuvé ne permet pas de répondre aux objectifs de protection souhaités par la commune.

En conséquence, pour assurer et conforter les objectifs de protection de ce secteur et de préservation du grand paysage, il est proposé de reclasser le secteur inscrit en zone UCd du PLUm approuvé en zone UDc.

De plus, il convient de permettre à ce quartier de se développer en cohérence avec les dispositions réglementaires inscrites dans le PLUm approuvé pour la partie nord-ouest du territoire communal (avenue des Alpes et le Malvan) lesquelles prennent en compte notamment le risque inondation.

Dans cette perspective, il est proposé de faire évoluer les dispositions de la zone UDc du PLUm relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques et aux obligations de réalisation d'espaces verts.

Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1 et 2.4 de la zone UDc de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UDc

-Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer :

- *Le long de la pénétrante Cagnes-Vence (avenue des Alpes), entre le rond-point du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie. Cette marge de recul paysagère sera composée majoritairement d'espaces plantés.*

- [...].

-Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.
- [...]

Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions de la zone UDc

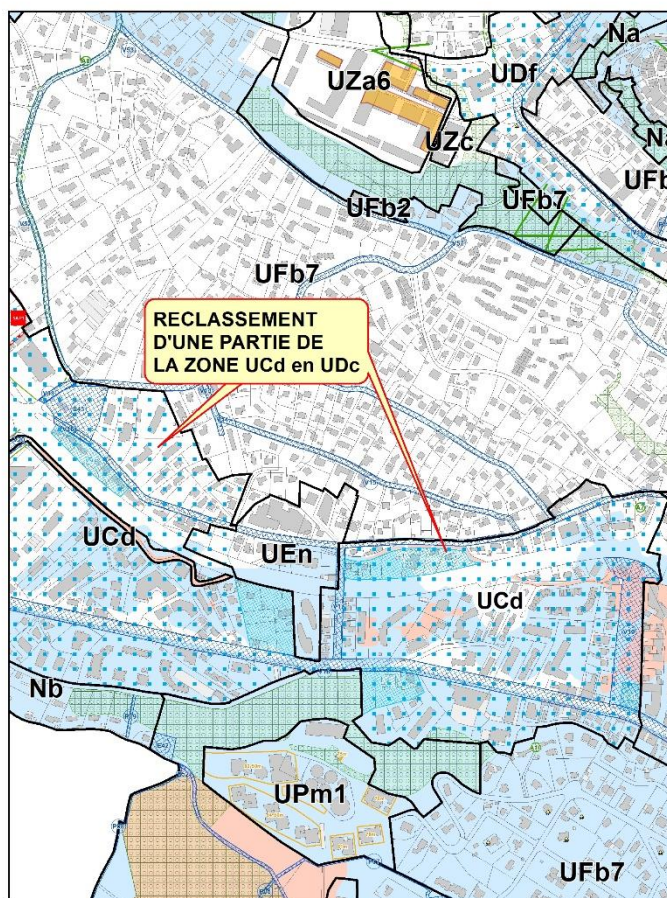
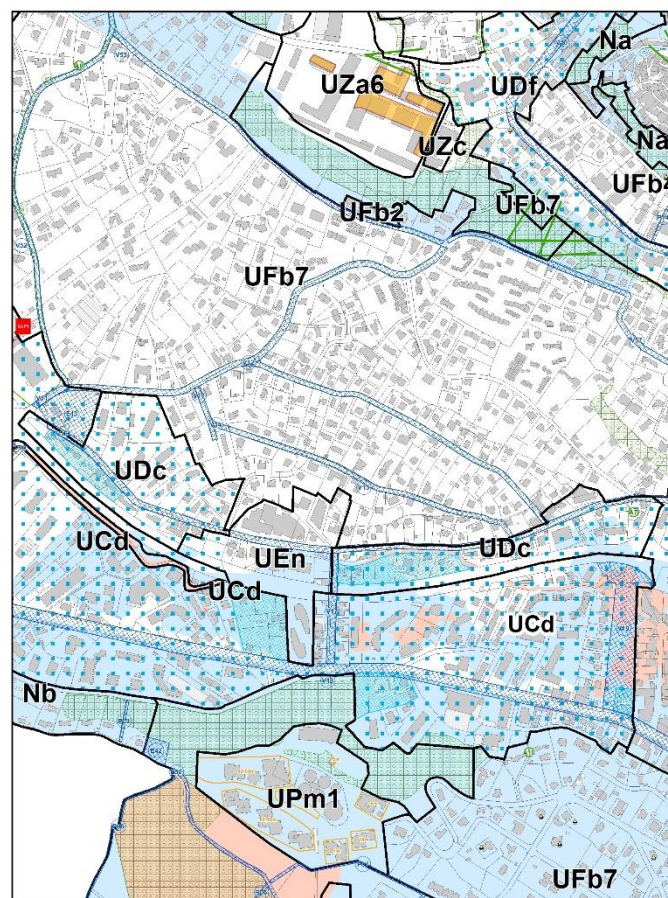
[...]

50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts dont 35% du terrain en espaces verts de pleine terre.

Spécificité(s) locale(s)

- [...]
- Cagnes-sur-Mer :
 - Sur le plan de zonage ont été définis des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article R123-1-5 du code de l'urbanisme) correspondant à des secteurs non aedificandi le long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité.
 - 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Complémentairement, il est proposé de modifier le plan de zonage de la façon suivante :

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette modification permet une meilleure intégration paysagère du secteur et la protection des points de vue depuis l'avenue des Alpes. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

→ Zone Ac

Dans la partie nord-ouest du territoire cagnois, et plus précisément dans le secteur « Les Salles Orientales », se trouve le site dénommé « le Château des Salles », ancien bâtiment agricole, sur lequel la commune souhaite permettre la mise en œuvre d'un centre socio-pédagogique lié à de l'agroécologie et de l'équithérapie.

Or, le Château des Salles est classé en zone agricole Ac au PLUm en vigueur, laquelle n'autorise pas les changements de destination.

En effet, au titre de la Loi Littoral et en application de la Loi Elan, le changement de destination de bâtiments agricoles en zone A ou N est interdit.

Cependant, le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole en zone A ou N d'une commune littorale peut être autorisé sous les conditions cumulatives suivantes :

- Construction du bâtiment avant la loi du 15 juin 1943 instituant le permis de construire,
- L'usage agricole a cessé depuis longtemps en raison de l'abandon du bâtiment.

En l'espèce, le Château des Salles remplit ces conditions puisque les documents transmis par la commune de Cagnes-sur-Mer montrent que :

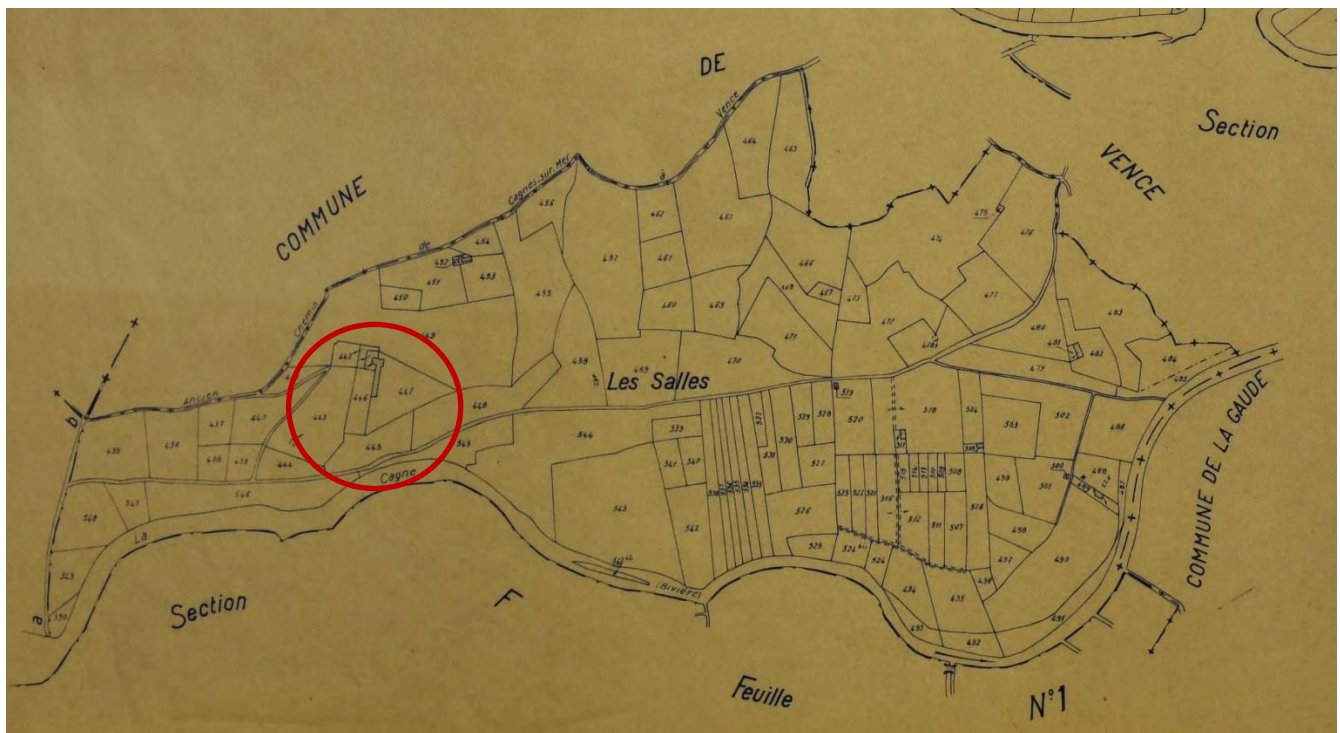
- Le bâtiment est cartographié sur un extrait de carte datant de 1866 et sur la planche cadastrale de 1935 ;
- L'activité agricole a cessé depuis le 31 décembre 2001 comme l'atteste le jugement n°2006/10 du tribunal de grande instance de Grasse en date du 6 janvier 2006.

Carte de 1866 :



Cadastre de 1935 :





En conséquence et au vu de ces éléments, il apparaît donc possible pour le Château des Salles, ancien bâtiment agricole, de pouvoir bénéficier d'un changement de destination, permettant ainsi la mise en œuvre du projet communal de réaliser un centre socio-pédagogique lié à de l'agroécologie et de l'équithérapie.

A l'appui de ces éléments et afin de permettre ce projet, il convient :

- De repérer le Château des Salles aux documents graphiques du PLUm,
- D'autoriser le changement de destination de ce bâtiment en article 1.2.4 du règlement de la zone Ac du PLUm.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone Ac en le complétant d'une spécificité locale cagnoise de la façon suivante :

« Article 1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

-Article 1.2.4 Dans toute la zone :

1.2.4 Dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité ;
- [...] ;
- Les annexes aux habitations à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 1.1.3.

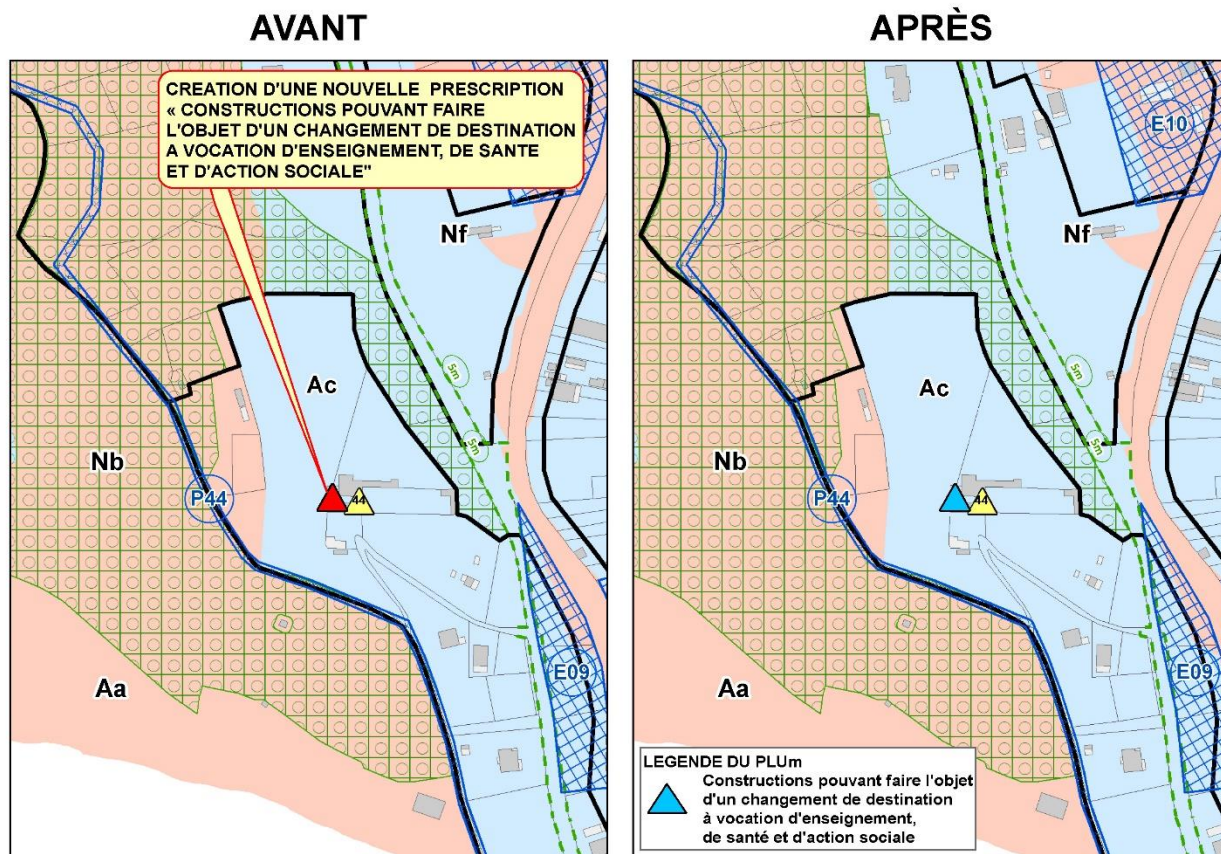
Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer : les constructions et installations suivantes sont également admises sous condition :*
 - o *Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUm, à condition :*

- Qu'ils soient repérés au plan de zonage par un triangle bleu,
- Qu'ils soient destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics s'inscrivant dans la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

- [...].

Complémentairement, il est proposé de modifier le plan de zonage de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Cette modification permet la mise en œuvre d'un projet lié à la santé et à la pédagogie tout en favorisant la réhabilitation d'un ancien bâtiment agricole et la mise en valeur du patrimoine bâti. Le projet n'a que de faibles incidences sur la consommation foncière car il s'agit de mobiliser un bâti existant en zone Agricole et de retrouver une activité agricole sur des terrains en friche.

➔ **Modifications apportées au PLUm pour la mise en œuvre du projet d'intérêt communal et métropolitain : la future ligne 4 (L4) du tramway**

Dans le cadre des projets d'infrastructure de transport collectif menés par la Métropole, l'état d'avancement des études a mis en exergue la nécessité de faire évoluer les dispositions du PLUm pour permettre la mise en œuvre opérationnelle de certains équipements, notamment de parking-relais (P+R) pour la future L4 du tramway, et ce sans attendre l'approbation de la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUm.

Aussi, il est proposé de modifier le Cahier des Prescriptions Architecturales pour y préciser que les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec le tramway constituent une exception aux règles s'appliquant aux façades dans les zones UA, UB et UC inscrites au PLUm :

« Façades

[...]

Dans les zones UA, UB et UC :

- [...]
- Dans tous les cas, les façades ne devront pas avoir un traitement uniforme sur une longueur supérieure à la longueur moyenne des autres façades de la rue, *sauf pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec le tramway*. Le rythme des façades sur rue devra être en harmonie avec celui des façades du tissu urbain dans lequel elles s'insèrent et présenter un rapport cohérent des hauteurs d'étages des immeubles mitoyens.
- [...] ».

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 des zones UCf et UEp de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions des zones UCf et UEp

Article 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - [...]
 - *La hauteur est non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec le tramway.*

[...] ».

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.1 de la zone UCf de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UCf

-Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22 m de l'axe de la pénétrante Cagnes-Vence.
 - *Le long de l'avenue de Nice, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la future ligne 4 du tramway.*
 - *L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec le tramway, nonobstant les dispositions de l'article 10.1 des dispositions générales ».*

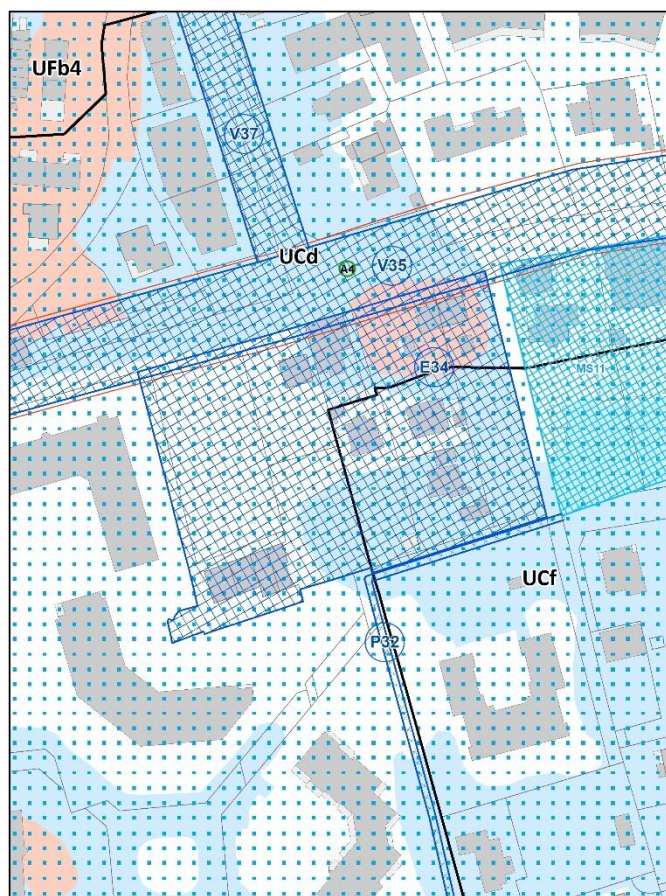
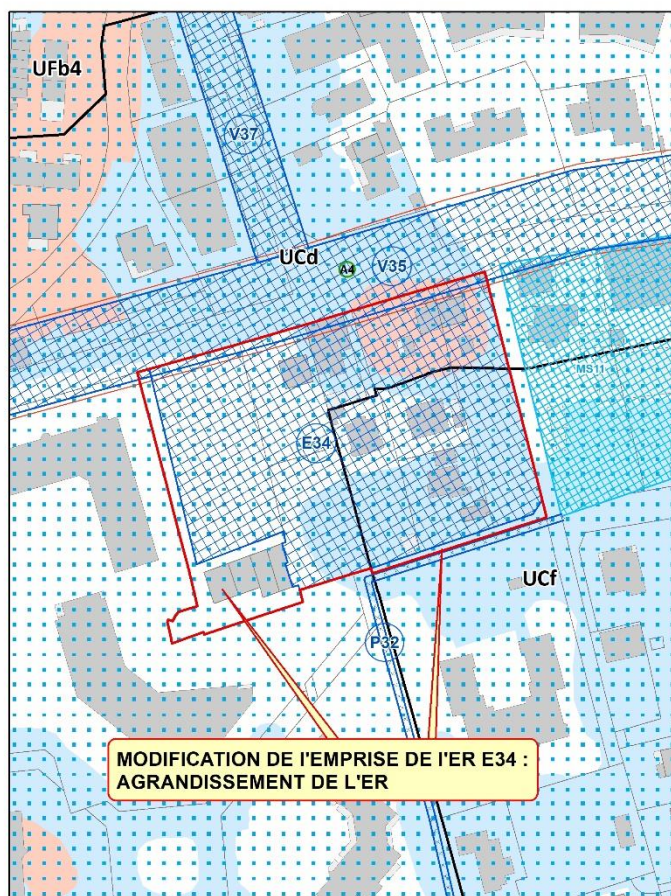
Modification de l'emprise et de la destination de l'emplacement réservé n°E34 inscrit au PLUm

L'emplacement réservé n°E34 inscrit au PLUm au bénéfice de la Métropole a pour vocation la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal et d'un parking-relais.

Pour prendre en compte l'état d'avancement des études liées au projet de L4 du tramway et pour permettre la mise en œuvre des équipements qui y sont liés dans les meilleurs délais, il est apparu nécessaire de faire évoluer l'emplacement réservé n°E34 inscrit au PLUm de la manière suivante :

- Evolution de son emprise pour la réduire dans sa partie sud et la « coller » à la limite nord de l'ER P32 inscrit au PLUm pour l'aménagement d'un chemin piéton et piste cyclable boulevard de la Plage (largeur 8m).
- Evolution de sa destination.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :

AVANT**APRÈS****La modification des pièces constitutives du PLUm**

La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°E34 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

E34	Réalisation d'équipements publics dont un pôle d'échanges multimodal et d'un parking relais	Equipement public	Métropole Nice Côte d'Azur	8422 9 567
-----	---	-------------------	----------------------------	---------------

Modification de la destination de l'emplacement réservé n°P32 inscrit au PLUm

L'emplacement réservé n°P32 inscrit au PLUm au bénéfice de la Métropole a pour vocation l'aménagement d'un chemin piéton et piste cyclable boulevard de la plage impasse Nègre (largeur 8m).

- Evolution du changement de destination de l'ER : « aménagement d'un chemin piéton et piste cyclable boulevard de la Plage ~~impasse Nègre~~ futur pôle d'échanges multimodal (largeur 8m) / aménagement d'un chemin piéton (largeur 3m) au nord de la parcelle cadastrée section AY n°368 ».

La modification des pièces constitutives du PLUm

La modification de la destination de l'emplacement réservé n°P32 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

P32	Aménagement d'un chemin piéton et piste cyclable boulevard de la Plage impasse Nègre futur pôle d'échanges multimodal (largeur 8m) / aménagement d'un chemin piéton (largeur 3m) au nord de la parcelle cadastrée section AY n°368	Cheminement piéton	Métropole Nice Côte d'Azur	386
-----	---	--------------------	----------------------------	-----

Évaluation environnementale : La mise en place du tramway a fait l'objet d'étude environnementale. Il s'agit ici de mettre en compatibilité le PLUm avec ce projet Métropolitain pour l'amélioration de l'offre en transport en commun. Ces ajustements réglementaires ont une incidence positive pour le développement des TC et donc la limitation des émissions de polluants.

→ Modification apportée aux pièces annexes du PLUm pour intégrer « Les fiches conseils des centres anciens »

La commune de Cagnes-sur-Mer a créé et édité une série de fiches pratiques et pédagogiques pour accompagner dans les choix de rénovation des bâtis en centre ancien. Elles sont destinées tout spécialement aux deux quartiers historiques de la ville, le Haut-de-Cagnes et le Cros-de-Cagnes.

Les « fiches conseils centres anciens » ont pour objectif de diffuser les valeurs communes du patrimoine ainsi que les conseils techniques pour valoriser l'architecture du Vieux Bourg et du vieux village de pêcheurs.

Chaque fiche conseils porte sur un élément précis d'architecture et de paysage : la façade, la toiture, les fenêtres, les volets, les portes, les ferronneries... Elles ont l'ambition d'aider chaque particulier, chaque professionnel de la construction à concilier les contingences de la vie contemporaine, la maîtrise de l'énergie et la qualité environnementale avec la transmission notre patrimoine culturel et historique en perpétuant et valorisant les pratiques traditionnelles qualitatives.

Une fiche spécifique PLUM propose une lecture de chaque article du règlement de la zone UAc, correspondant aux centres anciens, par un renvoi aux fiches conseils afin de répondre aux questions couramment posées lors des demandes d'autorisations de travaux.

Aussi, il est proposé de compléter les pièces annexes du PLUM pour les compléter par « Les fiches conseils des centres anciens ».

Un renvoi vers ces fiches sera fait dans les pages du cahier de prescriptions architecturales du PLUM dédiées à Cagnes-sur-Mer.

Ainsi, le CPA sera complété comme suit :

« CAGNES SUR MER

La ville de Cagnes-sur-Mer a créé et édite une série de fiches pratiques et pédagogiques pour accompagner dans le choix de rénovation des bâtis en centre ancien. Elles sont destinées tout spécialement aux deux quartiers historiques de la ville, le Haut-de-Cagnes et le Cros-de-Cagnes. Ces fiches sont présentes dans les pièces annexes du PLUM ainsi que sur le site internet de la ville.

Volumétrie et implantation des constructions

Tout terrassement en limite de propriété devra faire l'objet d'un aménagement qui tienne compte de la topographie et des structures des parcelles voisines afin de réaliser des transitions et continuités sans rupture de niveau supérieur à 2,50m ... »

Évaluation environnementale : Cet ajout va dans le sens d'une meilleure prise en compte du paysage.

3.3.5. Cap d'Ail

Deux points de modification réglementaire sont inscrits pour la commune de Cap d'Ail.

➔ Zone UPa – adaptation des dispositions réglementaires secteur du Port

La zone UPa correspond au port de Cap d'Ail. Un certain nombre d'occupations et d'utilisations du sol compatibles avec la concession portuaire ont été depuis longtemps déterminées. Ces dernières avaient d'ailleurs été reprises dans le POS et le PLU de la commune. La présente modification assurera le maintien de cette réglementation.

Dès lors, compte tenu de l'extrême spécialisation de cette zone, la présente modification du PLUM interdit à l'article 1.1 toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2. Ne sont autorisés (article 1.2) que les ouvrages d'infrastructure liés à l'activité portuaire (postes d'amarrage et de mouillage, parkings publics, voirie, réseaux divers, etc...).

De plus, la hauteur des constructions dans ce secteur sera limitée à 7 mètres afin d'assurer une intégration et une continuité paysagère.

Aussi, pour le secteur du port, les modifications suivantes sont proposées :

« Article 1.1 : Usage, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits :

Rajouter en article 1.1.3 dans toute la zone sont interdit(e)s :Spécificité(s) locale(s) :

- *Cap d'Ail : en outre, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.*

Articles 1.2 : activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières :**Article 1.2.4 : dans toute la zone :**

- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain, *sauf sur la commune de Cap d'Ail ;*

[...]

Spécificité(s) locale(s) :

Cap d'Ail : En outre sont autorisés, les ouvrages d'infrastructure liés et nécessaires à l'activité portuaire (postes d'amarrage et de mouillage, parkings publics, voirie et réseaux divers...)

Article 2.1.2 - HauteursSpécificité locale :

- *Cap d'Ail : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

Évaluation environnementale : Cette modification, assimilable à la correction d'une erreur matérielle, permet d'adapter le règlement aux activités de la zone portuaire. Elle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Zone UFb4 – Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La commune souhaite rétablir le pourcentage de 65 % d'espaces verts en pleine terre, nonobstant l'application des dispositions réglementaires découlant de la trame verte et bleue.

Aussi, la zone UFb4 correspond aux zones majoritairement résidentielles qui occupent à elles seules plus de 80% du tissu urbain de la commune. L'objectif de cette zone est d'assurer la pérennité d'un tissu urbain relativement bien aéré car assez fortement végétalisé.

Les règles de la zone UFb4 relatives à la qualité urbaine et paysagère doivent donc être réajustées afin que le développement de l'urbanisation de Cap d'Ail demeure compatible avec les objectifs et orientations de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) et avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) débattu dans le cadre du PLUm.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.4 de la zone UFb4 de la façon suivante :**Article 2.4 de la zone UFb4 :**Spécificité(s) locale(s) :

- *Beaulieu-sur-Mer, ~~Cap d'Ail~~ St Blaise, : 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.*

- *Cap d'Ail : 65 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.*

Évaluation environnementale : Cet ajustement en faveur de la nature en ville va dans le sens d'une amélioration de la trame verte urbaine.

3.3.6. Carros

Dix points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Carros.

➔ Zone Udf – article 2.1.1- Majoration des possibilités de construire

Le secteur de la Tuilière est situé sur les écarts de Carros au pied du vieux village. Il est classé en zone Udf, zone correspondant au tissu urbain collinaire.

Afin d'avoir la possibilité de réaliser de futurs projets communaux, tout en préservant le caractère collinaire, l'emprise au sol autorisée pour la commune de Carros doit être augmentée, de manière très limitée. La règle générale fixe l'emprise au sol maximale à 30 %. Une augmentation de cette emprise au sol à 35% est envisagée pour la commune de Carros, dans le respect des caractéristiques morphologiques existantes. Une spécificité locale devra donc être introduite dans l'article 2.1.1 de la zone Udf du PLUm.

Cette augmentation de l'emprise au sol, cohérente dans la zone Udf de Carros destinée aux quartiers résidentiels et donc à la construction de logements, sera **compensée par une baisse significative des droits à bâtir dans d'autres zones urbaines de la commune**, afin d'éviter une urbanisation massive et une imperméabilisation des sols trop importante du territoire de Carros.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1 de la zone Udf de la façon suivante :

« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Carros : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35%. »*
- *Saint-Martin-du-Var : non réglementé.*

Évaluation environnementale : Ces modifications, très limitées, permettent de mettre en œuvre de futurs projets communaux. Au regard de la réglementation existante de 30%, cette augmentation de 5% de l'emprise au sol ne semble pas avoir d'effets supplémentaires significatifs sur l'environnement.

➔ Zone Udf – article 2.1.2 – modification des règles de hauteur de constructions

Complémentaire à la modification ci-avant, afin de garantir la parfaite intégration dans l'environnement proche et éloigné d'un futur projet communal ainsi que des futures constructions qui seront implantées dans cette zone, la commune de Carros souhaite réduire la hauteur autorisée dans la zone Udf. En effet, sur tout le

secteur des Ecart de Carros, couvert par différentes zones urbaines, la hauteur autorisée est de 7 mètres, hormis dans la zone Udf.

La règle métropolitaine fixe la hauteur maximale autorisée à 9 mètres, soit R+2. La réduction de la hauteur de R+2 à R+1 permettrait une harmonisation générale du gabarit des constructions sur le coteau carrossois, les zones adjacentes présentant des caractéristiques de hauteur similaires.

Ainsi, dans un souci de cohérence architecturale, l'article 2.1 de la zone Udf concernera les communes de Carros et Bonson qui ont les mêmes attentes en termes d'harmonisation du gabarit des constructions pour les parties de cette commune classées en Udf.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1 de la zone Udf de la façon suivante :

« 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m, soit R+2.

Spécificité(s) locale(s)

~~*-Bonson : en outre, la hauteur maximale des constructions à l'égout est limitée à 7m.*~~

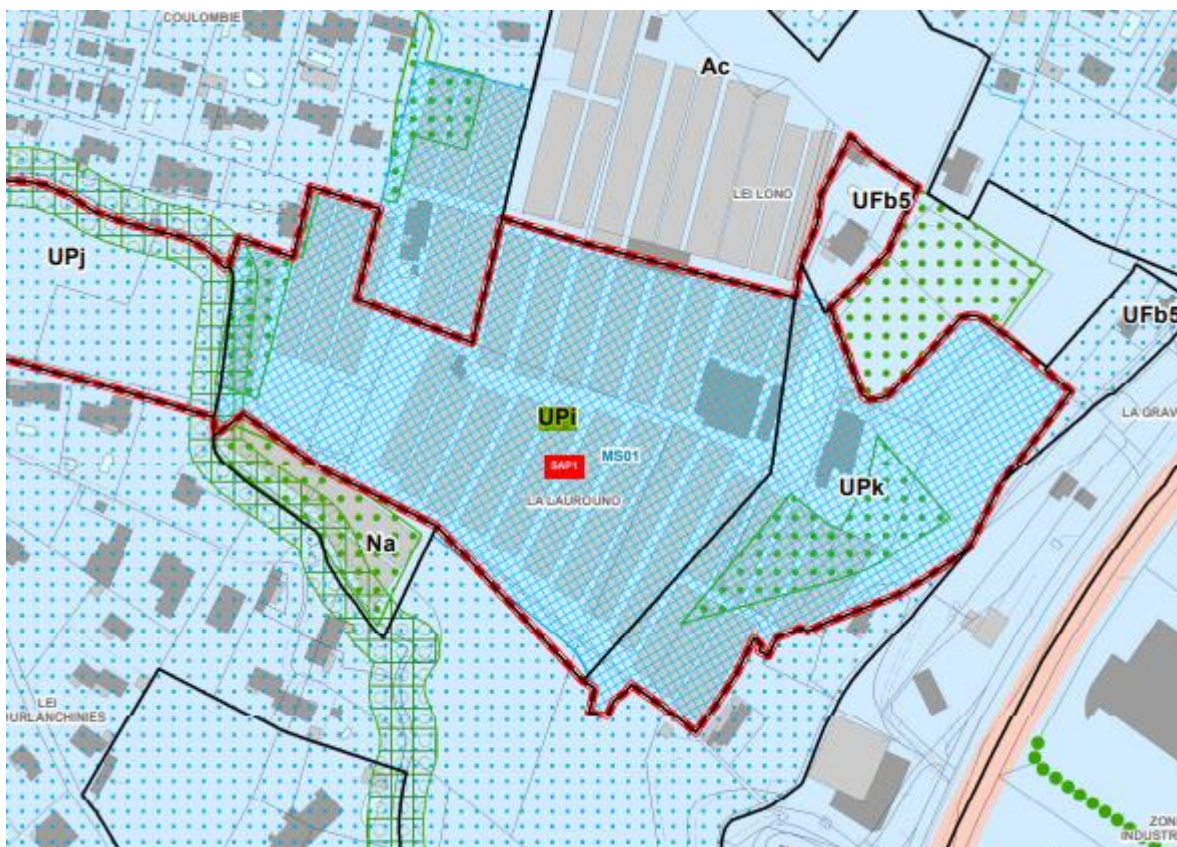
- Bonson, Carros : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m, soit R+1. »*

Évaluation environnementale : Cette adaptation d'ordre réglementaire vient préciser les dispositions afférentes à la zone. Elle n'est pas de nature à induire des incidences négatives sur l'environnement.

➔ Zone UPi - articles 2.1.1, 2.1.3.2 et 2.4 - Secteur Les Roses de Carros

Afin de conserver un habitat ménageant des espaces végétalisés et de limiter l'imperméabilisation des sols, la commune souhaite une diminution du coefficient d'emprise au sol et une augmentation du coefficient d'espaces verts. Les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques peuvent également être augmentées, afin de dégager des espaces non bâtis plus importants.

Dans la zone UPi, zone destinée aux projets, sont repérés des éléments de paysage à préserver et des espaces boisés classés, comme indiqué sur l'extrait du Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur ci-dessous.



Compte tenu des protections environnementales présentes sur ce site, la constructibilité doit être encadrée et fortement maîtrisée.

Une baisse des droits à bâtir cohérente avec les protections existantes sur le site est donc envisagée. Au sein de la zone UPI, elle se traduira par une modification des règles d'emprise au sol, de distance des constructions par rapport aux limites séparatives et de pourcentage d'espaces verts imposés.

L'emprise au sol n'est pas réglementée dans la zone UPI. Par spécificité locale, elle est fixée à 30 % sur le territoire carrossois. Dans l'objectif d'une maîtrise de la constructibilité, la baisse de la règle d'emprise au sol est projetée, passant ainsi de 30 à 20% dans la zone UPI de Carros.

Au regard de la réglementation générale, les constructions peuvent être implantées jusqu'aux limites séparatives. Afin de restreindre cette capacité d'implantation sur le territoire de Carros, il est proposé de créer une disposition réglementaire fixant, spécifiquement pour la commune, la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à un minimum de 5 mètres.

Enfin, en l'absence de réglementation générale pour le coefficient d'espaces verts, la commune de Carros, par spécificité locale, impose qu'un minimum de 15 % de l'unité foncière soit traité en espaces verts.

Toujours dans l'objectif de limiter et maîtriser l'urbanisation et de limiter l'imperméabilisation de secteurs sensibles, le pourcentage d'espaces verts aménagés sur les terrains sera augmenté pour représenter 20 % de l'unité foncière.

Aussi, il est proposé de modifier le règlement de la zone UPI de la façon suivante :

a) « Article 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions »

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- Colomars : l'emprise au sol des constructions doit être conforme aux dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle La Manda du PLU métropolitain ;
- Carros : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~30%~~ 20%.

b) Article 2.1.3.2 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- Carros : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.
- Colomars : Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines, bassins, plans d'eau qui devront respecter un recul minimal de 3 mètres.
- Saint-Jeannet : Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Exception(s) :

Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.

c) Article 2.4 traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

[...]

Spécificité(s) locale(s)

Carros : ~~15%~~ 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts végétalisés. »

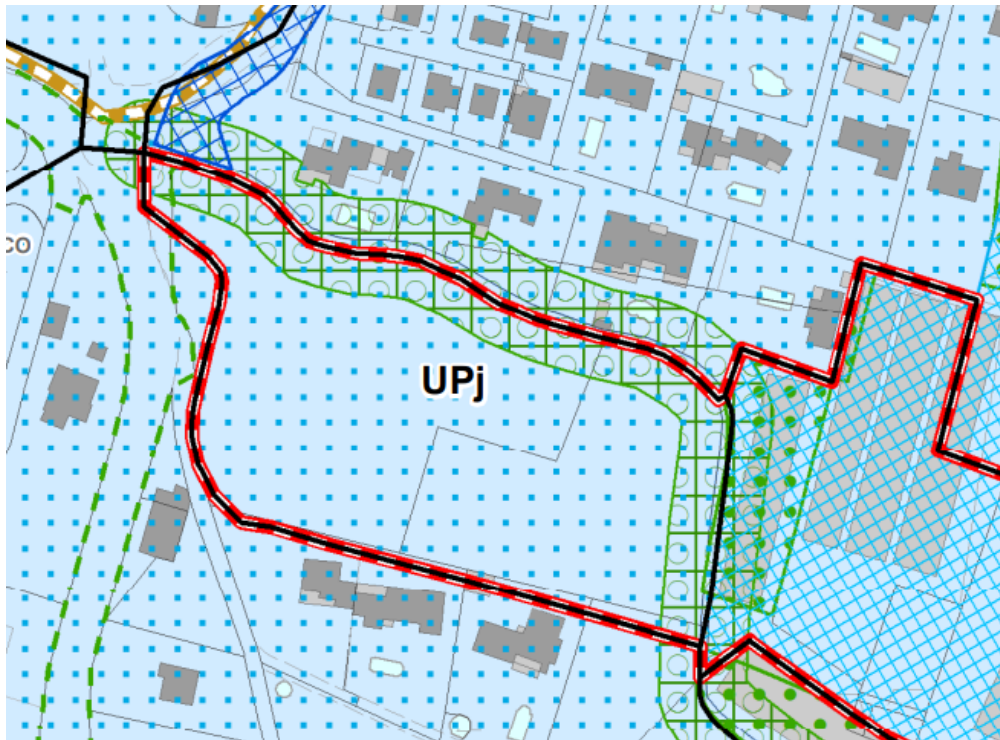
Évaluation environnementale : Ces ajustements visant à limiter la constructibilité dans des espaces le moins propices à la densification a une incidence positive sur le paysage et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

➔ Zone UPj - articles 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2 et 2.4

Afin de conserver un habitat ménageant des espaces végétalisés et de limiter l'imperméabilisation des sols, la commune souhaite une diminution du coefficient d'emprise au sol et une augmentation du coefficient d'espaces

verts. Les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques peuvent également être augmentées, afin de dégager des espaces non bâtis plus importants.

Dans la zone UPj, destinée aux projets, se trouvent des éléments de paysage à préserver et des espaces boisés classés, comme indiqué sur l'extrait du Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur ci-dessous :



Compte tenu des protections environnementales présentes sur cette zone, il convient de maîtriser la constructibilité.

Au sein de la zone UPj, elle se traduira par une modification des règles d'emprise au sol, de pourcentage d'espaces verts imposés, de distance des constructions par rapport aux limites séparatives ainsi qu'aux limites de voies et emprises publiques.

L'emprise au sol est fixée à 50 % dans la zone UPj. Par spécificité locale, elle est fixée à 40 % sur le territoire carrossois. En vue de diminuer les possibilités de construction, et permettre un développement urbain cohérent avec l'environnement du site, il est projeté une baisse de la règle d'emprise au sol, passant ainsi de 40 à 30% dans la zone UPj de Carros.

Au regard de la réglementation générale de la zone UPj, les constructions doivent être implantées à 4m des limites séparatives. Afin d'harmoniser les distances d'implantation en zone UPj de Carros avec les autres zones adjacentes, il est envisagé d'augmenter d'1 mètre le retrait fixé par la règle générale passant ainsi de 4 à 5 mètres. Une disposition réglementaire spécifique à la commune de Carros sera donc ajoutée.

La même modification sera apportée à la distance des constructions par rapport aux limites de voies et emprises publiques. Les constructions pouvant également s'implanter à 4 m des voies, la distance sera majorée d'1 m pour la commune de Carros, portant ainsi le retrait des constructions à 5 m.

En l'absence de réglementation générale sur le coefficient d'espaces verts, la commune de Carros, par spécificité locale, impose un coefficient fixé à 25 % minimum de l'unité foncière traités en espaces verts. Toujours dans l'objectif de maîtriser l'urbanisation et limiter l'imperméabilisation des sols, le pourcentage d'espaces verts aménagés sur les terrains sera augmenté pour représenter 30 % de l'unité foncière.

Aussi, il est proposé de modifier le règlement de la zone UPj de la façon suivante :

a) « Article 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions »

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

Spécificité(s) locale(s)

- *Carros et Colomars : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.*

b) Article 2.1.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres des voies et emprises publiques. Dans les secteurs UPj1 et UPj2 : non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- *Carros :*
 - *Dans les zones « cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.*
 - *Les constructions doivent s'implanter à une distance de ~~4~~ 5 mètres des voies et emprises publiques.*
- *Colomars : Non réglementé.*

c) Article 2.1.3.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres des limites séparatives. Les piscines doivent s'implanter à une distance de 5 m des limites séparatives.

Dans les secteurs UPj1 et UPj2 : Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- *Carros : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.*
- *Colomars : Non réglementé.*

Exception(s) :

Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.

d) Article 2.4 traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- Carros : ~~25%~~ 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts. »
- Colomars : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Évaluation environnementale : ces ajustements visant à limiter la constructibilité dans des espaces le moins propices à la densification a une incidence positive sur le paysage et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

➔ **Zone UPk – articles 2.1.1, 2.1.3.1 et 2.1.3.2**

Afin de maîtriser le développement urbain et limiter l'imperméabilisation des sols, les dispositions réglementaires de la zone UPk, destinée aux projets, sont modifiées et plus particulièrement pour les règles d'emprise au sol ainsi que des règles de distance des constructions par rapport aux limites séparatives et aux limites de voies et emprises publiques.

La baisse de la règle générale d'emprise au sol est projetée, passant ainsi de 30 à 20% dans la zone UPk, qui n'est en place que sur la seule commune de Carros.

Les dispositions réglementaires imposent que les constructions soient implantées à 8 m des limites séparatives. Afin d'harmoniser les distances d'implantation de la zone UPk sur la commune de Carros avec les autres zones adjacentes, il est envisagé d'augmenter d'1 mètre le retrait fixé par la règle générale passant ainsi de 4 à 5 mètres.

La règle de distance des constructions par rapport aux limites de voies et emprises publiques sera quant à elle assouplie pour passer de 8 m à 5 m, de façon à garantir un développement cohérent des constructions au regard du bâti alentour existant.

Aussi, il est proposé de modifier le règlement de la zone UPk de la façon suivante :

a) « Article 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions »

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~30%~~ 20%.

b) Article 2.1.3.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance de ~~4~~ 5 mètres des limites séparatives

c) Article 2.1.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 8-5 mètres des voies et emprises publiques. »

Évaluation environnementale : Ces ajustements visant à limiter la constructibilité dans des espaces le moins propices à la densification a une incidence positive sur le paysage et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols.

➔ **Zone UFb6 – articles 2.4**

Les parcelles des Plans de Carros sont localisées en zone UFb5 dans les documents graphiques du PLUm en vigueur. Les règles de constructibilité étant plus contraignantes en UFb6, un reclassement des parcelles dans cette zone contribuerait à maîtriser le développement de ce secteur à la morphologie caractéristique de la commune, héritage du passé agricole du site.

Toutefois, la zone n'impose pas la réalisation d'espaces verts, ce qui ne permet pas, de manière cohérente, de maîtriser le développement urbain tout en limitant l'imperméabilisation des sols souhaité par la commune de Carros, dans l'objectif de préserver le caractère de ce site.

Ainsi, et conformément à ces objectifs, une spécificité locale sera créée à l'article 2.4 de la zone UFb6 afin d'indiquer que 65% au moins de la superficie du terrain devra être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.4 de la zone UFb6 de la façon suivante :

« 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- *Carros : 65% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. »*
- *Saint-André-de-la Roche : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers.*
- *Saint-Jeannet : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.*
- *Saint-Laurent-du-Var : 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.*

Évaluation environnementale : Ces ajustements visent à limiter la constructibilité dans des espaces le moins propices à la densification, au regard du caractère spécifique du site. Ces évolutions entraînent donc une incidence positive sur le paysage et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols de ce secteur de la commune de Carros.

➔ **Zones UFb6 et UFc1 – articles 2.1.3.2 et 2.1.3.1**

Les zones UFb6 et UFc1 sont des zones pavillonnaires.

La zone UFc1 présente une faible densité, avec un Coefficient d'Emprise au Sol limité à 10%.

Sur ces secteurs pavillonnaires de la commune de Carros, les remembrements parcellaires entre plusieurs propriétaires sont de plus en plus fréquents, pour permettre la réalisation de projets immobiliers de grande envergure.

Or, les zones précitées sont des zones de faibles densités, composées principalement de maisons individuelles. De grands projets immobiliers viennent alors en rupture avec la morphologie préservée de ces quartiers.

Afin que le tissu pavillonnaire soit maintenu sur la commune de Carros, notamment en zones UFb6 et UFc1 de faibles densités, et que les constructions dans ces zones conservent une cohérence entre elles en termes de morphologie, il est souhaitable que la longueur des façades soit réglementée et limitée. En effet, la densité autorisée au règlement est cohérente et affiche un équilibre entre bâti et espaces verts sur ces espaces. Aussi, il est souhaité maîtriser et mieux réglementer les formes urbaines.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.2 des zones UFb6 et UFc1 de la façon suivante :

« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- *Carros : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives et dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires ».*

Il est également proposé de modifier l'article 2.1.3.1 des zones UFb6 et UFc1 de la façon suivante :

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)

- *Carros : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies et dans la limite d'un développé de façade de 15 mètres linéaires »*

Évaluation environnementale : Ces ajustements visent à limiter la constructibilité dans des espaces le moins propices à la densification, au regard du caractère spécifique du site. Ces évolutions entraînent donc une incidence positive sur le paysage et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols de ce secteur de la commune de Carros.

➔ **Zones UFb6 et UFc1 – article 2.1.3.3**

Les zones UFb6 et UFc1 sont des zones pavillonnaires.

La zone UFc1 présente une faible densité, avec un Coefficient d'Emprise au Sol limité à 10%.

Sur ces secteurs pavillonnaires de la commune de Carros, les remembrements parcellaires entre plusieurs propriétaires sont de plus en plus fréquents, pour permettre la réalisation de projets immobiliers de grande envergure.

Or, les zones précitées sont des zones de faibles densités, composées principalement de maisons individuelles. De grands projets immobiliers viennent alors en rupture avec la morphologie préservée de ces quartiers.

Afin que le tissu pavillonnaire soit maintenu sur la commune de Carros, notamment en zones UFb6 et UFC1 de faibles densités, et que les constructions dans ces zones conservent une cohérence entre elles en termes de morphologie, il est souhaitable d'imposer une distance minimale de 10 mètres entre les constructions situées sur la même emprise foncière. En effet, la densité autorisée au règlement est cohérente et affiche un équilibre entre bâti et espaces verts sur ces espaces. Aussi, il est souhaité maîtriser et mieux règlementer les formes urbaines.

Aussi, il est proposé d'ajouter l'article 2.1.3.3 dans la zone UFb6 et de modifier l'article 2.1.3.3 UFC1 de la façon suivante :

Zone UFb6 :

« 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

(...)

2.1.3 Implantation des constructions

(...)

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Spécificités locales :

- *Carros : Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres.*

Zone UFC1 :

« 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

(...)

2.1.3 Implantation des constructions

(...)

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Spécificités locales :

- *Carros : Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres.*
- *Saint-Laurent du Var :*
 - Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres.
 - Cette distance est ramenée à 5 mètres :
 - pour les constructions à usage d'équipement collectif
 - pour les constructions annexes.
 - Toutefois, les règles de recul ne s'appliquent pas :
 - à la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30m² d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite,
 - aux constructions enterrées,
 - aux rampes d'accès aux parkings, accès des personnes à mobilité réduite, escaliers, accès, murets d'ouvrages,
 - aux clôtures

Évaluation environnementale : Ces ajustements visent à limiter la constructibilité dans des espaces le moins propices à la densification, au regard du caractère spécifique du site. Ces évolutions entraînent donc une incidence positive sur le paysage et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols de ce secteur de la commune de Carros.

→ **Zone UCh – articles 2.1.3.1, 2.1.3.2 et 2.4**

Afin d'éviter une urbanisation massive et limiter l'imperméabilisation des sols, la commune exprime sa volonté de réduire les droits à bâtir sur son territoire.

La réduction des droits à bâtir peut alors se traduire par une modification des dispositions réglementaires en augmentant par exemple le coefficient d'espaces verts exigés. Les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques peuvent également être augmentées.

Des évolutions réglementaires sont proposées afin de réduire les droits à bâtir de la zone UCh dans le but d'être cohérent avec le bâti existant et la morphologie des quartiers urbains alentours. En effet, les constructions existantes en zone UCh et le bâti alentour ne présentent pas un caractère dense et continu. Cette évolution réglementaire se traduira par une hausse du pourcentage d'espaces verts imposés ainsi que l'augmentation des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques.

Au regard de la règle générale en zone UCh, les constructions doivent être implantées à 3m des limites séparatives. L'intégration d'une spécificité locale en zone UCh permettra de passer de 3m à 5m, ce qui est plus cohérent avec la morphologie des quartiers urbains alentours.

Le règlement de la zone UCh ne définit pas de réglementation générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques. L'intégration d'une spécificité locale en zone UCh permettra d'augmenter de 3m à 5m la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques. Cette évolution réglementaire permettra de garantir un développement urbain cohérent sur la commune de Carros.

Également, le ratio d'espaces verts exigés en zone UCh, fixé par la règle générale à 25% minimum de la superficie du terrain devant être aménagé en espaces verts et 15 % au moins de la superficie devant être aménagé en espaces verts de pleine terre, ne correspond pas aux objectifs de maîtrise de la constructibilité et de limitation de l'imperméabilisation des sols de la commune de Carros.

Ainsi, conformément à ces objectifs, l'ajout d'une spécificité locale en zone UCh permettra de fixer à 65% minimum le pourcentage d'espaces verts devant être aménagés sur le terrain.

Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.3.1, 2.1.3.2 et 2.4 comme suit :

« 2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Carros :

- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- En outre, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

(...) »

« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Carros : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

(...) »

« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

(...)

Spécificité(s) locale(s) :

- Carros : 65% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. »

Évaluation environnementale : Ces ajustements visent à limiter la constructibilité dans des espaces le moins propices à la densification, au regard du caractère spécifique du site. Ces évolutions entraînent donc une incidence positive sur le paysage et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols de ce secteur de la commune de Carros.

➔ Permettre l'application des règles de gabarit (emprise au sol, coefficient d'espaces verts et implantation) pour les lots issus de division

L'article 25 des dispositions générales du règlement n'est pas adapté aux problématiques locales. La commune constate depuis plusieurs années des divisions foncières excessives, segmentant de plus en plus le parcellaire. Afin de limiter ce phénomène, il est proposé que les règles du PLUm soient appliquées non pas au regard de l'ensemble du projet, mais à chaque lot.

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme offre cette possibilité, dont la commune de Levens en fait déjà application aux articles 2.1.1 et 2.4 de la zone UFb7.

Il est proposé d'inscrire cette possibilité aux articles 2.1.1 (emprise au sol), 2.1.3.1, 2.1.3.2 et 2.1.3.3 (implantation des constructions) et 2.4 (coefficient d'espaces verts) pour toutes les zones U inscrites sur le territoire communal à savoir les zones UAa, UBa, UBc, UBe, UBg, UBh, UCh, UDb, Udf, UEa, UEe, UEh, UFb1, UFb3, UFb5, UFb8, UFc1, UPi, UPj, UPk, UTg, UZa2 et UZb3.

Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.1 ; 2.1.3.1 ; 2.1.3.2 ; 2.1.3.3 et 2.4 des zones UAa, UBa, UBc, UBe, UBg, UBh, UCh, UDb, Udf, UEa, UEe, UEh, UFb1, UFb3, UFb5, UFb8, UFc1, UPi, UPj, UPk, UTg, UZa2 et UZb3 comme suit :

(Exemple zone UFb5) :

« **2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Carros : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions. »*

Évaluation environnementale : Ces ajustements visent à limiter la constructibilité dans des espaces le moins propices à la densification, au regard du caractère spécifique du site. Ces évolutions entraînent donc une incidence positive sur le paysage et la maîtrise de l'imperméabilisation des sols de ce secteur de la commune de Carros.

3.3.7. Castagniers

Quatre points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Castagniers.

➔ Prévoir un recul par rapport à la limite de la voie à 4 mètres en zones UPj1 et UPj2

Les zones UPj1 et UPj2 sont des zones urbaines denses au PLUm uniquement présentes sur le territoire communal de Castagniers.

En l'état, les dispositions réglementaires actuelles de ces deux zones ne réglementent pas l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les constructions peuvent ainsi s'implanter à l'alignement de la limite d'emprise publique des voies. Cette disposition ne permet pas en l'état la création de cheminements piétons dans ces secteurs.

Afin de permettre la création de cheminements piétons dans ces secteurs, il est présenté la possibilité d'imposer un recul par rapport à la limite de la voie à 4 mètres en zones UPj1 et UPj2.

Aussi, la spécificité de l'article 2.1.3.1 pour les secteurs UPj1 et UPj2 au PLUm approuvé, sera supprimée. La règle générale de la zone UPj, précisant un retrait de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sera alors applicable en zone UPj.

Il est donc proposé de modifier l'article 2.1.3.1 de la zone UPj de la façon suivante :

« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Dans les secteurs UPj1 et UPj2 : non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- *Carros : Dans les zones « cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, toute construction devra être*

implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

- *Colomars : Non réglementé ».*

Évaluation environnementale : Cette modification a pour but de libérer de l'espace en vue de créer des cheminements piétons. Elle a donc pour effet d'améliorer les conditions de mobilités douces.

→ **Revoir les dispositions réglementaires inscrites en zones UPj1 et UPj2**

D'importants projets d'aménagements vont profondément modifier l'entrée de village à Castagniers, le projet de réaménagement des espaces publics du quartier des Moulins étant notamment identifié au Plan Pluriannuel d'Investissement.

Parmi ces aménagements, la commune souhaite permettre la réalisation d'un supermarché et d'une résidence seniors sur le site de l'ancienne scierie, classé en zones UPj1 et UPj2 au PLUm en vigueur. Ces zones sont spécifiques à la commune de Castagniers.

Afin de permettre ce projet, il est proposé de modifier les destinations autorisées et interdites à l'article 1.1.3 de la zone UPj et de supprimer à l'article 1.3.6, une spécificité locale de la commune qui n'est plus nécessaire au regard du projet.

Aussi, il est proposé de modifier les articles 1.1.3 et 1.3.6 de la zone UPj comme suit :

« **1.1.3** Dans toute la zone sont interdit(e)s :
[...]

Dans le secteur UPj2, sont également interdit(e)s :

- Les logements,
- ~~- Les commerces de détail,~~
- ~~- Les bureaux non liés à la destination de la construction principale.~~
- Les commerces de gros, »

« **1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :**
[...]

Spécificité(s) locale(s)

~~~ Castagniers : les locaux créés en rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce et à l'artisanat dans une proportion maximale de 50%. »~~

**Évaluation environnementale :** cette modification sur une zone de projet va dans le sens d'une mobilisation d'un site anthropisé pour la création de commerces et services. Les adaptations du règlement dans cette zone déjà urbanisable n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

### **→ Reclasser les zones UFc4 de la commune en UFc1 afin d'augmenter le coefficient d'emprise au sol actuellement insuffisant**

Les zones UFc4 de la commune de Castagniers fixent à 8% l'emprise au sol des constructions. Il apparaît que cette emprise au sol est insuffisante au regard des caractéristiques morphologiques des zones UFc4, qui présentent des densités sensiblement plus importantes.

A ce titre, les zones UFc4 de la commune de Castagniers au PLUm en vigueur seront reclassées en zones UFc1 afin de fixer à 10% l'emprise au sol des constructions sur lesdits secteurs.

Les sous-zones UF ont été définies notamment en fonction de leur densité (emprise au sol et hauteur), dans l'objectif de conserver une cohérence du document, il est proposé de modifier le zonage des zones UFc4.

Les dispositions règlementaires de la zone UFc1 sont proches de celles de la zone UFc4 actuelle, et propose de surcroît une emprise au sol des constructions fixée à 10%. A ce titre, seule la spécificité locale de Castagniers à l'article 2.2.4 (toitures) de la zone UFc4 sera à déplacer et à retranscrire en zone UFc1 compte tenu de la suppression des zones UFc4 sur le territoire communal.

**Il est ainsi proposé de modifier les articles 2.1.2, 2.2.4 et 2.4 des zones UFc4 et des zones UFc1 de la façon suivante :**

#### Zone UFc4 :

##### **« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

#### Spécificité(s) locale(s)

~~— Castagniers : La hauteur à l'égout des équipements publics et d'intérêt collectif est fixée à 12 m à l'égout et la hauteur frontale à 15m.~~

- [...]
- Saint Jean Cap Ferrat : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m.
- Saint-Jeannet : La hauteur à l'égout est limitée à 5,50m, et la hauteur frontale à 7m ».

##### **2.2.4 Toitures**

*Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.*

*Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peut être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparente. Le sol doit être traité en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité *en évitant les couleurs trop claires. Il peut aussi être* végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.*

*Le nombre de pentes et /ou le pourcentage imposé ainsi que les matériaux peuvent être précisés dans le cahier des prescriptions architecturales.*

Spécificité(s) locale(s) :

- Bonson : les toitures terrasses sont interdites.
- ~~— Castagniers : les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~
- Saint-Jeannet : sauf exceptions prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, les toitures terrasses sont interdites ».

**2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

65% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- ~~— Castagniers : 75% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.~~
- Nice, Saint André-de-la-Roche et Saint-Laurent-du-Var : 75% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre

Zone UFc1 :**2.2.4 Toitures**

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peut être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité *en évitant les couleurs trop claires. Il peut aussi être* végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.

Le nombre de pentes et /ou le pourcentage imposé ainsi que les matériaux peuvent être précisés dans le cahier des prescriptions architecturales.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Castagniers et Colomars* : les toitures terrasses sont interdites hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...]



- *Saint-Jeannet : sauf exceptions prévues dans le cahier des prescriptions architecturales, les toitures terrasses sont interdites.*

**Évaluation environnementale :** Ces ajustements permettent, notamment, une augmentation de 2 % l'emprise au sol sur un secteur urbain de Castagniers. Ils n'ont donc pas vocation à engendrer des incidences négatives. En effet, ce secteur est aujourd'hui déjà bâti et urbanisable.

### → **Permettre la future réalisation de la caserne des pompiers et de la salle des sports communale**

Dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun n°1 du PLUm, il est prévu de reclasser les zones UFc4 de la commune en zones UFc1, afin d'augmenter le coefficient d'emprise au sol actuellement insuffisant (8% en UFc4 – 10% en zone UFc1).

La future caserne de pompier sera alors classée en zone UFc1 au PLUm modifié. La caserne constituant un équipement d'intérêt collectif et service public, l'article 13 des dispositions générales (DG) précise que ce type d'équipement n'est pas soumis aux dispositions des articles 2.1.1 (emprise au sol), 2.1.3 (implantation) et 2.4 (coefficient d'espaces verts) du règlement de zone.

Afin de permettre le projet, il est donc proposé, en zone UFc1 :

- d'inscrire une spécificité locale pour la commune ne réglementant pas la hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- de rattacher Castagniers à la spécificité locale de Cagnes-sur-Mer qui prévoit que les dispositions de l'article 2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cette disposition réglementaire offrira davantage de libertés à la commune en ce qui concerne le choix des teintes, matériaux ou volumes pour les équipements, dont la caserne fait partie.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.2 et 2.2 de la zone UFc1 de la façon suivante :**

#### « 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s)

[...]

*- Castagniers : pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur n'est pas réglementée. »*

#### « 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

##### 2.2.1 Dispositions générales

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes sur-Mer *et Castagniers* : Les dispositions de l'article 2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services public. »

**Évaluation environnementale :** cet ajustement ponctuel lié strictement aux équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. D'autant qu'il s'agit de zone urbanisable du PLUm.

### **3.3.8. Clans**

**Un point de modification réglementaire est inscrit pour la commune de Clans.**

➔ **Réduction de la limite d'implantation des constructions dans les zones Ac et Ae**

Les articles 2.1.3.1 et 2.3.1.2 des zones Ac et Ae du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain réglementent respectivement les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives. Cette limite d'implantation est fixée à 5m pour ces zones.

Pour la commune de Clans, afin de permettre l'implantation des constructions selon la morphologie et la typologie du terrain au sein des secteurs classés en Ac et Ae au PLUm, il convient de réduire la limite d'implantation à 3 mètres. Cette modification permettra également, dans l'objectif d'une pérennisation de la vocation de ces secteurs, d'augmenter la surface exploitable.

**Aussi, il est proposé de créer une spécificité locale pour la commune de Clans au sein des articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 des zones Ac et Ae de la façon suivante :**

**« 2.1.3 Implantation des constructions**

**2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.*

**Spécificité(s) locale(s)**

- *Clans : Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.*

**2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.*

**Spécificité(s) locale(s) :**

- *Clans : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m des limites séparatives. »*

**Évaluation environnementale :** Ce point de modification concernant la commune de Clans permet d'ajuster le règlement pour adapter les reculs en fonction de la topographie du territoire communal tout en assurant la pérennisation de l'activité agricole communale et métropolitaine. Ce point n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

### **3.3.9. Colomars**

**Trois points de modification réglementaire sont inscrits pour la commune de Colomars.**

➔ **Réglementer les normes de stationnement uniquement en fonction de la surface de plancher créée**

Des dispositions spécifiques à la commune avaient été inscrites, en vue de l'approbation du PLUm, pour les constructions à vocation de logement ; à savoir « 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher », sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception du périmètre SR1 reporté

au plan de zonage (de l'hypercentre jusqu'au rond-point des Anciens Combattants), où la commune souhaitait 2 places par logement.

Il est apparu que cette spécificité exclut le plus souvent les petits logements de la création de places de stationnement, ce qui ne correspond pas aux besoins existants des zones urbaines de la commune. Cette difficulté conduit à modifier cette spécificité locale pour les zones UAb, UBj, UEa, UFa3, UFb7, UFc1, ULb, UPi, UPj, UTc, UZa5 et UZb5.

**Il est donc proposé de modifier l'article 2.5 des zones urbaines de la commune de la façon suivante :**

(Exemple zone UFa3) :

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

Spécificité(s) locale(s) :

[...]

- Colomars :
  - Logements : ~~1 place par logement assortie d'une~~ 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. *En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à 1 place par logement.*
  - En outre, dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places minimum par logement.
  - Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ».

**Évaluation environnementale :** Cette modification relative aux règles de stationnement permet de proportionner la production de places en fonction des logements créés afin de limiter la place de la voiture sur les espaces publics de la commune. Elle n'entraîne donc pas d'incidence significative sur l'environnement.

➔ **Rectification d'un point inscrit dans l'OAP La Manda**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à définir, sur un secteur donné du territoire, des intentions et orientations d'aménagement qualitatives. Deux OAP sectorielles sont inscrites sur le territoire de la commune de Colomars : Le Village et La Manda.

Concernant plus spécifiquement l'OAP La Manda, l'objet de cette dernière est de permettre le développement d'un ensemble urbain mixte relativement dense, alliant logements, activités économiques et commerciales, services et stationnements publics ainsi que continuité écologique.

Le périmètre d'OAP recouvre l'un des rares secteurs aménageables du quartier de la Manda et se décline en 7 ilots aux temporalités de réalisations indépendantes. L'ilot n°7 prévoit notamment la création d'un parking public.

Or, comme rappelé par les Services de l'Etat dans leur avis sur le présent dossier de modification de droit commun n°1 du PLUm, la réalisation d'un tel parking est interdite en zone rouge R1 du PPR inondation.

A ce titre, il est proposé de supprimer toutes les mentions relatives à la création d'un parking public dans l'OAP.

## En conséquence, il est proposé de procéder aux modifications suivantes dans l'OAP La Manda :

### ➤ Page 139 (paragraphe « Objectifs ») :

« Les composantes programmatiques principales sont la réalisation d'une opération d'aménagement de type écoquartier avec :

- La réalisation de logements, de services publics et d'activités commerciales et économiques
- La réalisation d'un dispositif de rétention des Eaux pluviales collinaires au droit du vallon sous la forme d'un jardin public inondable destiné à la rétention des eaux pluviales an cas de crue
- La mise en œuvre d'une transversale écologique à dominante naturelle est-ouest dans le prolongement du jardin public créé.
- La réalisation d'une aire de loisirs

### — La création d'un parking public

- [...] »

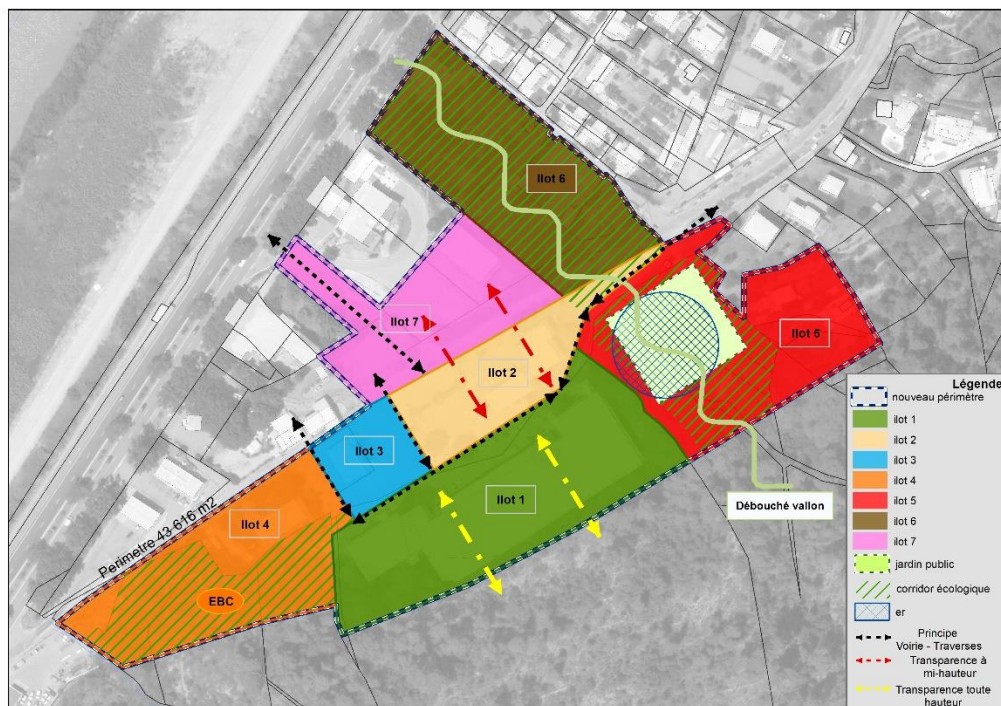
### ➤ Page 143 (« Composition urbaine » de l'ilot 7) :

« L'ilot 7 classé en zone rouge du PPRI composé de fonciers publics et privés a pour fonction d'accueillir une aire de loisirs, un parking public et une nouvelle traversée entre la RM6202 et l'avenue de Train des Pignes. Traversée qui viendra compléter le maillage de déplacements du site de la Manda sud. »

### ➤ Page 145 (« Programme prévisionnel » de l'ilot 7) :

« L'ilot accueillera une aire de loisirs, un parking public et un nouveau maillage entre l'avenue du Train des Pignes et la RM 6202. »

### ➤ Nouveau schéma de synthèse opposable après modification :



**Évaluation environnementale :** Cette modification en lien avec l'application du PPRI n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### ➔ Ajout de précisions sur l'implantation des antennes relais dans le Cahier de Prescriptions Architecturales

La commune de Colomars constate sur l'ensemble de son territoire une augmentation des nuisances provoquée par l'implantation inesthétique et peu réglementée des antennes relais.

L'aspect extérieur de ce type d'installation est évalué au regard des dispositions de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme qui précise que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* ».

Afin de limiter l'impact visuel de ces installations, des dispositions étaient également inscrites au Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA) en vigueur pour la commune.

La commune souhaiterait néanmoins que leur insertion dans le paysage soit plus précisément réglementée en imposant que ce type d'installations soit dissimulée et non visible depuis le domaine public.

Au sein du Cahier de Prescriptions Architecturales, les dispositions relatives à la commune de Colomars seront ajustées et complétées dans le paragraphe relatif aux superstructures et installations diverses, comme suit :

#### « **COLOMARS**

[...]

#### **Superstructures et installations diverses :**

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, les relais pour les communications téléphoniques, les antennes paraboliques à condition de ne pas être visibles des voies publiques et les antennes liées au fonctionnement des équipements publics sont admis. Dans le cas d'un fort impact visuel, un habillage/une vêtue de type végétal devra être utilisé(e) afin de garantir une meilleure intégration de l'installation dans le paysage.

~~Les antennes de télévision seront placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles seront adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.~~ »

**Évaluation environnementale :** cet ajustement permet une meilleure prise en compte du paysage.

### 3.3.10. Eze

Quatre points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune d'Eze.

### ➔ Modification de l'article 2.4 de la zone UFb1

La Commune d'Eze est propriétaire d'un ensemble de parcelles contiguës sur lesquelles sont édifiés une école, un équipement sportif composé d'un tennis municipal et d'une villa.



Par suite de l'obtention d'un permis de construire autorisant la réalisation d'un groupe scolaire au 22 avenue de la liberté, en bord de mer, la commune souhaite promouvoir dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, après désaffectation et déclassement de l'école actuelle, la réalisation de deux immeubles collectifs et d'une villa sur les parcelles susvisées avec pour contrainte d'intégrer dans l'un de ces immeubles, l'équipement sportif préexistant.

Ces parcelles cadastrées section BC 382, 383, 494, 496 et 498 se situent au PLUm approuvé en zone UFb1.

L'article 2.4 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions fixe en spécificité locale pour la commune d'Eze que 25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

**Aussi, afin de permettre la réalisation de cette opération il convient de procéder à la modification de l'article 2.4 de la zone UFb1 de la façon suivante :**

**- 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (...)**

*Spécificités locales :*

**Eze :** 25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts. *de pleine terre.*

**Évaluation environnementale :** cette modification mineure n'a pas vocation à avoir des incidences sur l'environnement. L'opération mixte projeté permettra d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants de Eze et de limiter les déplacements motorisés.

**→ Zone UF – article 2.1.3 Implantation des constructions et article 2.2 Qualité urbaine**

Compte tenu de la topographie de certaines parcelles, et particulièrement lorsque l'accès s'effectue en partie amont du terrain, il peut être difficile voire impossible de créer un accès ou du stationnement sans réalisation de construction aujourd'hui interdite dans la marge de recul.

S'agissant des murs de soutènement supportant un accès ou des stationnements, la hauteur n'est pas limitée dans le cadre de la reconstitution du terrain existant. Par conséquent, il faut se conformer à la réglementation pour les accès ou stationnement créés (3m de hauteur et intervalle de 1.5m entre deux murs).

Il s'agit également de favoriser le stationnement en toiture afin de préserver les espaces verts caractéristiques du paysage communal.

Aussi, pour faciliter la création de places de stationnement, **il est proposé de modifier les dispositions réglementaires de la zone UF de la façon suivante :**

*(zones UFa2, UFb1, UFb3, UFb4, UFc1 et UFc4)*

**Article 2.1.3 Implantation des constructions**

**2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

*Spécificité(s) locale(s)*

**Eze :** *Peuvent être autorisés dans les reculs induits :*

*o les aires de stationnement à l'air libre ou en toiture et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à l'air libre en contrebas des voies, sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 m de profondeur,*

*o les accès et leurs dalles de couvertures, s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts des marges de recul,*

*o les murs de soutènement. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant et devra se conformer à la réglementation pour les accès ou stationnement créés (3m de hauteur et intervalle de 1.5m entre deux murs). ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès.*

### **2.2.3 Façades**

#### *Spécificité(s) locale(s) :*

*Eze : Les balcons sont tolérés sur les façades sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus de 1,2 mètre de saillie et pas plus de 2/3 de la longueur de la façade. Les balcons filants sont interdits.*

*Pour les architectures contemporaines ou modernes la règle des 2/3 ne s'applique pas. Les balcons filants sont autorisés.*

### **2.2.5 Menuiseries**

*On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de chaussée).*

*Pour les architectures contemporaines ou modernes le dimensionnement des ouvertures est libre et devra être en harmonie avec l'écriture architecturale de la construction.*

**Évaluation environnementale :** Ces modifications assurent une meilleure intégration des constructions et espaces de stationnement dans les zones urbaines de la commune tout en respectant le cadre paysager remarquable de celle-ci. Elles ne sont donc de nature à avoir une incidence sur l'environnement.

## **➔ Zone UPb – OAP Pied du village – article 2.1.2 Hauteur et 2.1.3 Implantation des constructions**

Des contradictions réglementaires résident entre l'OAP pied de village et le règlement de la zone UPb, notamment en ce qui concerne le projet de bâtiment communal.

Aussi, les règles liées à l'implantation du futur bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, au stationnement et au traitement des façades sont à redéfinir au regard du projet de la commune.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles suivants de la zone UPb :**

### **Article 2.1.2 Hauteur des constructions**

Non réglementé.

#### *Spécificité(s) locales(s) :*

*Eze : La hauteur des constructions doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.*

#### **Article 2.1.3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6m de la limite d'emprise des voies publiques.*

*Spécificité(s) locales(s) :*

*Eze : Non réglementé.*

#### **Article 2.1.3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m des limites séparatives.*

*Spécificité(s) locales(s) :*

*Eze : Non réglementé.*

*Saint-Laurent-du-Var : (...)*

#### **Article 2.5 Stationnement**

*Cf Dispositions Générales.*

*Spécificité(s) locales(s) :*

**Pour le stationnement des véhicules légers :**

*Eze : non réglementés.*

**Pour le stationnement des vélos et deux-roues motorisés et aires de livraisons :**

*Eze : non réglementés.*

**Évaluation environnementale :** Cette modification, dont l'objectif est la mise en œuvre du projet communal en fonction de l'OAP, n'est pas de nature à avoir des incidences supplémentaires sur l'environnement. Cette OAP a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre du PLUm approuvé et la modification proposée ici n'a pas vocation à réinterroger le projet.

#### **→ Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA)**

Le Cahier de Prescriptions Architecturales du PLUm contient des dispositions relatives aux aspects extérieurs pour les zones UB, UC et UF inscrites sur la commune d'Eze.

**Aussi, il est proposé de modifier celui-ci pour compléter les paragraphes portant sur les aspects extérieurs pour les zones UB, UC et UF inscrites au PLUm pour une meilleure lisibilité des pièces du document d'urbanisme métropolitain dans leur globalité.**

##### **- Façades :**

**Aussi, il est proposé de modifier les dispositions relatives à l'aspect extérieur de la façon suivante dans les zones urbaines principalement destinées à l'habitat (UB, UC et UF) :**

*Les murs seront enduits au mortier de chaux et de sable légèrement grenu, gratté afin d'éviter une surface trop lisse ou trop régulière. Ils seront peints avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes.*

*Les décors de façades seront précieusement conservés et restaurés, à moins qu'ils ne soient sans valeur artistique, ce dont le pétitionnaire ou le maître d'œuvre ne saurait en juger seul.*

*Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales seront de préférence en métal non peint.*

*Pour les constructions contemporaines ou modernes le recours à des matériaux contemporains et à des techniques modernes, tels que les parements en pierre, les bardages en bois ou en métal, est autorisé dès lors qu'ils présentent un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti et qu'ils s'inscrivent harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel.*

~~*Les parements en pierre seront réalisés en pierre du pays.»*~~

- **Toitures :**

**Aussi, il est proposé de modifier les dispositions relatives à l'aspect extérieur de la façon suivante dans les zones urbaines principalement destinées à l'habitat (UB, UC et UF).**

De plus, le territoire ézasque, notamment inscrit en zone UF, est fortement marqué par le stationnement sur voirie. Afin de maîtriser ce stationnement et de limiter son impact visuel, la réalisation d'espaces de stationnement en toiture apparaît parfois nécessaire.

Dans cette perspective, le CPA doit être complété pour la commune d'Eze, concernant les caractéristiques des toitures, afin d'y permettre le stationnement, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et son environnement.

- *Sur les toitures existantes, les tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection **totale ou partielle de toiture**, seul ce matériau sera utilisé (tuiles de courant et de couvert). Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.*
- *Les saillants de toitures seront de préférence réalisés en génoise à deux rangs de tuiles rondes, sans lit de mortier apparent, implantée en rive de toit et jamais en pignon. Les génoises préfabriquées sont interdites.*
- *Les gouttières pendantes en bout de toiture sont interdites. Elles peuvent être remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.*
- ***La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ou tropéziennes est autorisée dès lors qu'elle est cohérente avec la typologie du bâtiment et présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti.***
- ***Le stationnement est autorisé sur les toitures-terrasses, sous réserve de sa bonne insertion paysagère.***

*Dans le centre ancien :*

- *Les pentes et orientations de toitures ne seront pas modifiées.*
- *La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ou tropéziennes est interdite.*
- *Les couvertures ne devront comporter aucun percement.*

- **Colorimétrie :**

**Aussi, il est proposé de modifier les dispositions relatives à l'aspect extérieur de la façon suivante dans les zones urbaines principalement destinées à l'habitat (UB, UC et UF) :**

*Les enduits seront dans les tons du nuancier métropolitain.*

*Dans le centre ancien :*

*Les murs extérieurs enduits seront revêtus d'un badigeon à la chaux ou peints, blanc exclu. Les teintes utilisées pour les menuiseries extérieures (blanc exclu) et les façades doivent suivre le nuancier métropolitain.*

*Il est conseillé de réaliser l'encadrement des baies de façades en pierre sur une largeur de 10 à 15 centimètres, encadré d'ombre et lumière.*

*Les menuiseries extérieures seront peintes avec des peintures mates ou satinées. ~~Seules~~ les portes d'entrée des maisons ~~pourront être recouvertes d'un vernis mat ou ciré~~ seront en bois huilé ou peintes dans une teinte marron foncé. Pas de vernis ou de lasure.*

**Évaluation environnementale :** ces ajustements du CPA pour la commune permettent une application plus facile des règles et une meilleure insertion des constructions dans le paysage remarquable de la commune. Les évolutions proposées ont donc une incidence positive sur le paysage et le patrimoine bâti.

### **3.3.11. Falicon**

**Dix points de modification réglementaire sont inscrits pour la commune de Falicon.**

**→ Préciser les règles relatives aux modalités d'autorisation et d'installation des panneaux solaires sur les habitations individuelles et dans les lotissements sur le territoire communal de Falicon**

Dans certains articles 2.2 du PLUm, il est noté que « *les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.* »

De ce fait, les panneaux solaires doivent être installés dans le respect de la composition de la toiture et ne pourront ainsi pas être installés de façon perpendiculaire à une toiture en pente. Une telle installation serait non conforme à une bonne intégration dans le site.

Dans certaines communes, dont Falicon, cette disposition est complétée par des articles présents dans le Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA).

Il est ainsi précisé dans le CPA de Falicon que « *les dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable devront être installés à une distance au moins égale à 0.50m par rapport à l'égout.* » Cette phrase issue du PLU communal a été reportée dans le PLUm.



**Aussi, afin de compléter ces dispositions existantes et permettre la pose de panneaux solaires en surimposition, il est proposé de compléter le paragraphe dédié aux panneaux solaires présent dans le Cahier des Prescriptions Architecturales de la façon suivante :**

**« Superstructures et installations diverses :**

*Les dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable devront être installés à une distance au moins égale à 0.50m par rapport à l'égout. Les panneaux solaires et photovoltaïques installés en surimposition de la toiture ne pourront pas dépasser de plus de 15 cm le plan des tuiles existantes et devront être parallèles à ce plan ».*

**Évaluation environnementale :** Cette précision permet de mieux concilier la production d'énergie renouvelable avec la protection du paysage local. Elle n'a donc pas d'incidences significatives sur l'environnement.

**→ Permettre l'extension du cimetière communal**

Le cimetière actuel de la commune, d'une superficie de 2 268 m<sup>2</sup> et d'une contenance de 363 caveaux, tous occupés, et de 36 colombariums, ne suffit plus aux besoins de la commune. Son agrandissement est ainsi devenu indispensable.

Le cimetière communal localisé sur la parcelle cadastrée AL 12, est inscrit en zone UEl au PLUm. Une partie de la parcelle AL 12 d'une superficie de 1 110 m<sup>2</sup> est classée en zone Nb et est contigüe à la zone UEl. Ce terrain ne présente pas de contraintes spécifiques au regard des Plans de Préventions des Risques, il n'est pas concerné par un Espace Boisé Classé, et dispose de peu d'enjeux écologiques.

Afin de permettre l'extension du cimetière sur ce terrain, il est donc proposé de rapprocher Falicon à la spécificité locale prévue en zone Nb pour la commune de Beaulieu-sur-Mer qui autorise les serres **et les extensions des cimetières** à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cette évolution permettra à la commune d'étendre son cimetière tout en préservant le caractère naturel de ce secteur.

**Il est donc proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone Nb de la façon suivante :**

**« 1.2.4 Dans toute la zone :**

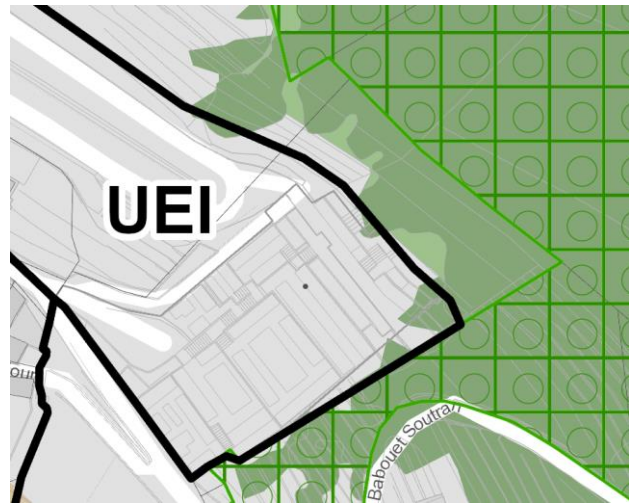
**[...]**

**Spécificité(s) locale(s) :**

**[...]**

- Beaulieu-sur-Mer *et Falicon* : les serres et les extensions des cimetières à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

**Évaluation environnementale :** L'extension du cimetière est une nécessité publique pour la commune. L'implantation en continuité du cimetière existant et hors EBC permet de limiter les incidences sur l'environnement. Une demande d'autorisation de défrichement devra néanmoins être effectuée et devra permettre de démontrer l'intégration paysagère de l'aménagement et la non atteinte aux espèces protégées. En effet, la potentielle extension en zone Nb se situe dans une zone soumise à demande d'autorisation de défrichement.



### ➔ Ajout de précisions concernant les règles de hauteur applicables en zone UFc1

La zone UFc1 correspond à un tissu pavillonnaire de faible densité. La règle générale fixe la hauteur maximale autorisée dans cette zone à 7 m à l'égout. Par spécificité locale, la commune de Villefranche-sur-Mer limite déjà à 7 m la hauteur frontale maximale.

De récentes autorisations d'urbanisme ont été délivrées pour de l'habitat collectif, ce qui ne correspond pas au type d'urbanisation souhaitée sur le territoire communal.

Au regard du développement respectueux de la morphologie urbaine existante souhaitée par la commune, il est proposé d'ajouter une spécificité locale à l'article 2.1.2 reprenant en partie la rédaction de la spécificité inscrite pour Villefranche-sur-Mer et réglementant la hauteur des annexes.

Cette modification permettra une meilleure adaptation aux besoins de la commune.

**Il est donc proposé de modifier l'article 2.1.2 de la zone UFc1 de la façon suivante :**

#### **« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer, Gilette : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.
- [...]
- *Falicon :*
  - *En outre, la hauteur frontale maximale est fixée à 7 m.*
  - *La hauteur des annexes est fixée à 3m au faitage ou 2,50m à l'égout.*
- *Villefranche-sur-Mer :*
  - *En outre, la hauteur frontale maximale est fixée à 7 m.*
  - *La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale si la distance entre ces murs et le pied de la façade la plus basse de la construction est inférieure à 4 mètres. Deux exceptions à cette règle : les murs de soutènement ne sont pas pris en compte lorsque :*
    - *leur hauteur est inférieure à 2 mètres.*

- *ils bordent une voie extérieure au terrain concerné. »*

**Évaluation environnementale :** Cette adaptation d'ordre réglementaire vient préciser les dispositions afférentes à la zone. Elle n'est pas de nature à induire des incidences négatives sur l'environnement.

➔ **Ajout d'une règle spécifique à l'article 1.1.3 de la zone UAa au titre des destinations et activités proscrites**

La commune souhaite préserver son vieux village identifié en zone UAa au règlement graphique du document d'urbanisme métropolitain.

Les articles 1.1 et 1.2 du règlement apportent des précisions sur les usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés ou non au PLUm. L'article 1.1.3 identifie également clairement ce qui est interdit dans chaque zone.

Au regard de remontées d'information et de problématiques apparues en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme, la commune souhaite ajouter les hébergements hôteliers parmi les destinations et affectations des sols interdites dans la zone UAa. A ce titre, il est proposé de rattacher Falicon à la spécificité locale de Saint-André-de-la-Roche qui interdit déjà les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

**Aussi, il est donc proposé de modifier l'article 1.1.3 de la zone UAa comme suit :**

« **1.1.3** Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- *Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;*
- *Les commerces de gros ;*
- *Les industries ;*
- *Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;*
- *Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;*
- *Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction ;*
- *Les carrières ;*
- *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article 1.2 ;*
- *Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.*

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également interdits à :

- *Eze : le changement de destination des logements en commerces ou toute autre activité en lien avec le commerce ;*

*Falicon et Saint-André de la Roche : les constructions à usage d'hôtel. »*

**Évaluation environnementale :** Cette évolution du règlement de la zone UAa, en ce qui concerne spécifiquement la commune de Falicon, n'a aucune incidence sur l'environnement.

### → **Ajout de précisions réglementaires à l'article 2.2.11 « Clôtures » de la zone UAa**

Sur le vieux village, en zone UAa du PLUm, la commune souhaite que la réglementation de l'aspect extérieur des constructions soit mieux précisée (notamment en termes de types de matériaux autorisés, type et aspect des clôtures).

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordées porte spécifiquement sur les clôtures.

Afin de permettre un aménagement harmonieux des clôtures et de respecter l'architecture traditionnelle en zone UAa, il est proposé d'ajouter une spécificité locale pour la commune à l'article 2.2.11.

### **Il est donc proposé de modifier l'article 2.2.11 de la zone UAa de la façon suivante :**

#### **« 2.2.11 Clôtures**

*Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.*

#### *Spécificité(s) locale(s) :*

- *Falicon : Dans toute la zone, les clôtures devront s'intégrer avec harmonie dans le site afin de ne pas porter atteinte audit site ni à l'intégrité architecturale et patrimoniale des constructions existantes. De plus, les clôtures de type grillage souple ajouré et les clôtures occultantes sont interdites. »*

**Évaluation environnementale :** Cette modification visant à préciser les règles afférentes au vieux village de Falicon permettra une meilleure insertion des aménagements, et notamment des clôtures, dans le paysage existant, tout en respectant les fonctionnalités écologiques du secteur.

### → **Revoir les dispositions réglementaires de la zone UFc1 :**

Dans le cadre du dossier de modification de droit commun n°1 du PLUm, les zones UFa5 de la commune sont reclassées en zones UFc1.

A ce titre, la zone UFc1 (correspondant à un tissu pavillonnaire de faible densité) constitue la principale zone urbaine de la commune et recouvre une grande partie de son territoire.

Afin de conserver un développement respectueux de l'urbanisation et mieux encadrer les constructions dans ce tissu pavillonnaire, il est proposé d'apporter plusieurs modifications aux dispositions réglementaires de la zone UFc1, notamment :

- Ajouter des précisions sur l'implantation des constructions ;
- Réglementer de manière plus précise la qualité urbaine et architecturale des constructions ;

- Augmenter la superficie du terrain à traiter en espaces verts de pleine terre ;

L'objectif est d'une part, d'obtenir une utilisation plus optimale de l'espace tout en limitant l'étalement urbain sur les quelques terrains à bâtir existants dans cette zone et d'autre part, de préserver l'environnement paysager de qualité de la commune.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 1.1.3, 2.1.2, 2.1.3.3, 2.2.7, 2.2.9, 2.4 et 2.5 de la zone UFc1 comme suit :**

« **1.1.3** Dans toute la zone sont interdit(e)s :  
[...]

Spécificité(s) locale(s)

Sont également interdits à :

- **Falicon : en outre les camping-cars, les dépôts sauvages et les déversements de matériaux de toute nature. »**

« **2.1.3** Implantation des constructions

**2.1.3.3** Les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Spécificités locales :

- **Falicon et Saint-Laurent du Var :**
  - Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres.
  - Cette distance est ramenée à 5 mètres :
    - pour les constructions à usage d'équipement collectif,
    - pour les constructions annexes.
  - Toutefois, les règles de recul ne s'appliquent pas :
    - à la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite (**2,50 mètres pour la commune de Falicon**),
    - aux constructions enterrées,
    - aux rampes d'accès aux parkings, accès des personnes à mobilité réduite, escaliers, accès, murets d'ouvrages,
    - aux clôtures. »

« **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- **Falicon : les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être positionnés au sol et doivent être non visibles depuis le domaine public. »**

« **2.2.9 Clôtures :**

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- **Falicon : Les clôtures constituées de panneaux pleins sont interdites. »**



**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- **Falicon** et Saint-Laurent-du-Var : 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. »

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s)

- **Pour le stationnement des véhicules légers**
- La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
  - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup>.
  - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o En outre, pour la commune de La Gaude, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 1 lot ou logement. Pour les nouvelles constructions, les aires de stationnement (hors stationnement visiteur) devront être couvertes
  - o **En outre, pour la commune de Falicon, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 1 lot ou logement. »**

**Évaluation environnementale** : ces ajustements de la zone UFC1 ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

**➔ Ajout de précisions réglementaires à l'article 2.2.8 « Murs de soutènement » en zone UFc1**

La commune de Falicon souhaite préserver ses paysages naturels et hérités de l'agriculture, notamment par la protection des restanques.

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordées porte spécifiquement sur les murs de soutènement.

Compte tenu de la topographie du territoire communal, la commune souhaite préciser les règles afférentes aux murs de soutènement, au travers d'une spécificité locale déclinant le type de matériaux à utiliser dans le traitement des restanques.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.2.8 de la zone UFc1 de la manière suivante :**

**« 2.2.8 Murs de soutènement :**

*Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.*

*Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.*

*Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.*

*Les enrochements cyclopéens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.*

Spécificité(s) locale(s) :

- *Falicon : Les restanques seront composées en pierres sèches du pays. »*

**Évaluation environnementale :** ces ajustements de la zone UFC1 ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

→ **Revoir les dispositions réglementaires de la zone UBk**

Sur le territoire de Falicon, il n'existe qu'une seule zone UBk. Ladite zone est limitrophe au quartier Gairaut sur la commune de Nice classée en zone UFc4 au PLUm en vigueur.

Aux regards des droits à bâtir restreints sur la commune de Nice, il est proposé de revoir, à la marge, le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'espace vert de la zone UBk ; l'objectif étant de maîtriser la constructibilité de cette zone qui est, en partie, non bâti.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.1 et 2.4 de la zone UBk comme suit :**

« **2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

Spécificité(s) locale(s)

- *Falicon : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.*
- *[...] »*

« **2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- *Falicon : ~~40~~50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts dont 20% en espaces verts de pleine terre. »*

**Évaluation environnementale :** cet ajustement pour maîtriser les formes urbaines n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement.

➔ **Préciser les règles relatives au traitement des murs de soutènement dans le Cahier de Prescriptions Architecturales sur le territoire communal**

En complément des ajouts apportés à l'article 2.2.8 de la zone UFc1, la commune souhaite réglementer, plus spécifiquement, le traitement des murs de soutènement à l'échelle de son territoire.

A ce titre, il est proposé de revoir le paragraphe communal relatif aux « murs de soutènement » dans le Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA).

Afin de protéger les restanques existantes et afin de réglementer de manière stricte les restanques à créer sans se limiter uniquement à l'obligation de parement des murs, il est proposé d'une part d'imposer le maintien des murs en pierres sèches de restanques existants et d'autre part de privilégier la réalisation de murs de soutènement aux talutages sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Par ailleurs, les enrochements cyclopéens sont strictement interdits.

**Aussi, il est proposé de compléter le paragraphe dédié aux murs de soutènement présent dans le Cahier des Prescriptions Architecturales de la façon suivante :**

*« **Murs de soutènement** : ~~les murs de soutènement seront traités ou parementés en pierre du pays.~~ En dehors de l'emprise des constructions et des aménagements strictement nécessaires à leur réalisation, les murs en pierres sèches de restanques existants doivent être maintenus. Les murs de soutènement à créer devront être en pierres sèches. Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, la réalisation de murs de soutènement en pierres sèches devra être privilégiée aux talutages.*

*Les enrochements cyclopéens sont strictement interdits. »*

**Évaluation environnementale** : Ces précisions apportées au règlement et au CPA n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Ajout de précisions relatives à l'aspect extérieur des constructions dans le Cahier de Prescriptions Architecturales**

Conformément à l'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme, « le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, [...] afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. »

Ainsi, l'article 2.2 de chacune des zones du PLUm décline les dispositions règlementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Portant sur de nombreuses thématiques, il est décomposé en plusieurs sous-articles, portant notamment sur les façades, les toitures, les menuiseries, etc.

En complément de cet article 2.2, un cahier de prescriptions architecturales, ou CPA, a été élaboré afin de recenser les spécificités des communes métropolitaines.

Suite à des remontées d'information en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme et afin de permettre une meilleure adaptation aux besoins de la commune, il est proposé de compléter le CPA en ajoutant et/ou en corrigeant pour la commune des dispositions relatives aux « Façades » ; « Menuiseries et ouvertures », « Toitures » et « Murs de soutènement ».

Au sein du CPA, les dispositions relatives à la commune de Falicon seront complétées et/ou corrigées comme suit :

**« FALICON**

[...]

**Façades :**

Dans toutes les zones urbaines :

- Elles seront enduites frotté fin à l'exception des maisons en bois, le soubassement pourra être réalisé en pierre du pays. Les vérandas sont admises dans la mesure où elles font partie intégrante de la composition architecturale.
- Les enduits sont teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou reçoivent un badigeon de couleur
- Les garde-corps sont d'aspect fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples.

Dans le centre ancien :

- Les linteaux des portes anciennes présentant un intérêt historique ne doivent, en aucun cas, être obturés ou modifiés. Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être en cuivre ou en zinc.

**Menuiseries et ouvertures :**

De grandes baies vitrées pourront être autorisées à condition qu'elles soient situées en arrière de loggias.

L'unité de couleurs et de formes des ouvertures doit être obtenue sur chaque bâtiment.

Les encadrements de porte en brique sont interdits.

~~Dans le centre ancien et dans les zones pavillonnaires~~ Dans toutes les zones urbaines : toutes les menuiseries doivent être teintées mat ou satinées mais jamais brillantes. Les volets en PVC ou Alu sont autorisés. ~~Les baies seront obturées par des persiennes traditionnelles à lames rases, les volets pleins sont interdits.~~

**Toitures :**

Le faîtage de la toiture sera parallèle aux courbes de niveau de terrain.

Les couvertures doivent être en tuiles rondes (terre cuite, naturelle) vieilles ou vieilles posées de couvert et de courant. Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau sera utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures

Les toitures comportant ~~des génoises~~, les bandeaux, acrotères, etc... sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles de plain-pied sont autorisées. Toutefois, leur superficie sera inférieure à la moitié de la superficie du niveau couvert qu'elles desservent.

[...] »

**Évaluation environnementale :** Ces précisions apportées au règlement et au CPA n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

### **3.3.12. Gattières**

**Neuf points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Gattières.**

#### **➔ Evolution de l'emplacement réservé pour mixité sociale ERMS 01**

Le PLH 3 2017-2022 fixe des objectifs chiffrés en matière de réalisation de logements locatifs sociaux (LLS) pour l'ensemble des communes concernées par la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, dite loi SRU, qu'elles soient carencées ou non.

Dans ce cadre, des outils en faveur de la production de logements sociaux ont été mis en place dans le PLU métropolitain. Des emplacements réservés ou des Périmètres de Mixité Sociale ont ainsi été définis dans le document d'urbanisme en vigueur.

La commune de Gattières compte plusieurs emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS) et souhaite réduire le pourcentage de LLS imposés dans l'un d'entre eux. Il est ainsi demandé que la part de logements sociaux à réaliser dans l'emprise de l'ERMS 01 sis au secteur Font Cailloure Bas soit réduite de 50% à 30%.

La commune n'est pas identifiée comme carencée selon les derniers bilans préfectoraux. La réduction du pourcentage de LLS exigé dans l'ERMS 01 n'est donc pas de nature à remettre en cause l'atteinte des objectifs du PLH 3 fixés, pour Gattières, à 197 logements sociaux entre 2017 et 2022, soit 33 logements par an.

De plus, cette évolution ne viendra pas contrarier la mixité sociale sur ce secteur.

En effet, au PLUm en vigueur, deux autres emplacements réservés pour mixité sociale, prévoyant un ratio élevé de logements sociaux ou imposant un nombre précis de logements sociaux, sont localisés dans le secteur de Font Cailloure, à proximité de l'ERMS concerné par la modification :

- L'ERMS 05 situé à Font Cailloure Hauts de Sainte Estève prévoyant d'affecter 50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs sociaux.
- L'ERMS 06 situé à Font Cailloure, Pan de Gattières, prévoyant la construction de 50 logements environ dont 20 logements locatifs sociaux.

**La règle de l'ERMS 01 détaillée dans la liste des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale sera modifiée de la façon suivante :**

#### **Liste descriptive des emplacements réservés pour mixité sociale modifiée :**

*MS01 :*

*~~50%~~ 30% de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux.*

**Évaluation environnementale :** La modification du pourcentage de logements sociaux n'a pas vocation à avoir des incidences sur l'environnement, le nombre de logements total restant identique au PLUm en vigueur.



**➔ Emprise au sol - zone UFb8**

L'emprise au sol est fixée par la règle générale à 15 % dans la zone UFb8. Concernant le territoire de Gattières, elle est fixée à un maximum de 10% par spécificité locale.

Les dispositions réglementaires fixées par la règle métropolitaine sont cohérentes par rapport aux caractéristiques du tissu urbain des zones UFb8 de la commune de Gattières. Ainsi, la spécificité locale afférente à la commune n'apparaît plus utile.

Le territoire de Gattières sera donc rattaché à la règle métropolitaine fixant l'emprise au sol à une limite de 15 %, les droits à bâtir afin d'assurer une cohérence avec la morphologie du tissu pavillonnaire existant.

**Aussi, il est donc proposé de modifier l'article 2.1.1 de la zone UFb8 de la façon suivante :**

**« Article 2.1.1 de la zone UFb8 :**

**2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.*

*Spécificité(s) locale(s)*

- Carros et La Gaude : *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12%.*

~~*-Gattières : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.*~~

- Saint-André-de-la-Roche :

○ *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12%.*

○ *En outre, l'emprise au sol des annexes et abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> sans que l'emprise au sol totale des annexes ne puisse dépasser 60m<sup>2</sup> sur l'unité foncière si elles ne sont pas incorporées au volume principal*

- Saint-Laurent-du-Var : *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12%. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une emprise au sol précisée au plan de zonage.*

**Évaluation environnementale :** Cette augmentation de 5% du CES répond au caractère actuel de la zone urbaine communale. Elle n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement et vise uniquement à adapter la règle au tissu existant.

**➔ Espaces verts – zone UFb8**

Complémentairement à l'évolution proposée ci-avant, la règle métropolitaine impose dans la zone UFb8 un coefficient d'espaces verts d'au moins 70% de la superficie du terrain dont 35% traités en espaces verts de pleine terre.

Concernant le territoire de Gattières, un minimum de 80 % de la superficie du terrain traités en espaces verts de pleine terre est imposé.

Les dispositions réglementaires fixées par la règle métropolitaine ne sont pas cohérentes par rapport aux caractéristiques du tissu urbain des zones UFb8 de la commune de Gattières. Ainsi, la spécificité locale afférente devra être modifiée afin de baisser le coefficient d'espaces verts de 10% par rapport à la règle générale.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2. 4 de la zone UFb8 de la façon suivante :**

#### **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

*Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.*

*70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts dont 35% en espaces verts de pleine terre.*

[...]

Spécificité(s) locale(s) :

~~— Gattières : 80% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.~~

- Saint-André-de-la Roche, Carros et La Gaude : 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
- Saint-Laurent-du-Var **et Gattières** : 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre

**Évaluation environnementale :** Cette diminution de 10% du coefficient d'espaces verts répond au caractère actuel de la zone et permet de rendre plus lisible le règlement en retirant une spécificité locale. Cette évolution n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, la règle « 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts dont 35% en espaces verts de pleine terre » permet de maintenir un tissu urbain lâche permettant la végétalisation dans l'espace urbain en cohérence avec les objectifs de la TVB métropolitaine.

#### **➔ Espaces verts – zone UFc1**

La règle métropolitaine impose dans la zone UFc1 un coefficient d'espaces verts d'au moins 60% de la superficie du terrain.

Concernant le territoire de Gattières, un minimum de 85 % de la superficie du terrain doit être traité en espaces vert.

Les dispositions réglementaires fixées par la règle métropolitaine sont cohérentes par rapport aux caractéristiques du tissu urbain des zones UFc1 de la commune et à son potentiel de développement. Ainsi, la spécificité locale afférente à la commune n'apparaît plus utile.

Ce territoire sera donc rattaché à la règle métropolitaine en ce qui concerne le traitement environnemental des espaces non bâtis. Bien qu'il s'agisse dans le cas présent d'une réduction de l'exigence en matière de pourcentage d'espaces verts, le seuil d'emprise au sol maximale maintenu à 10 % d'emprise au sol permettra de contenir la minéralisation des espaces.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2. 4 de la zone UFc1 de la façon suivante :**

**« 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

*Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.*

*60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.*

*[...]*

**Spécificité(s) locale(s) :**

- Aspremont, ~~Gattières~~ : 85% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.
- Beaulieu-sur-Mer : 80% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

*[...]*

- Villefranche-sur-Mer : 60% de la superficie du terrain doivent être en espaces verts de pleine terre »

**Évaluation environnementale :** Cette diminution du coefficient d'espaces verts répond au caractère actuel de la zone et permet de rendre plus lisible le règlement en retirant une spécificité locale. Elle n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, la règle « 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés » permet de maintenir un tissu urbain lâche permettant la végétalisation dans l'espace urbain, en cohérence avec les objectifs de la TVB métropolitaine.

**➔ Règles de stationnement – zones urbaines**

Les normes de stationnement sont déclinées dans l'article 15 des dispositions générales du PLUm. En complément de ces dispositions peuvent s'appliquer des normes spécifiques présentes dans l'article 2.5 des dispositions réglementaires.

Il existe une spécificité locale portant sur le stationnement des véhicules légers pour les sous-destinations logement, bureau et commerce.

Cette spécificité est adaptée à plusieurs communes du Moyen-Pays, dont la commune de Gattières. Elle fixe le nombre de stationnement exigé pour chaque logement à 1 place assortie d'1 place pour chaque tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au regard des demandes d'autorisations d'urbanisme et du dimensionnement des constructions présentes sur le territoire de la commune, la norme de stationnement apparaît trop contraignante à Gattières. Elle doit être réadaptée aux différentes situations observées.

Les maisons individuelles de petites dimensions ou les villas jumelées n'ont pas toujours la faculté de réaliser 3 places de stationnement, ce nombre étant communément exigé après application du calcul par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Il apparaît donc nécessaire pour ne pas bloquer les projets et, par conséquent, l'installation de nouveaux foyers au sein du territoire communal, d'adapter les normes de stationnement en imposant au maximum 2 places pour

les logements présentant une surface de plancher de 60 m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> et 3 places pour les logements d'une surface de plancher de 120 à 180 m<sup>2</sup>.

Au-delà, que ce soit pour les programmes collectifs ou individuels de plus de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la règle actuelle fixant le nombre de place exigé à 1 place par logement assortie d'1 place pour chaque tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher semble adaptée.

Le nombre de places exigé ne devra cependant jamais être inférieur à une place par logement.

La modification de la spécificité locale applicable aux communes du Moyen-Pays doit être reportée dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser ouvertes présentes sur le territoire de Gattières hormis dans les zones UA, UM et US.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 de la zone 1AUa et des zones urbaines hormis UA, UM et US de la façon suivante :**

**« 2.5 Stationnement**

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- **Pour le stationnement des véhicules légers :**

- Gattières :

~~○ Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup>.~~

○ Logements :

- 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 120 m<sup>2</sup>
- 3 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 120 et 180 m<sup>2</sup>
- Pour les logements de + de 180m<sup>2</sup> : 1 place par logement + 1 place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup>.

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à 1 place par logement. »

**Évaluation environnementale :** Cette rationalisation de l'exigence sur les places de stationnement permet de limiter la place dédiée à la voiture lors de constructions individuelles. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

**➔ Règles de stationnement – zones urbaines**

Une évaluation des besoins en stationnement sur la commune a été réalisée. Il a pu être ainsi constaté qu'une offre en stationnement visiteurs est nécessaire dans les zones urbaines de la commune, soit en zones UAb, UBc, UBg, Ufa1, UFb2, UFb3, UFb5, UFb8, UFc1, UPj et Uza5 du PLUm.

La commune ne dispose en effet d'aucun parking public ou privé dans ou à proximité des opérations réalisées dans les différentes zones urbaines. Cette absence a pour conséquence d'augmenter le stationnement sur voirie, qu'il soit autorisé ou non.

Ainsi, il apparaît nécessaire d'imposer la réalisation de places de stationnement visiteurs au sein des opérations engendrant la construction de plusieurs lots et/ou logements. Sur la base des besoins identifiés pour la commune, le nombre de places exigées pour le stationnement visiteurs s'élèvera à 7% du nombre total de places de stationnement réalisées.

Une spécificité locale sera intégrée en article 2.5 des zones urbaines de la commune, afin d'imposer la réalisation de stationnements visiteurs pour toute opération entraînant la création de plusieurs logements et/ ou plusieurs lots à bâtir

**Aussi, le règlement des zones urbaines de la commune de Gattières, sera modifié de la façon suivante:**

## **2.5 STATIONNEMENT.**

### **Cf. Dispositions générales.**

#### **Spécificité(s) locale(s) :**

##### **Pour le stationnement des véhicules légers :**

- *Gattières : En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé un nombre de places de stationnement visiteur correspondant à 7% du nombre total de places de stationnement réalisées. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement de l'exigence sur les places de stationnement permet d'adapter les règles aux contextes et de limiter le stationnement sauvage ou dangereux dans la commune. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### **➔ Règles relatives aux toitures – zones UFb2 et UFb3**

Hormis en zone UA qui est destinée aux vieilles villes et vieux villages le règlement autorise les toitures terrasses.

En zones UFb2 et UFb3 l'article 2.2.4 du règlement précise que par exception à la règle générale, les toitures terrasses sont interdites en spécificité locale sur la commune de Gattières.

Afin de respecter une unité dans l'ensemble des zones urbaines de la commune de Gattières et plus globalement de l'ensemble des zones urbaines de la Métropole Nice Côte d'Azur, excepté en zone UA, la spécificité locale précitée doit être supprimée.

Cette évolution permettra d'appliquer plus facilement les règles de performance énergétique pour les bâtiments neufs et les extension. En effet, les toitures terrasses permettent aux constructions de conserver plus de fraîcheur l'été et plus de chaleur l'hiver grâce à leur épaisseur.

De plus, les toitures terrasses peuvent être utilisées pour créer des places de stationnement, notamment dans les terrains en côtes qui présentent des pentes difficiles à aménager.

Autoriser les toitures terrasses permettra également de fournir des espaces libres au sol et d'optimiser l'espace.

**Aussi, le règlement des zones UFb2 et UFb3 de la commune de Gattières, sera modifié de la façon suivante :**

**« 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

(...)

#### **2.2.4 Toitures**

(...)



Spécificité(s) locale(s) :

- *Gattières : Les toitures terrasses sont interdites. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

➔ **Règles relatives aux espaces verts – zone UFb5**

Dans la zone UFb5 il est précisé dans le règlement à l'article 2.4 en spécificité locale pour la commune de Gattières qu'au moins 65% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

Au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en vigueur, une majoration des espaces verts est imposée dans les zones urbaines concernées par la Trame Verte et Bleue (TVB). Cette disposition a pour but d'assurer la préservation des espaces verts et de la biodiversité du territoire métropolitain, notamment présents dans les espaces urbains constitués.

Au regard du contexte local de la commune de Gattières, et des droits à bâtir en zone UFb5, les dispositions réglementaires relatives aux espaces verts doivent évoluer afin, également de mieux correspondre au tissu pavillonnaire de ce secteur.

A ce titre, et au regard de la « réalité topographique » des terrains situés dans ce secteur, les coefficients d'espaces verts doivent être ajustés et abaissés de 15%. En outre, la zone UFb5 étant une zone urbaine de type pavillonnaire la baisse du pourcentage d'espaces verts proposée au PLUm modifié est mesurée, limitant l'impact sur l'environnement.

De plus le taux de 65% est excessif par rapport à la règle fixant à 20% maximum le taux d'emprise au sol.

**Aussi, il est proposé de diminuer le pourcentage d'espaces verts de 15% concernant la spécificité locale sur la commune de Gattières à l'article 2.4 dans la zone UFb5 de la commune dans le règlement du PLUm. La majoration des espaces verts fixée à 5% pour la TVB a pour conséquence de diminuer de seulement 10% les espaces verts à aménager en zone UFb5.**

Les modifications opérées au règlement seraient alors les suivantes :

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

(...)

Spécificité(s) locale(s) :

- *La Gaude : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.*
- *Nice : 25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.*
- *Saint-Jeannet et Gattières : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.*
- *Carros et Gattières : au moins 65% de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement des règles d'espaces n'a pas d'incidence significative sur l'environnement. En effet les modifications sont mesurées et permettent de maintenir le tissu existant.

**➔ Règles relatives aux menuiseries- zone UPj**

La commune souhaite supprimer la spécificité locale concernant les menuiseries à l'article 2.2.5 dans le règlement en zone UPj, dans le cadre de son avis au titre des Personnes Publiques Associées sur le dossier de Modification de Droit Commun n°1.

Il est actuellement indiqué dans le règlement de la zone UPj à l'article 2.2.5 que « les baies devront être obstruées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames ».

Cette disposition est issue du règlement de la zone Uba du PLU communal. Mais aucun bâtiment classé en zone Uba du PLU communal n'en est équipé. Au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain la commune de Gattières avait demandé que soit appliquée une spécificité locale en matière de menuiserie dans ce secteur.

La zone Uba du PLU communal correspond à la zone UPj dans le document d'urbanisme en vigueur.

Afin de respecter un ensemble morphologique et architectural cohérent entre les bâtiments existants et les nouvelles constructions en zone UPj, cette spécificité locale sera donc supprimée comme suit :

**« 2.2.5 Menuiseries**

*Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.*

**Spécificité(s) locale(s) :**

- ~~Gattières : Les baies devront être obstruées par des volets développants pleins (sans écharpe) ou à lames. »~~

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

### **3.3.13. Isola**

**Huit points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Isola.**

**→ Zone UBg – reprise des spécificités communales du PLU**

La zone UBg étant le seul espace constructible dans le secteur du village compte tenu du PPR zone rouge, il est absolument nécessaire d'optimiser cet espace constructible sur lequel un projet communal de développement est envisagé. Ainsi, la Commune souhaite revoir les spécificités locales relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 2.1.3.2) au sein des dispositions de la zone UB du PLU communal.

**Aussi, il est proposé d'ajouter à la spécificité locale sur la commune d'Isola à l'article 2.1.3.2 de la zone UBg les modifications suivantes :**

**« 2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

**2.1.3 Implantation des constructions**

**2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Isola :*

- *Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des imites séparatives.*
- *Cette distance pourra être réduite en cas de création de servitude de cour commune ;*
- *Les constructions à usage de stationnement et les aires de stationnement pourront être implantées sur les limites séparatives. »*

**Évaluation environnementale :** ces dispositions permettant d'optimiser l'espace constructible et de mettre à profit les limites séparatives pour la création de cours ou de stationnement dans une commune contrainte n'a pas vocation à avoir des incidences sur l'environnement.

**→ Zone UAb**

**a. Erreur de retranscription de la spécificité locale à l'article 2.1.3.1**

La commune souhaite la reprise exacte des dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques issues de l'ancien PLU Communal.

La rédaction actuelle de la spécificité locale, inscrite à l'article 2.1.3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique des voies au sein de la zone UAb du PLUm, est trop contraignante. Baissant drastiquement les droits à bâtir sur le secteur concerné, il en devient presque inconstructible.

Ainsi, la commune souhaite que la disposition réglementaire inscrite au PLU communal soit réintégrée en corrigeant la spécificité locale inscrite au PLUm.

**Aussi, il est proposé de rectifier la spécificité locale sur la commune d'Isola à l'article 2.1.3.1 de la zone UAb en reprenant la rédaction du PLU Communal :**

**« 2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

**2.1.3 Implantation des constructions**

**2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :**

*Spécificité (s) locale(s) :*

~~— un retrait de 5 m par rapport à la limite d'emprise de la voie au sud-ouest doit être observé.~~

- *Les constructions devront être implantées à 5m au moins de la voie publique située au Sud-ouest du secteur (côté route desservant le parking).*
- *Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la limite d'emprise du chemin de Saint-Antoine. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement permet une meilleure application de la règle dans l'esprit de ce que la commune souhaitait et qui n'a pas été correctement retranscrit dans le PLUm en vigueur.

**b. Office de tourisme en RDC – article 1.1.3**

La commune souhaite que soient adaptées les dispositions réglementaires de la zone UAb ; en effet, un projet communal est en cours, il permettra l'implantation d'un office de tourisme en rez-de-chaussée de l'ancien Hôtel de France, parcelle cadastrée section B, n° 785.

**Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale d'Isola à l'article 1.1.3 de la zone UAb afin d'autoriser les offices de tourisme en rez-de-chaussée des bâtiments de la façon suivante :**

**« 1.1 USAGES, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

**1.1.3 Dans toute la zone sont interdits :**

*Spécificité(s) locale(s) :*

*Sont également interdits :*

- *Isola : le long de la rue de la Liberté, de la place Gaïssa et de la place Borelli, les changements de destinations des rez-de-chaussée des constructions existantes destinés aux commerces de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à l'exception des locaux destinés aux offices de tourisme.*

**Évaluation environnementale :** Cette modification n'augmente pas la constructibilité de la zone et permet la mise en œuvre d'un projet public dans le centre d'Isola. Ce changement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

**c. Projet Le Touring – articles 2.1.2, 2.1.3.2, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.10 et Cahier des Prescriptions Architecturales**

La commune souhaite réhabiliter l'hôtel restaurant le Touring afin de relancer et soutenir l'activité du centre-bourg d'Isola. Cet établissement se situe en zone UAb au PLUm. Les dispositions réglementaires actuelles de la zone UAb ne permettent pas la mise en œuvre de ce projet, et notamment la mise aux normes de ce bâtiment.

**Aussi, il est proposé de modifier les dispositions réglementaires des articles 2.1.2, 2.1.3.2, 2.2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4, 2.2.10 de la zone UAb ainsi que le cahier des prescriptions architecturales comme suit :**

- **Zone UAb**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

Les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Spécificité(s) locale(s)

[...]

- Isola :

- La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder 3 mètres au-dessus du niveau du chemin de Saint-Antoine.
- *A l'exception des constructions destinées à l'habitation, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.* »

**« 2.1.3 Implantation des constructions**

[...]

**2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions doivent être implantées soit :

- En limite ;
- Sur une ou deux limites.

Dans le cas d'une implantation en retrait, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

[...]

- *Isola : à l'exception des constructions destinées à l'habitation, l'implantation peut être réalisée jusqu'en limite séparative.* »

**« 2.2.1 Volume et aspect général**

Les volumes seront simples, sans saillie.

L'aspect des constructions nouvelles devra respecter les principes des typologies avoisinantes selon chaque secteur.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale.



Spécificité(s) locale(s)

- Isola : pour la mise aux normes des hôtels existants, hors façades sur voies : non réglementé. »

**« 2.2.2 Toitures**

Les pans et la pente des toitures devront correspondre au caractère traditionnel et dominant du secteur.

Les matériaux et les débords de toit seront conformes à l'aspect de constructions traditionnelles. Les toitures en lauzes ou en bardeaux seront conservées ou restituées, même dans le cas d'une surélévation.

Les dispositifs d'étanchéité sous toiture ne devront pas être visibles. Les solins seront engravés et en zinc ou en plomb.

Les toitures terrasses et les tropéziennes sont interdites.

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- Isola : à l'exception des constructions destinées à l'habitation, les toitures terrasses sont autorisées. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité. Il peut aussi être végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). »

**« 2.2.3 Façades**

[...]

Le bardage bois est accepté uniquement lorsqu'il est conforme au caractère dominant des constructions du secteur, à l'exception de la commune d'Isola pour les constructions existantes destinées à l'hôtel. »

**« 2.2.4 Saillies**

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique.

[...]

Spécificité(s) locale(s)

- Isola : les dispositions relatives aux saillies ne sont pas applicables pour la mise aux normes des hôtels existants. »

**« 2.2.10 Superstructures et installations diverses : idem communes du littoral et du Moyen-Pays**

[« Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Tous les capteurs solaires sont interdits.

Les climatiseurs et les paraboles doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les climatiseurs sont interdits en saillie et l'encastrement éventuel doit être traité en ventelles. Les climatiseurs au sol hors espace public doivent être dissimulés par un encoffrement. »]

Spécificité(s) locale(s)

[...]

- Isola : en outre, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une mise aux normes pour les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation. »

- **Cahier des prescriptions architecturales - Isola**

Une modification des dispositions du Cahier des Prescriptions Architecturales est également proposée afin de garder une cohérence avec les dispositions réglementaires de la zone UAb présentées ci-dessus.

« **Toitures :**

Dans toutes les zones urbaines :

- Les toitures auront une ou deux pentes (gouttereau sur rue).
- Les toitures seront réalisées en bardeaux de mélèze ou en bac acier couleur lauze.
- Les tuiles romanes, tôles ondulées sont des matériaux à proscrire.
- Les châssis vitrés de toit (velux) devront être intégrés dans la conception architecturale.
- En UAb, les toitures auront obligatoirement 2 pentes, **à l'exception des constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation.** »

**Évaluation environnementale :** ces ajustements permettent d'adapter le PLUm à un projet de renouvellement urbain d'un site touristique, au stade de la modification il est possible d'affirmer que la mobilisation de ce site permet de limiter la consommation foncière et d'optimiser l'espace bâti existant.

➔ **Zone Ns – Article 1.2.4**

Au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en vigueur, les dispositions réglementaires de la zone Ns – domaine skiable autorise notamment pour la commune d'Isola les restaurants d'altitude et les refuges sous réserve d'être implantés à proximité de l'arrivée d'une remontée mécanique, par le biais d'une spécificité locale.

Une modification réglementaire sera apportée à cette spécificité locale, précisant que ces constructions devront s'implanter à proximité de l'arrivée ou du départ d'une remontée mécanique.

Cette modification réglementaire intervient parallèlement à celle pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée sur cette même spécificité.

**Aussi, il est proposé de préciser la spécificité locale de la commune d'Isola, et d'y rattacher la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, comme suit :**

« *Spécificité(s) locale(s) :*

*Sont également autorisés sous condition à :*

- *Isola et Saint-Etienne-de-Tinée : Les restaurants d'altitude et les refuges sous réserve d'être implantés à proximité **du départ ou** de l'arrivée d'une remontée mécanique.* »

**Évaluation environnementale :** Au stade « plans et programmes » il est difficile d'évaluer les incidences de ce type de projet, en effet, en l'état actuel des réflexions il n'est pas possible de localiser précisément les projets et d'avoir leurs caractéristiques pour en mesurer les incidences de manière fine. Le milieu montagnard reste sensible en termes de paysage et de biodiversité et les projets devront faire l'objet d'une évaluation plus poussées en stade pré-opérationnel. Pour limiter les incidences sur les milieux restés naturels, le PLUm impose la proximité à l'arrivée d'une remontée mécanique.

**➔ Microcentrale hydroélectrique – Vallon de Chastillon**

Un projet de microcentrale hydroélectrique, sur le Vallon de Chastillon, en aval de la station d'Isola 2000 est envisagé par la commune.

Ce projet se heurte à l'article 41 des dispositions générales du règlement du PLUm, qui impose un recul minimal de 5 m par rapport à l'axe du cours d'eau, et 3 m au moins des berges.

Ces dispositions réglementaires ne permettent pas la réalisation de cet aménagement lié à la production d'énergie renouvelable.

**Aussi, il est proposé l'ajout d'une exception pour la commune d'Isola au sein de l'article 41 des dispositions générales.**

**« ARTICLE 41. AXES D'ÉCOULEMENT DES EAUX**

[...]

Certains axes d'écoulement présentent des marges de reculs spécifiques précisées dans le règlement :

[...]

**ISOLA :****Toutes zones :**

- Vallon de Chastillon : pour les ouvrages sous maîtrise d'ouvrage publique liés à la production d'énergie renouvelable, et notamment l'hydroélectricité, aucun recul par rapport à l'axe du vallon n'est imposé. »

**Évaluation environnementale :** Au stade « plans et programmes » il est difficile d'évaluer les incidences de ce type de projet. Ce projet devra faire l'objet d'autorisation environnementale afin de définir les impacts sachant que la production d'énergie renouvelable locale est un enjeu majeur pour la transition écologique et énergétique.

**➔ Isola 2000 : Zone UTm – Règles de stationnement**

La création et le redéploiement des services d'intérêt collectif en cœur de station, classé en zone UTm au PLUm en vigueur est envisagé. Ces aménagements devant répondre aux besoins de la population déjà présente sur site, un assouplissement des règles relatives aux normes de stationnement pour ce secteur sont souhaités, notamment pour les constructions destinées aux les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

De la même manière, afin de permettre le développement de la station, notamment par la création d'hôtel et de résidences de tourisme, il est proposé d'assouplir les règles relatives à la création de stationnement pour ce type de constructions.

**Aussi, il est proposé, de compléter l'article 2.5 de la zone UTm relatif au stationnement comme suit :**

**« STATIONNEMENT**

- Logements : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et au minimum, 1 place de stationnement par logement ;
- Commerce : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
- Artisanat : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Bureaux et services : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Hôtellerie : 1 place ~~par chambre~~ pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place par tranche de 10 places réservée au personnel ;

- Résidences de tourisme : 1 place ~~par logement jusqu'à 4 couchages ; 2 places pour les logements de plus de 4 couchages~~ pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Restauration : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant ;
- ~~Etablissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.~~
- Equipements d'intérêt collectif et de services publics : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet. »

**Évaluation environnementale :** cet ajustement en matière de stationnement ne sont pas de nature à avoir une incidence significative sur l'environnement par rapport à l'état actuel. Il s'agit uniquement d'ajuster les ratios.

### → **Isola 2000 : Zones UTm1 et UTm5**

Des évolutions des dispositions réglementaires sont sollicitées pour les zones UTm1 et UTm5 afin de permettre le développement de la station d'Isola 2000.

Considérant la topographie des terrains pouvant à ce jour accueillir des constructions dans ces secteurs, s'agissant notamment de leur situation entre deux voies en lacets, induisant une forte déclivité, des évolutions réglementaires sont nécessaires afin de ne pas contraindre les projets et le développement de la station que la commune souhaite réaliser, notamment par rapport à l'implantation des constructions et les règles de hauteurs.

- **Hauteurs des constructions**

« 2.1.2 Hauteur des constructions :

- Dans le secteur UTm1 : la hauteur maximale à l'égout est fixée à 25 m en outre, la hauteur frontale est de 50 m maximum.
- ~~Dans les secteurs UTm1 et~~ Dans le secteur UTm2, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 25 m ;
- Dans le secteur UTm3, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 18 m et à 3 m pour les constructions à destination d'entrepôt ;
- Dans le secteur UTm4, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 18 m pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et à 9 m pour les constructions à destination d'habitation ;
- Dans le secteur UTm5 : la hauteur maximale à l'égout est fixée à ~~18 m~~ 25 m ;
- Dans les secteurs UTm6 et UTm7, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 9 m ;
- Dans le secteur UTm8, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 15 m. »

- **Implantation des constructions**

« 2.1.3.1 par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions en aval de la RM97 doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise publique des autres voies.

Dans les secteurs UTm1 et UTm5 : Non réglementé. »

**« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Dans le secteur UTm1 :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des limites séparatives ;
- Les constructions destinées aux services publics peuvent s'implanter en limite.

Dans le secteur UTm5 : Non réglementé.

Dans le secteur UTm8, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. »

- **Toitures**

**« 2.2.4 Toitures**

Les toitures seront obligatoirement à une ou deux pentes, à l'exception des zones UTm1 et UTm5 où les toitures-terrasses sont autorisées ; les couvertures seront de préférence en bardeaux de bois (mélèze) ou lauzes de schiste. Les tuiles béton plates de montagne de teinte lauze ou les couvertures de type bacs acier de teinte lauze, seront tolérées.

Les toitures terrasses doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité. Il peut aussi être ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). »

**Évaluation environnementale :** les espaces concernés sont déjà ouverts à l'urbanisation, la modification permet d'ajuster le règlement afin d'optimiser les projets prévus. Au stade de la modification, il n'est pas possible de définir précisément les incidences mais l'enjeu paysager devra être pris en compte en phase projet afin que les hauteurs puissent s'adapter à la pente.

**→ Isola 2000 : UTm2 et UTm8 – création d'un linéaire commercial**

La commune souhaite autoriser l'extension des commerces jusqu'en limite de parcelles ou à l'alignement des voies, uniquement par des vérandas ou des terrasses, le long des immeubles du front de neige en bordure du domaine skiable, identifiés en zone UTm2, et en zone UTm8.

**Aussi, il est proposé, en lien avec la modification graphique, de compléter l'article 1.3.7 relatifs aux quartiers, îlots et voies dans lesquels la diversité commerciale doit être préservée ou développée, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.**

**« 1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.**

Non réglementé.

Dans les secteurs UTm2 et UTm8, le long du linéaire figuré au plan de zonage, pour les constructions destinées à la restauration, l'artisanat, les commerces de détails et les services d'accueil du public : les extensions sont



autorisées jusqu'en limites séparatives et/ou à l'alignement des voies, à condition qu'elles soient réalisées sous forme de terrasse ou de véranda. »

**Évaluation environnementale :** cette modification permet de maintenir un tissu commercial local n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

### → **Isola 2000 : UTm6 – hébergements touristiques**

L'arrêté du 31 janvier 2020, modifiant la définition des sous-destinations de constructions pouvant être réglementées dans les PLU, a entraîné la modification de l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme et plus précisément de la liste des sous-destinations rattachées à la destination de construction « commerce et activité de service ». La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » se décline, à présent, en deux sous-destinations spécifiques : « les hôtels » et « les autres hébergements touristiques ».

Au regard de cette modification, la commune souhaite adapter la règle 1.1.3 du secteur UTm6 afin que seules les constructions à usage d'hôtel y soient interdites.

**Aussi, il est proposé, de compléter l'article 1.1.3 relatifs aux usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits comme suit :**

« **1.1.3** Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Dans le secteur UTm6, les constructions à usage d'~~hébergement hôtelier et touristique~~ hôtel ; »

**Évaluation environnementale :** cette clarification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### **3.3.14. La Gaude**

**Sept points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de La Gaude.**

### → **Article 2.4 – zones UFb4, UFb7, UFb8 et UFc1**

Au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en vigueur, une majoration des espaces verts est imposée dans les zones urbaines concernées par la Trame Verte et Bleue (TVB). Cette disposition a pour but d'assurer la préservation des espaces verts et de la biodiversité du territoire métropolitain, notamment présents dans les espaces urbains constitués.

Au regard du contexte local de la commune de La Gaude, et des droits à bâtir en place sur certains secteurs de la commune, les dispositions règlementaires relatives aux espaces verts doivent évoluer afin, également de mieux correspondre au tissu pavillonnaire de ces secteurs.

Tout en respectant le principe de majoration de création d'espaces verts de la Trame Verte et Bleue, les coefficients d'espaces verts en articles 2.4 seront minorés sur certains secteurs pavillonnaires de la commune.

A ce titre, et au regard de la « réalité topographique » des terrains situés dans ces secteurs, les coefficients d'espaces verts doivent être ajustés et abaissés de 5%. En outre, les zones UFb4, UFb7, UFb8 et UFc1 étant des zones urbaines de type pavillonnaire peu denses la baisse du pourcentage d'espaces verts proposée au PLUm modifié est mesurée, limitant l'impact sur l'environnement.

**Aussi, il est proposé de diminuer le pourcentage d'espaces verts de 5% dans les spécificités locales sur la commune de La Gaude à l'article 2.4 dans les zones UFb4, UFb7, UFb8 et UFc1 de la commune dans le règlement du PLUm**

**Les modifications opérées au règlement seraient alors les suivantes :**

**En zone UFb4 :**

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*Spécificité(s) locale(s) :*

- Beaulieu-sur-Mer et Cap d'Ail, ~~La Gaude~~, Saint Blaise et Saint Etienne de Tinée : 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
- *La Gaude : 55% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. »*

**En zone UFb7 :**

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*Spécificité(s) locale(s) :*

- La Gaude : *55% ~~60%~~* de la superficie du terrain doit être traité en espaces verts en pleine terre. »

**En zone UFb8 :**

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *La Gaude : 65% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.*
- *Saint-André-de-la Roche, Carros ~~et La Gaude~~ : 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.»*

**En zone Ufc1 :**

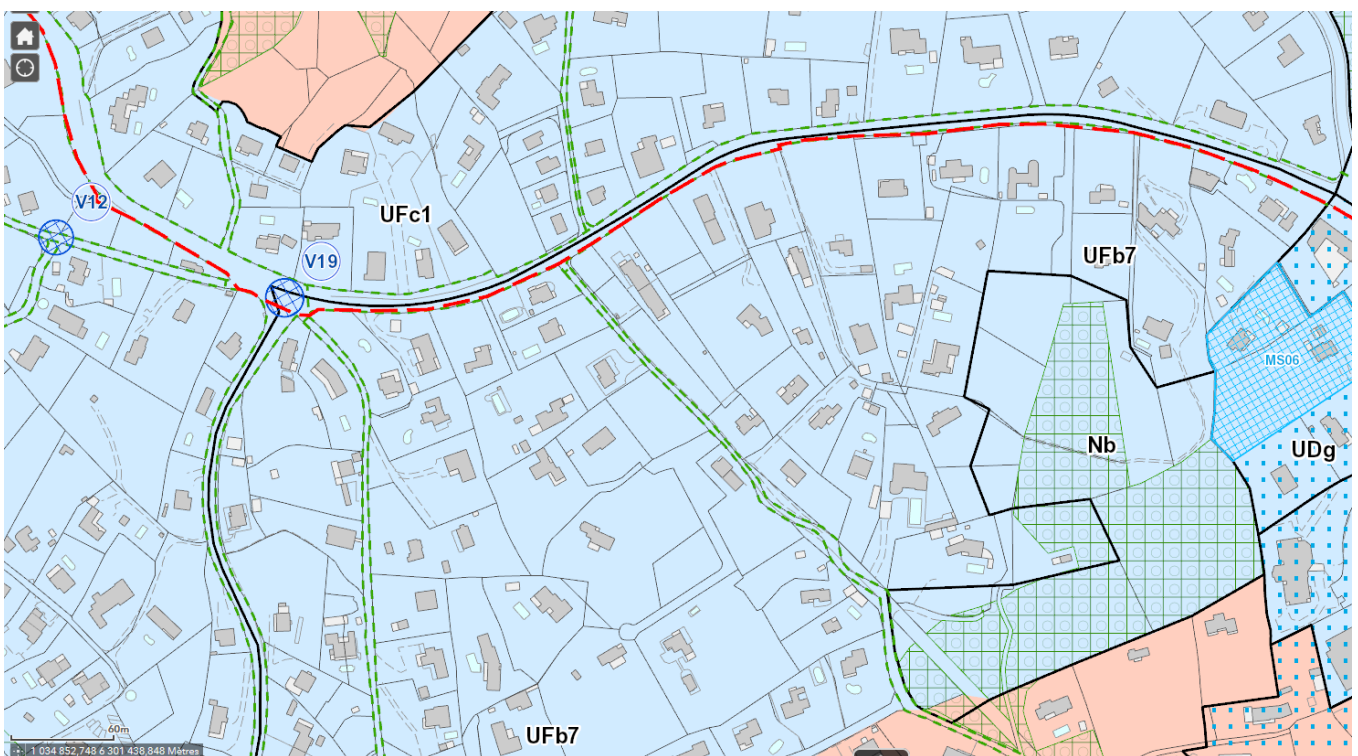
**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*Spécificité(s) locale(s) :*

- ~~La Gaude et~~ Saint-Laurent du Var : 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- La Gaude : 65% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. »

**Évaluation environnementale** : cette minoration de 5% peut apparaître préjudiciable pour l'environnement. Il s'agit cependant de souligner tout de même le pourcentage qui reste très élevé d'espaces verts de pleine terre imposé *in fine* (Au-dessus de 55% dans toutes les zones concernées).

Ce pourcentage d'espaces verts dans un tissu urbain peu dense permet d'assurer le caractère végétalisé du paysage et la perméabilité des zones pour le déplacement des espèces faunistiques tout en permettant le comblement des dents creuses et le développement des constructions dans l'enveloppe urbaine constituée.





*Exemple du secteur pavillonnaire UFC1 et UB7 – Commune de La Gaudie*

### ➔ **Annexes - article 2.1.1**

L'emprise au sol des annexes est fixée à 20 m<sup>2</sup> par l'article 48 des dispositions générales du PLUm. Au sein du territoire gaudois, ce dimensionnement n'apparaît pas comme suffisant, notamment parce qu'une emprise de 20 m<sup>2</sup> ne permet pas la réalisation d'un garage pour 2 véhicules légers par exemple, assez fréquent dans les secteurs pavillonnaires gaudois. En effet, une place de stationnement mesurant communément 2.50 par 5 mètres, soit 12.5 m<sup>2</sup>, une annexe de 20 m<sup>2</sup> ne permet pas d'accueillir 2 places.

Ainsi, afin de pallier la problématique du dimensionnement des annexes tel qu'imposé par les dispositions générales, les porteurs de projet s'orientent vers la construction de plusieurs annexes de 20 m<sup>2</sup>, avec pour conséquence un mitage des bâtiments préjudiciable à la conservation des espaces verts et des paysages.

La commune, en vue de préserver les espaces non bâtis, souhaite donc voir augmenter l'emprise au sol autorisée pour les annexes.

Ainsi, cette augmentation permettrait notamment la réalisation d'un double garage mais également d'inclure au sein d'une même construction plusieurs affectations comme un abri de jardin, un pool-house, etc... Leur regroupement au sein d'une même annexe réduira significativement le mitage des bâtiments sur les terrains.

**Aussi, il est proposé d'ajouter une spécificité locale sur la commune de La Gaudie à l'article 2.1.1 dans toutes les zones U de la commune dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm).**

**Les zones concernées sont les suivantes : UAb, UBg, Uda, UDe, UDg, UEa, UEg, UEq, UFa4, UFb3, UFb4, UFb5, UFb7, UFb8, UFc1, UZa2, UZa7 et UZa8 et seront modifiées ainsi :**



« Article 2.1.1 dans les zones UAb, UBg, Uda, UDe, UDg, UEa, UEg, UEq, UFa4, UFb3, UFb4, UFb5, UFb7, UFb8, UFc1, UZa2, UZa7 et UZa8 de la commune de La Gaude :

## **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

### **2.1.1 Emprise au sol maximale de constructions :**

*Spécificité(s) locale(s)*

- *La Gaude : « L'emprise au sol de chaque annexe est limitée à 40m<sup>2</sup> » »*

**Évaluation environnementale :** L'objectif d'augmenter la surface des annexes pour en limiter le nombre permet une meilleure intégration des constructions dans le paysage.

Cette disposition est uniquement ajoutée dans les zones urbanisables de La Gaude (pas en zone N ou A du PLUm), l'incidence est donc limitée.

## **➔ Hauteur – article 2.1.2 des zones UFb7, UFb8 et UFc1**

### Zones UFb7

La règle générale fixe la hauteur maximale à l'égout à 7 m dans la zone UFb7.

En spécificité locale pour la commune de La Gaude, il est précisé que la hauteur de 7 m à l'égout ne peut être atteinte que sur 50 % de l'emprise au sol totale de la construction. S'agissant de la même hauteur que celle imposée par la règle générale, il s'avère qu'il manque donc une précision concernant la hauteur maximale autorisée sur les 50 % restants.

Au regard de la typologie des constructions existantes dans cette zone pavillonnaire, la hauteur à l'égout doit être fixée à 4 m maximum sur la moitié de l'emprise au sol.

**Aussi, il est proposé de compléter la spécificité locale de l'article 2.1.2 de la zone UFb7 de la façon suivante :**

### **« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

*Spécificité(s) locale(s)*

- *Beaulieu-sur-Mer : En outre, la hauteur frontale ne pourra excéder de plus d'un niveau et de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout.*

*[...]*

- *La Gaude :*

~~*o Sur 50% de l'emprise au sol totale de la construction, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7 m,*~~

- o *la hauteur maximale à l'égout est fixée à 4m avec la possibilité d'atteindre 7m sur 50% de l'emprise au sol totale de la construction.*
- o *La hauteur frontale est limitée à 9 m,*
- o *de plus, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.*



[...]

*Exception(s) :*

- *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement réglementaire, correspondant à une complétude de la règle existante, permettra un meilleur encadrement des hauteurs et une meilleure compréhension de la règle. Cette évolution n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### Zone UFb8

Cette évolution a pour objectif d'harmoniser sur le territoire de La Gaude les règles de hauteur des annexes de la zone UFb8 avec celles de la zone UFb7 présentant des caractéristiques architecturales similaires.

**Aussi, il est proposé de compléter la spécificité locale de l'article 2.1.2 de la zone UFb8 de la façon suivante :**

#### **« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Carros : En outre, la hauteur frontale est fixée à 10m.*
- *Gattières : En outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m et à 10 m au faîtage.*
- *La Gaude :*
  - *La hauteur absolue maximale autorisée est fixée à 4 m avec la possibilité d'atteindre les 7m sur la moitié de l'emprise totale de la construction.*
  - *En outre, la hauteur frontale est fixée à 9m **sauf pour les annexes où elle est limitée à 4m.***
- *Vence :*
  - *En outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.*
  - *Toutefois, pour les équipements publics, la hauteur à l'égout ne pourra excéder 12m.*

*Exception(s) :*

- *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement réglementaire, correspondant à une complétude de la règle existante, permettra un meilleur encadrement des hauteurs et une meilleure compréhension de la règle. Cette évolution n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### Zone UFc1

Dans la même logique urbanistique, la modification sera également apportée à la zone UFc1 pour les motifs précédemment évoqués.

**Aussi, il est proposé de compléter la spécificité locale de l'article 2.1.2 de la zone UFc1 de la façon suivante :**

### **2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Cagnes-sur-Mer, Gilette : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.*

*[...]*

- *La Gaude :*

- ~~*Sur 50% de l'emprise au sol totale de la construction, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 7m.*~~
- *la hauteur maximale à l'égout est fixée à 4m avec la possibilité d'atteindre 7m sur 50% de l'emprise au sol totale de la construction".*
- *En outre : la hauteur frontale est limitée à 9 m.*
- *En outre, la hauteur frontale et ne pourra excéder 4m pour les annexes.*

*Exception(s) :*

- *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement réglementaire, correspondant à une complétude de la règle existante, permettra un meilleur encadrement des hauteurs et une meilleure compréhension de la règle. Cette évolution n'a pas d'incidence sur l'environnement.

## **➔ Règles de stationnement – Article 2.5 – Zones UFb7, UFb8 et UFc1**

Dans les articles 2.5 des dispositions réglementaires des zones urbaines UFb7, UFb8 et UFc1, il est précisé en spécificité locale que l'ensemble des aires de stationnement réalisées dans le cadre d'opérations destinées au logement sur la commune de La Gaude doivent être couvertes, hormis les places destinées aux visiteurs.

Cette disposition particulière s'avère contraignante et ne peut pas être mise en œuvre par l'ensemble des porteurs de projet. En effet, le nombre de place étant fixé à une par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup>, la surface devant être couverte est trop importante.

Afin de ne pas bloquer plusieurs projets de logements en raison de cette règle, une modification doit être apportée.

Ainsi, la commune souhaite une évolution des règles de stationnement consistant à imposer la couverture d'une seule place de stationnement par logement dans les zones UFb7 et UFc1. Les places réalisées au titre de l'application du calcul des tranches de 60 m<sup>2</sup> entamées ne sont donc plus assujetties à la spécificité locale portant sur la couverture des aires de stationnement.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article 2.5 des zones UFb7, UFb8 et UFc1 de la façon suivante :**

« Article 2.5 de la zone UFb8 :

### **2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

***Pour le stationnement des véhicules légers :***

- *La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :*
  - *Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
  - *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
  - *En outre, pour la commune de La Gaude, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 1 lot ou logement. Pour les nouvelles constructions, ~~les aires de stationnement (hors stationnement visiteur) devront être couvertes,~~ une aire de stationnement par logement (hors stationnement visiteur) devra être couverte.*

#### Article 2.5 de la zone UFb7 :

#### **2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

#### **Pour le stationnement des véhicules légers :**

- *La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :*
  - *Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup>.*
  - ⊖ *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
  - ⊖ *En outre, pour la commune de La Gaude, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 1 lot ou logement. Pour les nouvelles constructions, ~~les aires de stationnement (hors stationnement visiteur) devront être couvertes,~~ une aire de stationnement par logement (hors stationnement visiteur) devra être couverte.*

#### Article 2.5 de la zone UFc1 :

#### **2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

#### **Pour le stationnement des véhicules légers :**

- *La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :*
  - *Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup>.*
  - ⊖ *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
  - ⊖ *En outre, pour la commune de La Gaude, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 1 lot ou logement. Pour les nouvelles constructions, ~~les aires de stationnement (hors stationnement visiteur) devront être couvertes,~~ une aire de stationnement par logement (hors stationnement visiteur) devra être couverte. »*

**Évaluation environnementale :** Ces ajustements concernant le stationnement en zone urbaine du PLUm ne sont pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

➔ **Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières – article 1.2.4 – Zone agricole Ac**

La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes dispose dans la zone agricole Ac de La Gaude de plusieurs parcelles dont la parcelle AK0069 sur laquelle se trouve une salle de réunion liée aux locaux administratifs de la structure. Cette salle est nécessaire aux activités de la Chambre d'Agriculture et, au regard des besoins de l'établissement public notamment pour la recherche, la surface de la salle doit être augmentée.

Dans la zone Ac, seules sont autorisées sur le territoire de La Gaude les constructions suivantes : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, **les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques**, d'être compatibles avec l'exercice des activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation, édifiée légalement à la date d'approbation du PLUm est admise à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire.

La salle de réunion de la Chambre d'Agriculture n'est pas présente dans la liste mentionnée plus haut. Les dispositions réglementaires de l'article 1.2.4 ne permettent donc pas au bâtiment sis sur la parcelle AK0069 d'évoluer.

Il convient dans ces conditions d'ajouter une disposition supplémentaire à l'article 1.2.4.

Toutefois, afin de préserver les territoires agricoles métropolitains, cette disposition doit être uniquement introduite sur le territoire de La Gaude. De plus, la possibilité de construction doit être circonscrite aux seuls bâtiments existants, la spécificité locale devra porter seulement sur l'autorisation des extensions des locaux et bureaux du Centre de Recherche et d'Expérimentations Agricoles Méditerranéen (CREAM).

Une limite sera fixée à 200 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher, seuil correspondant aux besoins actuels de la Chambre d'Agriculture en matière de développement de leurs infrastructures.

De plus, l'extension des installations existantes sera limitée à une fois à compter de la date d'approbation du PLUm comme les extensions mesurées autorisées en zone agricole ou naturelle.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone Ac de la façon suivante :**

**« Article 1.2.4 de la zone Ac :**

**« Dans toute la zone :**

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité ;

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Carros et Colomars : En outre, les constructions de logements sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et que la surface de plancher n'excède pas 200m<sup>2</sup>.*
- *Gilette, ~~La Gaude~~ et Villefranche-sur-Mer : Seules les constructions et installations suivantes sont autorisées sous condition :*
  - *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
  - *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition :*
    - *de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;*
    - *d'être compatibles avec l'exercice des activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées ;*
    - *de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- *La Gaude : En outre, seules les constructions et installations suivantes sont autorisées sous condition :*
  - *Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;*
  - *Les extensions des locaux et bureaux accueillant le CREAM dans la limite d'une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup> et d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUm à condition :*
    - *d'être compatibles avec l'exercice des activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées ;*
    - *de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
  - *L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation, édifiée légalement à la date d'approbation du PLUm est admise à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> supplémentaire. »*

**Évaluation environnementale :** Cette modification concerne uniquement un projet très ponctuel porté par la Chambre d'Agriculture. Cette modification est préjudiciable pour l'occupation du sol en zone A mais au regard des surfaces concernées, de son caractère exceptionnel et de la limitation de la surface créée, la modification du PLUm sur ce secteur ne remet pas en cause l'environnement.





*Vue aérienne de la parcelle de projet***➔ Suppression de la spécificité locale de la commune de La Gaude à l'article 2.5 du règlement de la zone UFb6**

Sur le territoire de la commune de La Gaude, le PLUm ne définit aucune zone UFb6. Aussi, la référence à la commune à l'article 2.5 de la zone apparaît inutile.

**Il est donc proposé de modifier l'article 2.5 de la zone UFb6 comme suit :**

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

***Pour le stationnement des véhicules légers***

- *Vence :*
  - *Logements :*
    - *1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;*
    - *2 places par logement supérieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.*
  - *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.*
- *La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :*
  - *Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
  - *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Carros :*
  - *Logements : 2 places minimum par logement*
  - *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Colomars :*
  - *Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
  - *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Logements : 2 places minimum par logement*
  - *En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux.*

**Pour le stationnement des vélos**

- Saint-Laurent-du-Var :
- Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m<sup>2</sup> de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m<sup>2</sup> de local vélo par logement. »

**Évaluation environnementale** : Cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

**➔ Ajout d'une spécificité locale aux articles 2.1.3.2 des zones UFa4, UFb3, UFb4, UFb5, UFb7, UFb8 et UFc1**

En zones UFa4, UFb3, UFb4, UFb5, UFb7, UFb8 et UFc1, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Au PLUm une exception permet néanmoins l'implantation sur limites, précisée aux articles 2.1.3.2 des zones pavillonnaires : « *les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.* »

Mais cette disposition ne s'applique pas aux garages accolés aux constructions, qui ne sont pas considérés comme des annexes.

En effet, comme indiqué au lexique des dispositions générales du règlement, une annexe doit être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Aussi, l'exception précisée aux articles 2.1.3.2 des zones précitées ne peut pas s'appliquer aux garages accolés aux constructions car ils ne peuvent pas être considérés comme des annexes au sens de leur définition apportée au lexique des Dispositions Générales du règlement.

Afin de favoriser le stationnement sur les parcelles privées et pallier aux problématiques de stationnement hors places autorisées sur la voie publique, la commune souhaite élargir la possibilité d'implantation des garages sur limites séparatives, par modification de l'article 2.1.3.2 des zones pavillonnaires.

Autoriser l'implantation des garages accolés aux constructions contribuera à réduire le stationnement sur la voie publique à proximité des constructions d'habitation.

Afin de ne pas autoriser des garages de trop grande dimension, il convient de limiter leur développé de façade en limites séparatives à 7 mètres linéaires et leur surface de plancher à 30 mètres.

**Aussi, il est proposé d'ajouter une spécificité locale pour la commune de La Gaude à l'article 2.1.3.2 dans les zones pavillonnaires de la commune dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm).**

**Les zones concernées sont les suivantes : UFa4, UFb3, UFb4, UFb5, UFb7, UFb8 et UFc1 et seront modifiées ainsi :**

*« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives*

(...)

Spécificité(s) locale(s)

- *La Gaude : les garages d'une superficie inférieure ou égale à 30 m2 d'emprise au sol et accolés aux constructions destinées à l'habitation peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives, dans la limite d'un développé de façade de 7 mètres linéaires. »*

Exception(s) :

(...) »

**Évaluation environnementale :** cette modification va dans le sens d'une amélioration du paysage et la limitation du stationnement sauvage ou sur voirie dans les secteurs pavillonnaires.

### 3.3.15. La Roquette-sur-Var

Deux points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de La Roquette-sur-Var.

➔ **Majoration du coefficient d'emprise au sol en zone UFc5**

Les zones UFc5 de la commune de La Roquette-sur-Var constituent l'essentiel des zones urbaines définies au document d'urbanisme métropolitain. Dans ces zones, l'emprise au sol des constructions est limitée à 6%.

S'agissant des principales zones de développement de la commune de La Roquette-sur-Var, la constructibilité offerte par cette règle en zone UFc5 apparaît trop contraignante.

Aussi, afin de préserver la morphologie urbaine du territoire communal, tout en permettant un développement, maîtrisé des zones pavillonnaires, il est proposé d'ajouter une spécificité locale pour le territoire communal afin de porter l'emprise au sol à 8% en zone UFc5.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.1 de la zone UFc5 comme suit :**

« **2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 6%.*

Spécificité(s) locale(s) :

*La Roquette-sur-Var : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8%. »*

**Évaluation environnementale :** Le passage de 6 à 8 % de l'emprise au sol apparaît très limitée à l'échelle du PLUm et ne concerne que la zone UFc5 sur la commune de La Roquette-sur-Var. Une emprise au sol de 8% reste raisonnable sur les secteurs concernés et permet de maintenir la trame paysagère et écologique actuelle d'autant que le pourcentage d'espaces verts n'est pas remis en cause.

**→ Ajout de précisions réglementaires en zone UAb pour permettre la réalisation d'une salle polyvalente :**

La commune souhaite réaliser sur la parcelle cadastrée A342 d'une superficie de 455 m<sup>2</sup>, à proximité du vieux village, un bâtiment intégrant une salle polyvalente destinée à diverses activités, ainsi que des locaux pour services techniques. Cette parcelle est classée en zone UFc1 au PLUm en vigueur.

La zone UFc1 correspond à une zone pavillonnaire de faible densité, non compatible avec la réalisation d'un projet de salle de polyvalente, notamment en termes de hauteur développée pour ce type de structure.

Aussi, il est proposé de reclasser la parcelle A342 en zone UAb contiguë. Par ailleurs et dans un souci de cohérence, il est proposé de reclasser également les parcelles adjacentes A343, A1008 et A1009 qui constituent, avec la parcelle A342, un îlot urbain commun circonscrit par la route des Amandiers et la route de l'Escoulière.

La zone UAb correspond à un tissu de centre village, ce qui permettra à la future salle polyvalente de s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain et la typo-morphologie du village de La-Roquette-sur-Var.

Le reclassement de ce secteur de la commune en zone UAb se traduit par les évolutions suivantes du règlement :

- En article 2.1.2 : La règle actuelle au PLUm obligerait, compte-tenu de la topographie, à édifier un bâtiment dont la hauteur depuis la voie inférieure (RM20) serait approximativement de 20 mètres ce qui serait inapproprié dans le paysage et aurait pour effet de barrer la vue aux propriétés situées en amont de la voie haute (parcelles A601, A602 et A1121).  
A ce titre, et pour permettre une meilleure insertion environnementale et paysagère, il est proposé de créer une spécificité locale pour la commune en limitant à 14 mètres la hauteur maximale des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En article 2.2 : Afin de disposer d'un équipement public dont l'architecture ne serait pas nécessairement le reflet d'un bâti traditionnel, notamment en ce qui concerne les teintes, matériaux et volumes, il convient d'ajouter une spécificité locale donnant davantage de place à l'architecture contemporaine.
- En article 2.5 : Le projet communal d'équipement public est destiné à devenir un équipement de proximité, pour les scolaires et les habitants du village. Aussi, l'essentiel des usagers de la salle polyvalente se déplaceront plutôt à pied.  
Par ailleurs, un projet de construction d'un parking public, dont la livraison est programmée pour le quatrième trimestre 2024, sera réalisé à proximité du site. Par conséquent, il n'apparaît pas nécessaire d'imposer la réalisation d'aires de stationnement au sein de ce programme d'équipement.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.2, 2.2 et 2.5 de la zone UAb de la façon suivante :**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

Les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Spécificité(s) locale(s)

[...]

*- La Roquette-sur-Var : la hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ne doit pas excéder 14 mètres à l'égout. »*

**« 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

[...]

Spécificité(s) locale(s)

*- La Roquette-sur-Var : pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, les articles 2.2.1 à 2.2.11 ne sont pas réglementés. Les dispositions du cahier des prescriptions architecturales demeurent applicables. »*

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

Pour le stationnement des véhicules légers :

[...]

- La-Roquette-sur-Var :
  - Habitation : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Hébergement hôtelier et touristique : 1 place pour chambre
  - Bureau : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Commerce et activité de service : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Artisanat et commerce de détail : 1 place pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Restauration : 3 places pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - ERP : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

Nonobstant les alinéas précédents, aucune aire de stationnement VL, deux roues motorisés ou non, et aire de livraison n'est exigée pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. »

**Évaluation environnementale :** Le projet de salle polyvalente devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas (Rubrique 44 de l'annexe au R-122-2 du CE).

### **3.3.16. La Tour-sur-Tinée**

**Un point de modification réglementaire est inscrit pour la commune de La Tour-sur-Tinée.**

#### **→ Zone UZa5 – compatibilité avec l'OAP « La Condamine »**

La zone d'activités de la Condamine est située sur la commune de La Tour-sur-Tinée, à proximité du secteur de Roussillon, au bord de la route métropolitaine RM2205.

Elle est classée au PLUm en vigueur en zone UZa5 et est inscrite dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) sectorielle de la Condamine.

Cette dernière prévoit une requalification du site représentant, à l'heure actuelle, une prairie surplombant la Tinée.

L'OAP projette l'aménagement :

- D'une zone d'activités (commerces, industries ...) ;
- D'une zone mixte (activités et logements) ;
- D'une zone d'équipements publics.

De plus, les bâtiments existants seront réhabilités, le patrimoine naturel sera préservé et mis en valeur. Des cheminements piétons sont prévus dans ce programme ainsi que des aires de loisirs, pique-niques et détente.

Plus spécifiquement, l'OAP sectorielle de la Condamine projette la réalisation de logements sur une partie du site. Or, les dispositions réglementaires de la zone UZa5 interdisent les constructions destinées à de l'habitation, sauf si elles sont nécessaires au gardiennage du site et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



La règle la plus contraignante prévalant, l'interdiction des constructions à usage d'habitation s'applique ici et le projet envisagé dans le cadre de l'OAP apparaît difficilement réalisable.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone UZa5 afin de rendre l'OAP compatible avec les dispositions réglementaires du PLUm et y autoriser les constructions à usage d'habitation comme suit :**

« **1.2.4** Dans toute la zone :

*Spécificité(s) locale(s) :*

*Sont également autorisées à :*

[...]

- *La Tour-sur-Tinée : Dans le périmètre de l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation La Condamine, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous couvert du respect des dispositions de cette Orientaion d'Aménagement et de Programmation. »*

**Évaluation environnementale :** Afin de mettre en cohérence le règlement avec l'OAP, les habitations sont autorisées dans le règlement. Cette modification n'augmente pas les droits à bâtir et permet la mise en œuvre du projet tel que défini et évalué dans le cadre de l'élaboration du PLUm.

### **3.3.17. La Trinité**

**Quatre points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de La Trinité.**

**→ Revoir les règles de stationnement pour la commune en zones UBg, UBj, Uca**

La mise en œuvre du PLUm, depuis son approbation en Conseil Métropolitain du 25 octobre 2019, a fait apparaître quelques difficultés quant à l'application des dispositions du volet stationnement du PLUm. Des évolutions semblent nécessaires afin de correspondre aux besoins de la commune de La Trinité, et permettre une application plus aisée au regard des projets communaux.

Les normes de stationnement sont déclinées dans l'article 15 des dispositions générales du PLUm. En complément de ces dispositions peuvent s'appliquer des normes spécifiques présentes dans l'article 2.5 des dispositions réglementaires.

Il existe une spécificité locale portant sur le stationnement des véhicules légers pour les sous-destinations logement, bureau et commerce. Cette spécificité est adaptée à plusieurs communes du Moyen-Pays, dont la commune de La Trinité. Elle fixe notamment le nombre de stationnement exigé pour chaque logement à 1 place assortie d'1 place pour chaque tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces normes de stationnement sur le territoire de la commune doivent être revues afin de garantir les futurs projets immobiliers et suite aux difficultés rencontrées en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme notamment concernant les dispositions relatives aux deux-roues motorisés et aux vélos.

Aussi, la commune ne sera donc plus rattachée, en zone UBg, à la spécificité locale concernant le Moyen-Pays métropolitain, et une spécificité distincte sera créée.

Concernant les zones UBj et UCa, des spécificités locales comprenant des règles adaptées aux problématiques communales et à la réalité du terrain sont également créés.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 des zones UBg, UBj, UCa de la façon suivante :**

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

**- Pour le stationnement des véhicules légers**

*[...]*

**- La Trinité :**

- *Logements : une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places ne pouvant être inférieur à une place par logement. En outre, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements.*
- *Bureaux et commerce de détail : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 2 chambres*

**- Pour le stationnement des deux roues motorisés et des vélos**

*[...]*

**- La Trinité :**

- *Logements : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Bureaux et commerce de détail : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 4 chambres »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement pour moduler les exigences de stationnements en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu et du territoire d'implantation afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

**➔ Revoir les règles de stationnement pour la commune en zones UFb2 et UFc2**

Des difficultés quant à l'application des dispositions du volet stationnement du PLUm approuvé sont également apparues pour les zones UFb2 et UFc2. Des évolutions apparaissent nécessaires afin de correspondre aux besoins de la commune de La Trinité, et permettre une application plus aisée au regard des projets communaux.

Les normes de stationnement sont déclinées dans l'article 15 des dispositions générales du PLUm. En complément de ces dispositions peuvent s'appliquer des normes spécifiques présentes dans l'article 2.5 des dispositions réglementaires.

Il existe une spécificité locale portant sur le stationnement des véhicules légers pour les sous-destinations logement, bureau et commerce. Cette spécificité englobe plusieurs communes du Moyen-Pays, dont la commune de La Trinité. Elle fixe notamment le nombre de stationnement exigé pour chaque logement à 1 place assortie d'1 place pour chaque tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces normes de stationnement sur le territoire de la commune doivent être revues afin de garantir les futurs projets immobiliers et suite aux difficultés rencontrées en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme notamment concernant les dispositions relatives aux deux-roues motorisés et aux vélos.

Aussi, la commune ne sera donc plus rattachée, en zones UFb2 et UFc2, à la spécificité locale concernant le Moyen-Pays métropolitain, et une spécificité locale distincte sera créée pour la commune.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 des zones UFb2 et UFc2 de la façon suivante :**

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

**- Pour le stationnement des véhicules légers**

*[...]*

**- La Trinité :**

- *Logements : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places ne pouvant être inférieur à une place par logement. En outre, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements.*
- *Bureaux et commerce de détail : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 2 chambres*

**- Pour le stationnement des deux roues motorisés et des vélos**

*[...]*

**- La Trinité :**

- *Logements : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Bureaux et commerce de détail : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 4 chambres »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement visant à moduler les exigences de stationnements en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérent en fonction du projet prévu et du territoire d'implantation afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

→ **Revoir les règles de stationnement pour la commune en zone UPm1 hors site de la gare**

La zone UPm1 constitue une zone de projets et les normes de stationnement y sont déclinées pour la commune dans l'article 15 des dispositions générales du PLUm hors secteur de la gare.

Aussi, ces normes de stationnement s'appliquant sur les secteurs UPm1 de la commune hors site de la gare doivent être revues afin de garantir les futurs projets immobiliers et suite aux difficultés rencontrées en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme notamment concernant les dispositions relatives aux deux-roues motorisés et aux vélos.

A ce titre, des normes spécifiques adaptées aux problématiques communales et à la réalité du terrain sont créées pour la commune à l'article 2.5 des dispositions réglementaires de la zone UPm1.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 de la zone UPm1 de la façon suivante :**

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- ***Pour le stationnement des véhicules légers***

*[...]*

- ***La Trinité :***

*Les règles suivantes ne s'appliqueront pas sur le site de la DUP de la Gare :*

- *Logements : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le nombre de places ne pouvant être inférieur à une place par logement. En outre, il sera exigé une place visiteur par tranche de 10 lots ou 10 logements.*
- *Bureaux et commerce de détail : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 2 chambres*

- ***Pour le stationnement des deux roues motorisés***

- *Logements : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Bureaux et commerce de détail : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 4 chambres »*

[...]

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement pour moduler les exigences de stationnements en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu, du territoire d'implantation et de la disponibilité des transports en commun afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

### ➔ Revoir les règles de stationnement pour la commune en zones UZa4, UZa5, UZb5, UZd2

Les sous-secteurs UZ au PLUm constituent des zones d'activités économiques et les normes de stationnement y sont déclinées pour la commune dans l'article 15 des dispositions générales du PLUm.

Aussi, ces normes de stationnement s'appliquant sur les secteurs UZa4, UZa5, UZb5 et UZd2 de la commune doivent être revues afin de garantir les futurs projets immobiliers et suite aux difficultés rencontrées en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme notamment concernant les dispositions relatives aux deux-roues motorisés et aux vélos.

A ce titre, des normes spécifiques adaptées aux problématiques communales et à la réalité du terrain sont créées pour la commune à l'article 2.5 des dispositions réglementaires des zones UZa4, UZa5, UZb5 et UZd2.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 des zones UZa4, UZa5, UZb5, UZd2 comme suit :**

#### « 2.5 STATIONNEMENT.

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

[...]

- *La Trinité :*

- *Pour le stationnement des véhicules légers*

- *Bureaux et commerce de détail : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 2 chambres*



- *Pour le stationnement des deux roues motorisés et des vélos*
  - *Bureaux et commerce de détail : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
  - *Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : 1 place par tranche de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
  - *Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 4 chambres »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement permettant de moduler les exigences de stationnements en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu, du territoire d'implantation et de la disponibilité des transports en commun afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

### **3.3.18. Le Broc**

**Six points de modification réglementaire sont inscrits pour la commune de Le Broc.**

#### **➔ Modification de l'article 2.5 des sous-zones UAa, UEa, UFb3, UFb7, UZb3, 1AUb et de la zone 2AU**

Les normes de stationnement sont déclinées dans l'article 15 des dispositions générales du PLUm. En complément de ces dispositions peuvent s'appliquer des normes spécifiques présentes dans l'article 2.5. des dispositions réglementaires.

Il existe une spécificité locale portant sur le stationnement des véhicules légers pour les sous-destinations logement, bureau et commerce. Cette spécificité est adaptée à plusieurs communes du Moyen-Pays, dont la commune du Broc. Elle fixe le nombre de stationnement exigé pour chaque logement à 1 place assortie d'1 place pour chaque tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Au regard des demandes d'autorisations d'urbanisme et du dimensionnement des constructions présentes sur le territoire de la commune, la norme de stationnement apparaît trop contraignante au Broc. En raison de l'existence du seuil de 60 m<sup>2</sup>, le nombre de places exigé est en effet trop élevé.

Les normes de stationnement doivent être adaptées à la réalité du terrain. Ainsi, sur la commune du Broc, il convient de demander 2 places de stationnement par logement sans établir de seuil en fonction de la surface de plancher projetée.

Cette modification de la spécificité locale applicable aux communes du Moyen-Pays doit être reportée dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser présentes sur le territoire brocois. Les zones et sous-zones concernées sont les suivantes : UAa, UEa, UFb3, UFb7, UZb3, 1AUb et 2AU.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 des sous-zones UAa, UEa, UFb3, UFb7, UZb3, 1AUb et de la zone 2AU de la façon suivante :**

Articles 2.5 des zones UAa, UEa, UFb3, UFb7, UZb3, 1AUb et 2AU :

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- **Pour le stationnement des véhicules légers :**
- *La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, ~~Le Broc~~, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :*
  - *Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
  - *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Le Broc :*
  - *Logements : 2 places par logement ;*
  - *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement visant à moduler les exigences de stationnements en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu et du territoire d'implantation afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

## ➔ **Modification des articles 2.4 et 2.1 de la zone UFb7**

Face à l'accroissement de la demande de terrains à bâtir et au développement du nombre de lotissements, la commune rencontre certaines difficultés.

Concernant la gestion de l'eau et l'assainissement, toutes techniques ayant pour but d'éviter le ruissellement est à privilégier. Or ce ne sont pas toujours les méthodes adoptées par les lotisseurs. La commune ayant des réseaux limités, notamment concernant l'eau pluviale et la gestion de l'assainissement, cet accroissement d'habitations affaiblit les terres et n'est plus adaptés aux réseaux existants. C'est pourquoi les constructions en grand nombre sur un espace réduit doivent être limitées.

En outre, le territoire de la commune présente certaines contraintes au niveau de son réseau de voirie. Les plus grands axes étant engorgés, les automobilistes éprouvent des difficultés à circuler. Certains permis étant accordés tacitement, le gestionnaire de la voirie métropolitaine n'a pas toujours été sollicité afin de réguler et faciliter les accès.

**Il est donc proposé de modifier l'article 2.4 de la zone UFb7 de la façon suivante :**

*« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS  
DES CONSTRUCTIONS.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Le Broc : 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre »*

**Il est aussi proposé de modifier l'article 2.1 de la zone UFb7 de la façon suivante :**

*« 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.*

*2.1.1 Emprise au sol maximale de constructions :*

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%*

*Exception(s) :*

*Non réglementé.*

*Spécificité(s) locale(s)*

- *Le Broc :*

~~○ *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%.*~~

- *Sur le secteur Saint Antoine l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions du secteur est fixée à 2 000 m<sup>2</sup>. »*

**Il est également proposé de modifier l'article 2.1.3.2 de la zone UFb7 de la façon suivante :**

*« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives*

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.*

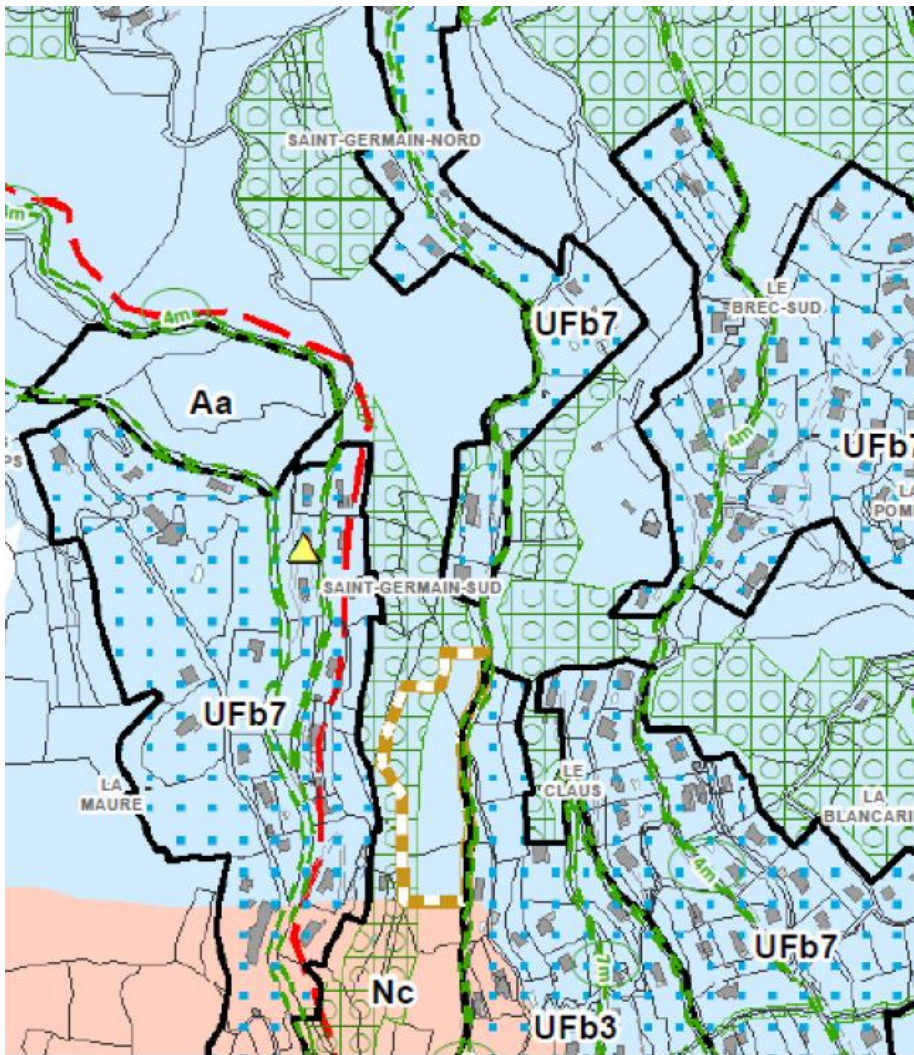
*Spécificité(s) locale(s) :*

~~— *Le Broc : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.* —~~

**Évaluation environnementale :** Cette limitation de la densification dans les zones les moins propices à accueillir de nouvelles constructions a une incidence positive sur la prise en compte de l'environnement dans le document d'urbanisme. En effet, il s'agit de limiter l'aggravation des risques (ruissellement et coulée de boues) et adapter l'urbanisation aux réseaux.

## ➔ **Modification de la cartographie intégrée dans l'OAP sectorielle – La Pinée**

L'OAP sectorielle de La Pinée sur la commune du Broc comporte une erreur matérielle. En effet dans l'extrait de l'OAP ci-dessous le périmètre de l'OAP « Saint-Germain-Sud » issue du PLU communal est identifiée alors que cette dernière a été supprimée :



Ce périmètre de l'OAP – La Pinée était classé en zone 3AU à l'ancien PLU communal.

Suite à la décision préfectorale en date du 6 juin 2018 de réduction des zones urbaines, la fermeture à l'urbanisation de certaines parcelles a été prononcée. Celle-ci a été effectuée après l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme métropolitain afin de réduire les zones urbaines.

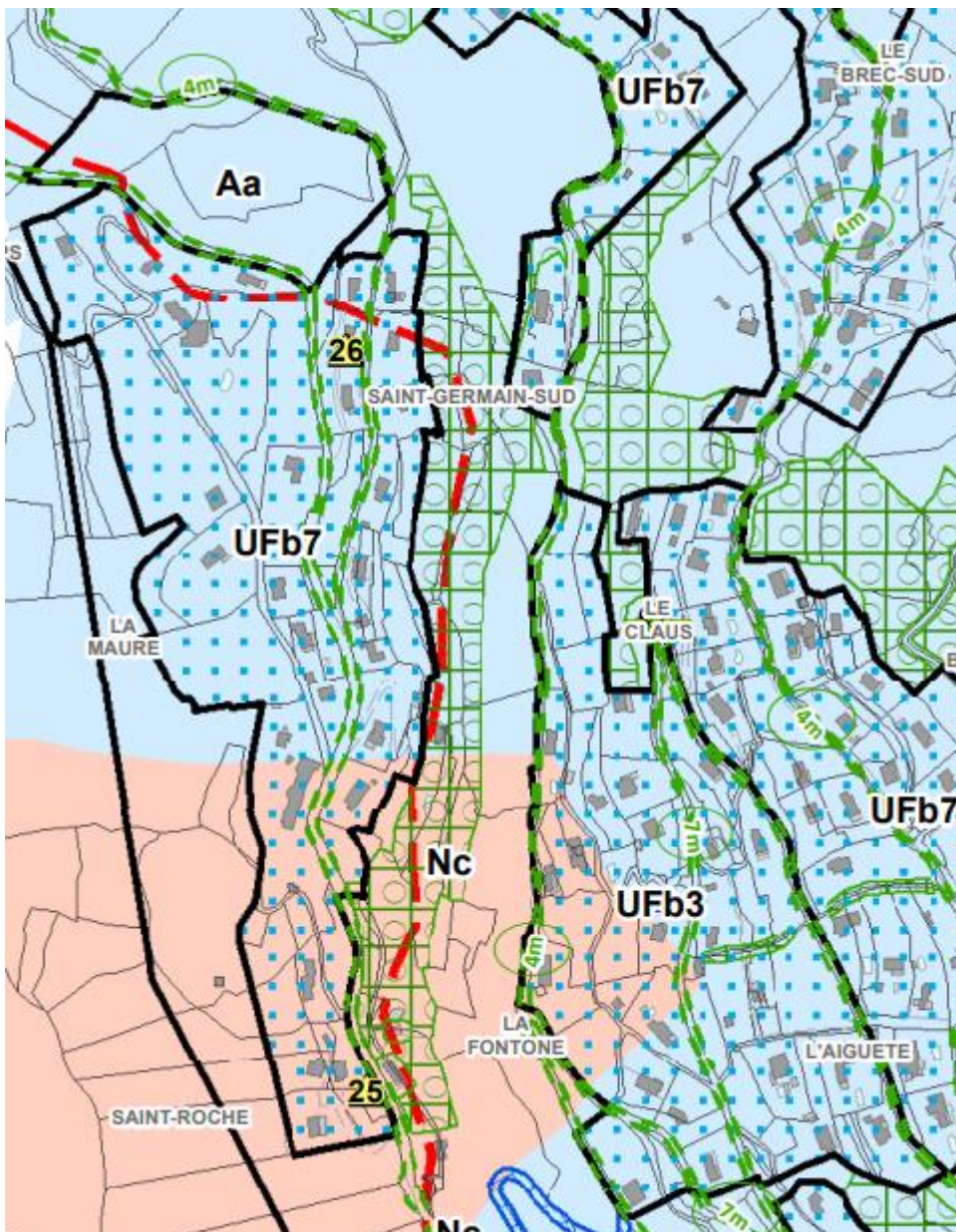
Une partie du secteur Saint-Germain-Sud a été reclassé de la zone 3AU (au PLU communal) en zone Nc au PLUm.

Suite à cette décision, l'OAP sectorielle correspondante a été supprimée à l'approbation du PLUm le 25 octobre 2019.

En effet, une partie de la zone n'étant plus constructible car étant reclassée en zone Nc, l'identification de cette OAP n'est plus nécessaire. Ses orientations ne sont plus cohérentes avec le zonage du PLUm en vigueur. Le zonage du PLUm doit être modifié afin de supprimer le périmètre de l'ancienne OAP.

**Ainsi cette erreur matérielle sera corrigée comme suit dans l'OAP sectorielle de la commune :**





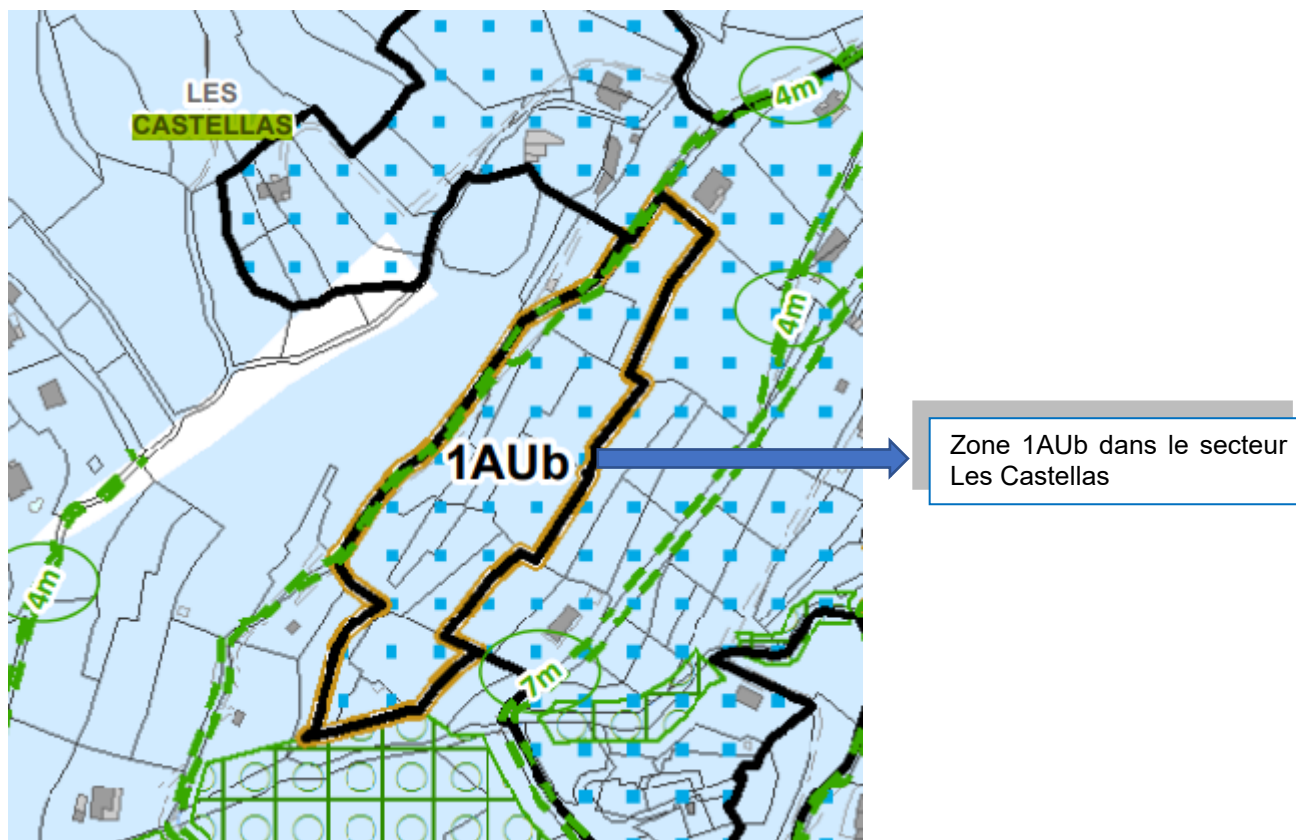
**Évaluation environnementale :** Cette correction d'erreur matériel n'a pas d'incidence sur l'environnement

➔ **Modification des articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.4 de la sous-zone 1Aub – Secteur LE CASTELLAS**

Le développement rapide et important de la commune en particulier sur le secteur « Le Castellat », entraîne des problématiques liées à la capacité des réseaux d'infrastructure. Ce secteur est délimité par une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle à savoir « Les Castellat ».

L'extrait cartographique du plan de zonage ci-dessous permet de situer le secteur classé en zone 1Aub qui fera l'objet d'évolution :





Concernant la gestion de l'eau et l'assainissement, le règlement du PLUm impose que toutes techniques ayant pour but d'éviter le ruissellement est à privilégier. La commune ayant des réseaux limités, notamment pour les eaux pluviales et l'assainissement, le rythme de construction soutenu ne permet la prise en charge par les réseaux existants. Afin de permettre à la commune de réaliser des réseaux d'infrastructure de capacité suffisante, le rythme de développement doit être ralenti.

Également, le réseau routier dans le quartier « Les Castellias » ne permet pas d'absorber le flux engendré par le développement de la commune. Les axes de circulation sont régulièrement engorgés, impactant d'autant plus la qualité de vie des habitants.

En zone 1AUb du PLUm le règlement indique que :

- « L'emprise au sol maximale des constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ».
- « La hauteur maximale des constructions à l'égout devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 10 m.
- « 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts ».

Ces dispositions ne permettent pas un développement raisonné et maîtrisé de ce secteur. Afin de pouvoir l'encadrer sur le secteur de La Pinée, il est proposé de modifier certaines règles morphologiques de la zone 1AUb. C'est pourquoi les évolutions portées auront pour objectifs de fixer l'emprise au sol en zone 1AUb à 15% , de réglementer la hauteur maximale à l'égout à 7 mètres et de préciser que 60% au moins de la superficie du terrain soit aménagée en espaces verts dont 35% en pleine terre.

**Au regard des problématiques de la commune, il est donc proposé de modifier les articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.4 de la zone 1AUb qui réglementent les règles d'emprise au sol, de hauteur et d'espaces verts afin de réduire les droits à bâtir dans le périmètre de l'OAP Le Castellias.**

**Premièrement, l'article 2.1.1 de la sous-zone 1Aub de la façon suivante :****«2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :**

L'emprise au sol maximale des constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Le Broc : dans le périmètre de l'OAP Le Castellás, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.*

Le règlement du PLUm précise que la hauteur maximale des constructions à l'égout devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Au regard de l'OAP en place, la hauteur maximale autorisée pour la zone 1Aub est en rupture avec les hauteurs observées sur ce secteur

Aussi, afin de mieux encadrer la maîtrise du développement de ce secteur, et et permettre une meilleure insertion de ce site dans son environnement, la hauteur maximale pourrait être réglementée dans cette zone.

**Deuxièmement, il est aussi proposé de modifier l'article 2.1.2 de la sous-zone 1Aub de la façon suivante :****« 2.1.2 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à l'égout devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 10 m.

*Spécificité(s) locale(s)***- Le Broc :**

- Dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions pourra atteindre ponctuellement 20 m au maximum pour 25% des emprises des constructions. La hauteur n'est pas réglementée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
- *En outre, dans le périmètre de l'OAP Le Castellás, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 mètres.*

Le règlement de la zone 1Aub précise que 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts. Dans l'objectif de dégager des espaces de respirations au sein du futur projet, le ration d'espaces verts pourrait être augmenté. .

**Troisièmement, il est également proposé de modifier l'article 2.4 de la sous-zone 1Aub de la façon suivante :****« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS  
DES CONSTRUCTIONS.***Spécificité(s) locale(s) :*

- *Le Broc : dans le périmètre de l'OAP Le Castellás, 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts. 35% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre.*

**Évaluation environnementale :** La modification va dans le sens d'une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux sur ce site. L'ajustement des règles pour maîtriser l'urbanisation se fait au regard de la capacité des réseaux et en vue de limiter le ruissellement.

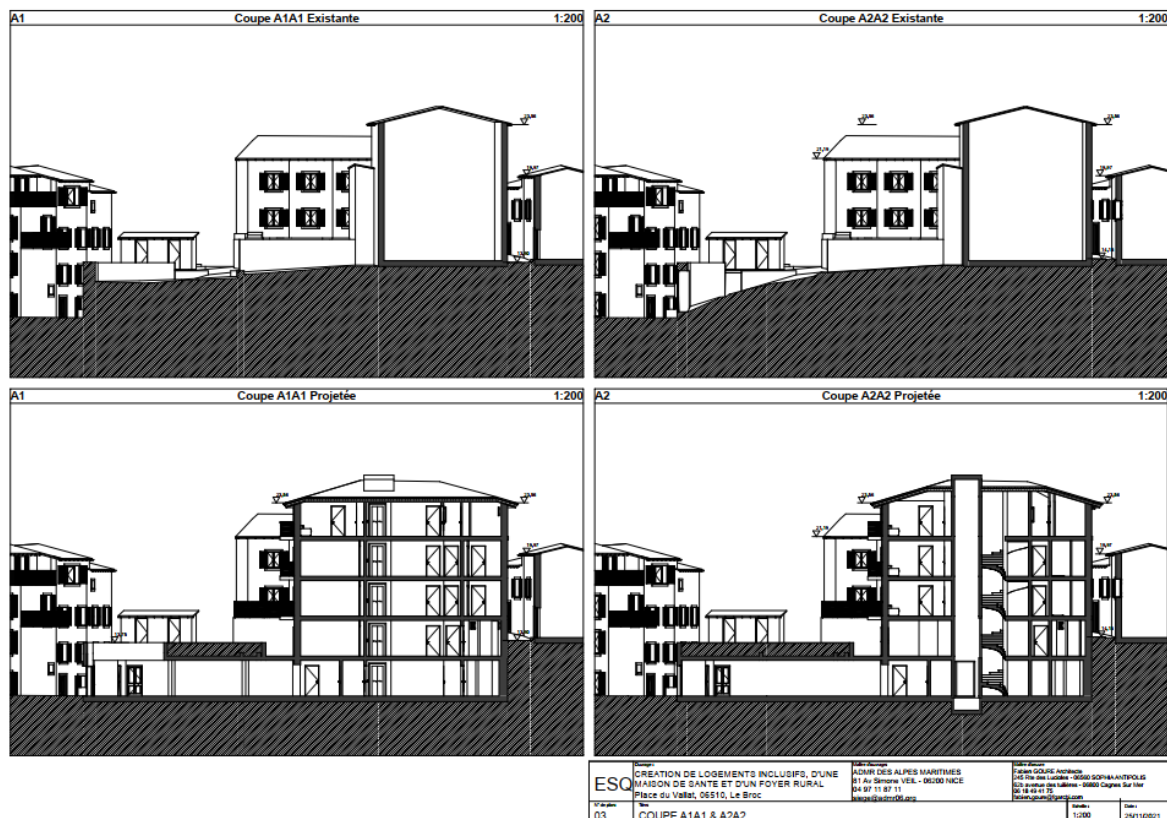
➔ **Modification de l'article 2.1.2 de la sous-zone UAa**

La Commune envisage la démolition, rue de la Tour, de la maison de village actuelle afin de reconstruire sur ce même emplacement.

Afin de mener à bien le projet, en application du règlement de zone, il faut conserver la hauteur de la maison actuellement existante, qui est la plus haute.

En effet, la commune souhaite démolir le bâtiment afin de réaliser un projet d'intérêt général.

Le plan de coupe ci-dessous montre que la hauteur du projet est identique à la hauteur de la construction existante que la commune souhaite démolir.



Le PLUm prévoit, à l'article 2.1.2 de la sous-zone UAa, que « les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé. »

Le projet prévoit d'inscrire une nouvelle construction dans la même hauteur de la construction à démolir, qui est plus élevée que celle de la construction voisine.

Si le règlement de zone est appliqué, la hauteur développée pour le bâtiment projeté ne permettrait pas la réalisation du rez-de-chaussée bas et de son parking couvert.

En effet, conserver la hauteur du bâtiment actuel qu'il est projeté de démolir permettrait de créer :

- Au rez-de chaussée bas, donnant sur la place du Vallat, un parking public.
- Au rez-de chaussée haut, donnant rue de la Tour, l'espace de santé et le foyer rural tout en conservant le jardin existant, avec accès PMR.

- Sur les trois niveaux supérieurs, 4 logements par étage.

La disposition en zone UAa l'article 2.1.2 qui précise que « les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé. » ne permet pas de réaliser le projet de la commune en terme de hauteur de la construction. En effet, pour que la nouvelle construction projetée soit autorisée il faudrait qu'elle puisse s'aligner sur la hauteur du bâtiment qui sera démoli et non du bâtiment limitrophe dont la hauteur est trop basse par rapport au projet souhaité.

Dans cette perspective et afin que le projet d'intérêt général de la commune puisse se réaliser, il apparaît nécessaire de pouvoir déroger à la règle de l'article 2.1.2 imposant que « les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé ».

Une spécificité locale sera donc ajoutée pour la commune du Broc à l'article 2.1.2 de la zone UAa afin que, dans le cadre d'une opération de démolition et de reconstruction, la nouvelle construction puisse être réalisée dans la même enveloppe. Il est ainsi proposé de modifier une règle morphologique dans la zone UAa.

**Aussi, afin de pallier à la problématique du volume de la construction projetée dans le cadre d'une opération de démolition - reconstruction il est proposé de modifier l'article 2.1.2 de la zone UAa comme suit :**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*Les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.*

**Spécificité(s) locale(s)**

- *Saint-André-de-la-Roche :*
  - *dans le cas de nouvelles constructions, la hauteur ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout.*
  - *Pour les monuments et éléments du patrimoine architectural, la hauteur doit être sensiblement égale à celle des bâtiments préexistants, avec des variations en plus ou en moins au maximum égale à 1mètre.*
- *Falicon : dans le cas de nouvelles constructions, la hauteur ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout.*
- *Vence : Dans le cas d'une opération de démolition – reconstruction :*
  - *La construction doit rester dans la même enveloppe.*
  - *Les surélévations sont interdites sauf dans le cas d'un ordonnancement architectural particulier.*
- *Le Broc : Dans le cas d'une opération de démolition – reconstruction, la construction doit rester dans la même enveloppe.*

**Évaluation environnementale :** cette modification pour le renouvellement urbain n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

**➔ Article 2.2.10 – Zone Nc**

En zone Nc à l'article 2.2.10 du règlement il est précisé en spécificité locale pour la commune que « les murs de soutènement sont limités à une hauteur d'1.20 m. »

La règle actuelle vise à limiter la hauteur des murs de soutènement à 1,20 mètre. Cette disposition est issue du PLU communal.

Or, les murs de restanques existants sur la commune ont pour la plupart une hauteur supérieure.

Dans le cadre de la règle générale mentionnée à l'article 2.2.10 de la zone Nc, il est indiqué que « les murs de soutènement ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. »

**Aussi, au regard de la topographie des zones naturelles existantes sur la commune en zone Nc, et afin de conserver une cohérence avec le patrimoine bâti et la typo morphologie du bâti dans ces secteurs, il**

**apparaît souhaitable de supprimer cette spécificité locale dans les zones Nc de la commune comme suit afin d'appliquer la règle générale de la zone Nc:**

**« 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

**2.2.10 Murs de soutènement :**

*En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié ; il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.*

*Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.*

*Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en harmonie avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.*

*Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

~~*~Le Broc : les murs de soutènement sont limités à une hauteur d'1.20 m. »*~~

**Évaluation environnementale :** cet ajustement pour appliquer la règle générale n'est pas de nature à avoir une incidence significative sur l'environnement.



### **3.3.19. Lantosque**

**Un point de modification réglementaire est inscrit pour la commune de Lantosque.**

#### **➔ Zone UAa – article 2.1.3.2**

La zone UAa au PLUm en vigueur correspond à un tissu urbain à la densité très élevée, caractéristique des vieux villages et des vieilles villes.

A ce titre, les dispositions réglementaires de la zone UAa, s'agissant notamment des règles de volumétrie et d'implantation des constructions, traduisent ces caractéristiques urbaines.

Toutefois, ces règles d'implantation, par rapport aux limites séparatives particulièrement, peuvent apparaître contraignantes.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la commune de Lantosque à la spécificité locale de Saint-André-de-la-Roche comme suit :**

« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantées en limite.

*Spécificité(s) locale(s) :*

*Lantosque* et Saint-André-de-la-Roche : les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

**Évaluation environnementale :** Cette modification permet l'adaptation de la règle au paysage local et participe à la préservation de l'ambiance paysagère du village.

### **3.3.20. Levens**

**Neuf points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Levens.**

#### **➔ Uniformisation de la hauteur des annexes à 3 mètres sur le territoire communal**

La commune de Levens souhaite un aménagement cohérent des annexes sur son territoire. Afin d'uniformiser à 3 mètres la hauteur des annexes, il est proposé de remplacer « la hauteur des annexes est fixée à 2,70 » par « la hauteur des annexes est limitée à 3 m » dans les zones UBd, UBg, UDh, UFb7 et UFc1 au PLUm en vigueur.

Par ailleurs, la commune de Levens ne disposant actuellement d'aucune spécificité locale relative à la hauteur des annexes en zone UBk, il est également proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.2.2 de cette zone : « la hauteur des annexes est limitée à 3 m ».

**Aussi, il est proposé de modifier la rédaction des spécificités locales aux articles 2.1.2 des zones UBd, UBg, UDh, UFb7 et UFc1 ainsi :**

(Exemple en zone UBd) :

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 18 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Levens :*
  - *La hauteur des annexes est ~~fixée 2,70 m~~ limitée à 3m,*
  - *La hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50 m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.*
  - *La hauteur frontale est limitée à 20 m ».*

**Il est également proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.1.2 de la zone UBk :**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Levens : La hauteur des annexes est limitée à 3m.*
- *Saint Etienne de Tinée : la hauteur frontale mesurée au faîtage est fixée à 15 m. Toutefois, pour des raisons de composition architecturale, la hauteur au faîtage pourra atteindre 18 m, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction.*
- *Valdeblore : en outre, la hauteur frontale est limitée à 12 m ».*

**Évaluation environnementale :** Cette harmonisation de la règle de hauteur n'augmente pas la possibilité de faire des annexes, cette possibilité étant déjà présente dans le règlement en vigueur. En ce sens, l'augmentation de 30cm autorisés n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

**➔ Harmonisation de règles locales concernant l'implantation des piscines par rapport à l'emprise publique des voies avec le règlement du PLUm approuvé**

La modification proposée vise à se raccrocher à la règle d'exception de l'article 2.1.3.1 qui prévoit que : « *les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin* ».

L'objectif de cette modification est d'adapter le règlement afin d'augmenter le retrait des piscines par rapport aux voies et emprises publiques en zone UFc1.

Augmenter la distance du retrait des piscines par rapport aux voies et emprises publiques de 2m à 3m permet également de limiter l'imperméabilisation des sols. En effet, en milieu pavillonnaire comme c'est le cas en zone UFc1, les sols sont occupés par des habitations individuelles et leurs installations annexes (terrasses, abris de jardin, ...), ce qui a pour effet de les « imperméabiliser ». Ainsi recouvert, le sol ne peut plus remplir ses fonctions naturelles. L'eau ne peut ni s'infiltrer, ni s'évaporer, le ruissellement s'accroît, avec parfois pour conséquence des inondations.

Par ailleurs, l'augmentation du retrait par rapport aux voies de circulations pour l'implantation des piscines permet de conserver un retrait de toutes les constructions par rapport aux voies, pour une plus grande préservation et homogénéité de la morphologie urbaine de ces secteurs pavillonnaires.

**Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale à l'article 2.1.3.1 de la zone UFc1 de la façon suivante :**

**« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Carros : Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.*
- *La Gaude et Levens : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.*
- *Levens : les constructions doivent s'implanter à 5m (~~2m pour les piscines~~) soit depuis la limite d'emprise publique des voies soit depuis la marge de recul graphique [...] ».*

**Évaluation environnementale :** Cette augmentation du retrait a pour effet de limiter l'imperméabilisation du sol liée à la création de piscine. Cette modification a une incidence positive sur le paysage et l'infiltration de l'eau de pluie.

**→ Distinction des dispositions réglementaires entre le domaine de la Porte Rouge et les autres secteurs UFc1 de la commune**

Le domaine de la Porte Rouge sur la commune de Levens est une ancienne colonie de vacances transformée en 1992 en plusieurs habitations.

La révision du POS approuvée le 19/05/2000 avait eu pour effet le classement de ce site en zone UE constructible, avec un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0.10 pour construction à usage d'habitation. Le PLU communal approuvé le 21/09/2012, classait la zone en UCap (zone regroupant le secteur de Porte Rouge) avec un coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,15.

De ce fait, il convient de distinguer, d'une part les dispositions réglementaires s'appliquant sur le secteur de Porte Rouge classé en zone UFc1 au PLUm en vigueur et, d'autre part, les dispositions réglementaires s'appliquant sur les autres secteurs UFc1 de la commune de Levens.

Aussi, il est proposé de créer au plan de zonage un périmètre d'emprise au sol maximale (fixé à 15%) et un périmètre d'emprise des espaces verts (qui devront représenter 75% du terrain) uniquement sur le domaine de la Porte Rouge.

A titre complémentaire, il est proposé d'indiquer cette spécificité au règlement par l'ajout d'une exception à l'article 2.1.1 et à l'article 2.4 de la zone UFc1.

Il est également proposé de modifier la spécificité locale de la commune à l'article 2.4 de la zone UFc1 afin d'indiquer que « 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre » pour les autres secteurs UFc1 de la commune.

Pour lesdits secteurs, s'applique également la règle générale de l'article 2.1 qui fixe l'emprise au sol maximale des constructions à 10%.

**Aussi, il est proposé de supprimer la spécificité locale de Levens et d'ajouter une exception à l'article 2.1.1 de la zone UFc1 :**

**« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :**

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- Colomars : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12%.
  - Levens :
    - ~~l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.~~
    - par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de division.
- [...]

Exception(s) :

*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une emprise au sol précisée au plan de zonage ».*

**Il est également proposé d'ajouter une exception et de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.4 de la zone UFc1 de la façon suivante :**

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.*

*60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.*

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

- Levens :
    - ~~75-70%~~ au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts *de pleine terre*.
    - Par exception aux dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de division.
- [...]

Exception(s) :

*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'un périmètre d'espace vert mentionné au plan de zonage ».*

**Évaluation environnementale :** Cette adaptation permet d'ajuster la règle à l'état actuel en termes de densité et de végétalisation, sur un secteur spécifique de la commune. Il permet de limiter la densification pour préserver le paysage et le caractère végétalisé du secteur. Cette modification a une incidence positive.

➔ **Revoir l'implantation des constructions en limite séparative sur le territoire communal afin de permettre la surélévation d'une construction existante**

Une problématique d'implantation des constructions en limite séparative a été identifiée sur le territoire communal de Levens.

Cette problématique concerne la transformation de vides sanitaires en caves pour les constructions existantes. Cette transformation n'est aujourd'hui plus possible au regard des dispositions réglementaires prévues par le PLUm en vigueur.

Pour répondre à cette difficulté, des majorations de volume concernant la hauteur et le sous-sol doivent être autorisées. L'objectif est de permettre la surélévation d'une construction existante implantée à 4 m des limites, comme le permettait le PLU communal.

La règle générale du PLUm fixant l'implantation des constructions à une distance minimale de 5m des limites séparatives, n'est pas modifiée.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.1.3.2 pour les zones UDh, UFa2, UFb7 et UFc1 de la façon suivante :**

(Exemple en zone UDh) :

**« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *Les constructions doivent s'implanter en limite ou à une distance  $L=H/2$  avec minimum 5 mètres*
  - *Seules les extensions, les constructions annexes seront admises ainsi que les constructions n'excédant pas une hauteur maximale de 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12m ; elles devront s'implanter en limite ou à 3m minimum*
- *Levens : En outre, les constructions existantes édifiées à une distance de 4 m minimum des limites séparatives peuvent faire l'objet d'une modification de leur volume sans toutefois modifier leur emprise au sol ».*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement mineur permet d'augmenter la surface de plancher sans d'artificialisation du sol supplémentaire. La hauteur reste tout de même réglementée par le PLUm afin de limiter les incidences sur le paysage.



➔ **Correction d'une erreur matérielle identifiée dans la rédaction de la spécificité communale à l'article 2.4 de la zone UDh**

Il est indiqué au règlement la spécificité locale suivante : « 65% des espaces verts doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre ».

Cette disposition est contraire au souhait de la commune sur cette zone, où il est recherché la possibilité de dégager des espaces verts de pleine terre, permettant le développement des plantations, sur 65% de la superficie du terrain.

Cette disposition doit être remplacée par : « 65 % de la superficie **du terrain** doit être aménagé en espaces verts de pleine terre ».

Cette erreur de formulation modifie le sens de la disposition et doit de ce fait être corrigée.

**Aussi, il est ainsi proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.4 de la zone UDh de la façon suivante :**

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.*

[...]

*Spécificité(s) locale(s)*

- *Cagnes-sur-Mer :*

- *40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre*
- *Sur le plan de zonage ont été définis des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article R123-1-5 du code de l'urbanisme) correspondant à des secteurs non aedificandi le long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité.*

- *Levens :*

- *65% au moins ~~des espaces verts de la superficie du terrain~~ doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.*
- *Par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions*

[...] »

**Évaluation environnementale :** Cette correction d'erreur rédactionnelle permet d'améliorer la compréhension de la règle et augmente les espaces verts de pleine terre exigés entraînant une incidence positive sur l'environnement.

**→ Revoir les normes de stationnements pour la sous-destination « logements » en zone UZa6 de la commune**

La commune de Levens dispose d'une spécificité locale, en article 2.5 de la zone UZa6 du PLUm approuvé, réglementant le stationnement pour la sous-destination « logements » à 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, assortie d'une place par logement.

La commune souhaite qu'il ne soit pas imposé de places de stationnement pour le logement dans cette zone à vocation d'activité.

En effet, cette norme de stationnement apparaît trop contraignante et doit être revue afin de garantir les futurs projets.

La spécificité locale de la commune doit donc être modifiée et adaptée afin de ne pas réglementer le stationnement pour la sous-destination « logements ».

**Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.5 de la zone UZa6 de la façon suivante :**

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

[...]

- **Levens :**

- *Logements : ~~1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~ Non réglementé*
- *Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 100 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement a pour objectif de moduler les exigences de stationnements en fonction du territoire concerné. Il n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu et du territoire d'implantation afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

**→ Revoir les normes de stationnements pour la sous-destination « bureaux, commerces, activité » en zone UDh, UFa2, UFb7 et UFc1 de la commune**

La commune de Levens dispose d'une spécificité locale, en article 2.5 des zones UDh, UFa2, UFb7 et UFc1 du PLUm en vigueur, réglementant le stationnement pour la sous-destination « bureaux, commerces et activités de

service dont la surface de plancher est comprise entre 100 et 1000 m<sup>2</sup> » à 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Afin de correspondre aux besoins de la commune, il est proposé de faire évoluer cette règle afin que soit imposé 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La spécificité locale de la commune doit donc être modifiée et adaptée pour la sous-destination « bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 100 et 1000 m<sup>2</sup> ».

**Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.5 des zones UDh, UFa2, UFb7 et UFc1 de la façon suivante :**

(Exemple zone UDh) :

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- ***Pour le stationnement des véhicules légers***

*[...]*

- ***Levens :***

- *Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 100 et 1000 m<sup>2</sup> : 1 place pour ~~80~~ 50m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Bureaux, commerces et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement s'inscrivant dans la même logique que la modification précédente a pour but de moduler les exigences de stationnements en fonction du territoire concerné. Il n'a donc pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu et du territoire d'implantation afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

**➔ Ajout de précisions relatives à l'aspect extérieur des constructions dans le Cahier de Prescriptions Architecturales**

La commune a identifié avec le service instructeur des problématiques en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme sur son territoire.

L'article 2.2.5 "Menuiseries" du PLUm en vigueur impose des ouvertures plus hautes que larges. La commune souhaite affiner cette disposition réglementaire trop contraignante en dehors du centre ancien et propose d'apporter des précisions au Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA) pour toutes les zones urbaines exceptée la zone UAb.

Dans les vieux villages et centres anciens, les dispositions architecturales visent à protéger les sites, à ne pas les dénaturer en conservant une morphologie urbaine cohérente et harmonieuse, en accord avec les prescriptions de l'ABF.

L'objectif est ainsi de préserver et mettre en valeur l'architecture traditionnelle à travers des règles qualitatives et exigeantes.

A l'inverse, hors des centres anciens, plus de libertés sont offertes dans la conception architecturale, le style contemporain est notamment autorisé ; d'où la nécessité de dissocier les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans et hors les vieux villages et centres anciens.

A ce titre, il conviendra d'éviter la multiplication des ouvertures de tailles différentes pour les architectures traditionnelles, et d'autoriser un dimensionnement libre des ouvertures pour les architectures contemporaines.

**Au sein du CPA, les dispositions relatives à la commune de Levens seront donc complétées comme suit :**

« **LEVENS**

[...]

**Menuiseries et ouvertures :**

*En zone UAb :*

- *Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.*
- *Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges.*
- *On évitera la multiplication des ouvertures de tailles différentes.*

*En dehors de la zone UAb :*

- *Pour les architectures traditionnelles, la multiplication des ouvertures de tailles différentes sera à éviter. Les baies vitrées peuvent être autorisées sous réserve d'une intégration architecturale.*
- *Pour les architectures contemporaines ou modernes, le dimensionnement des ouvertures est libre et devra être en harmonie avec l'écriture architecturale de la construction. »*

**Évaluation environnementale :** ces ajustements dans le CPA n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Ajuster les règles relatives aux aires de livraison et poids-lourd au hameau du Plan du Var**

Les dispositions générales du règlement du PLUm en vigueur imposent la réalisation d'une aire de livraison pour toutes les destinations de construction, hormis l'habitation, à raison d'une place par 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Cette norme apparaît comme trop contraignante pour la commune de Levens, certaines destinations et sous-destinations de construction ne nécessitant pas un tel nombre de places de livraison.

Le centre ancien de la commune notamment ne dispose que de peu d'emplacements à destination commerciale d'une surface supérieure à 300 m<sup>2</sup>.

Ainsi, dans le cadre de la présente procédure de Modification de Droit Commun, une évolution des dispositions générales du règlement du PLUm permet d'élargir à la commune de Levens la possibilité de réaliser les aires de livraison en fonction des besoins du projet (sauf pour les commerces de gros et de détail).

Par ailleurs, la commune a également souhaité apporter des règles spécifiques concernant le hameau du Plan du Var. Il s'agit d'un hameau classé en zone UBd et UBk au PLUm et situé sur un axe de passage très fréquenté qui pourrait faire l'objet d'aménagements structurants futurs. Ainsi il est proposé d'inscrire une spécificité locale pour la commune de Levens à l'article 2.5 des zones UBd et UBk afin de mieux encadrer la réalisation des aires de poids lourds dans le cadre de projets commerciaux.

**En conséquence, il est proposé de modifier l'article 2.5 des zones UBd et UBk comme suit :**

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- **Pour le stationnement des véhicules légers**  
[...]
- **Pour les aires de livraison et poids-lourd :**
  - Levens : Pour les commerces de plus de 1000 m<sup>2</sup>, une aire de poids lourd par 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra être réalisée.  
L'aire poids lourd sera d'une superficie de 16,5 mètres x 3,5 mètres, définie conformément aux normes européennes.
- **Pour le stationnement des vélos**
  - Saint-Laurent-du-Var :
    - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m<sup>2</sup> de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m<sup>2</sup> de local vélo par logement. »

**Évaluation environnementale :** Cet encadrement des aires de poids-lourds permet de répondre aux besoins des activités autorisées sur la commune de Levens, cela permet d'anticiper d'éventuel conflit d'usages.

### 3.3.21. Nice

**Trente et un points de modifications règlementaires sont inscrits dans la présente modification pour la commune de Nice.**

#### **➔ Largeur de la bande continue – zones urbaines niçoises**

La largeur de la bande continue sera abaissée afin de mieux correspondre aux épaisseurs des bâtiments construits.

Aussi, l'article 2.1.3.1 des zones UBb (ensemble des secteurs) et UBd sera modifié afin d'abaisser la largeur de la bande continue à 16 m (la largeur de la bande continue est conservée à 12m en zone UBc)

#### ***Exemple de rédaction en zone UBb :***

« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.

Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée au présent article.

La largeur de cette bande est fixée à :

**20-16 mètres.** dans les secteurs ~~UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 ;~~



~~22-m dans les secteurs UBb et UBb9 »~~

**Evaluation environnementale :** Cette évolution de la largeur de la bande continue en zone urbaine dense de Nice permettant une meilleure prise en compte du Site Patrimonial Remarquables (SPR – ex-AVAP) a une incidence positive.

### ➔ **Permettre le développement de l'agriculture en zone UBb**

Il est envisagé d'autoriser l'agriculture de manière globale en centre-ville de Nice.

Aussi, afin de permettre le développement de l'agriculture dans cette zone urbaine, une modification du règlement des articles 1.1 et 1.2 de la zone UBb du PLUm est nécessaire (constructions interdites et constructions autorisées sous condition).

Également, dans la perspective de la prochaine mise en œuvre de l'AVAP sur le territoire niçois, l'agriculture ne sera pas autorisée en son périmètre dans un premier temps.

Par ailleurs, dans un souci de cohérence avec les dispositions des zones agricoles, il convient d'exempter les serres de la règle d'emprise au sol comme dans la zone Ac du PLUm, tout en prenant en compte la conservation de l'état des sols existants. L'article 2.1.1 sera complété en ce sens.

Enfin, il est aussi proposé de compléter l'article 2.1.2 de la zone UBb relatif aux hauteurs des constructions, pour permettre aux constructions et aménagements des exploitations agricoles en toitures **de s'installer en sur-hauteur**.

**Il est proposé de modifier les articles 1.1, 1.2, 2.1.1 et 2.1.2 du règlement de la zone UBb de la façon suivante :**

**« 1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.**

[...]

**1.1.3** Dans toute la zone sont interdit(e)s :

Les exploitations agricoles nouvelles *non admises sous conditions par l'article 1.2 ;*

[...] »

**« 1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.**

[...]

**1.2.4** Dans toute la zone :

[...]

*L'extension des constructions et installations agricoles existantes.*

*Sauf dans le périmètre de l'AVAP où elles demeurent interdites, les exploitations agricoles nouvelles à condition que les constructions soient destinées :*

- *aux serres,*
- *aux bâtiments d'exploitation.*

[...] »

**« 2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :

*Pour les unités foncières de moins de 4500 m<sup>2</sup> : Non réglementé.*

*Pour les unités foncières de 4500 m<sup>2</sup> et plus : l'emprise au sol maximale est fixée à 55%.*

*L'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles n'est pas règlementée, sous réserve de ne pas remettre en cause l'état des sols existants. »*

## « 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

[...]

### 2.1.2 Hauteur des constructions

[...]

Exception(s) :

[...]

- *Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur de la sous-zone et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité, ou concourant au développement de l'agriculture, sont autorisés, dans la limite de 3,50 m. »*

**Évaluation environnementale :** L'adaptation du règlement pour autoriser l'agriculture en milieu urbain a une incidence positive pour l'activité agricole et la mise en place des circuits courts et de proximité. L'agriculture sur les toits peut aussi, dans une certaine mesure, améliorer la qualité paysagère en permettant la végétalisation. Néanmoins, les nuisances potentiellement générées pour le voisinage devront être maîtrisées en fonction des projets agricoles.

## ➔ Permettre une mixité des typologies de logements dans le cas d'une création de logements lors de travaux sur une construction existante destinée à l'habitation dans les zones U et AU

Afin de limiter les divisions des grandes villas niçoises en petits logements, il est proposé de modifier les termes de l'article 33 des Dispositions Générales pour la commune de Nice. A ce titre, les typologies de logements pour la commune de Nice seront mentionnées en article 1.3.2 du règlement des zones urbaines et à urbaniser autorisant le logement

Une spécificité locale sera créée en article 1.3.2 des dispositions réglementaires telle que :

### **Exemple en zone UDC :**

« Spécificité(s) locale(s) :

- *Nice, Cagnes-sur-Mer et Saint-Laurent-du-Var* : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.
- *Nice* : Toute opération immobilière produisant plus de 4 logements est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1. Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement »

**Evaluation environnementale :** Cette modification n'est pas de nature à entraîner des incidences sur l'environnement.

## ➔ Hauteur des rez-de-chaussée : compléter l'article 1.3.6 en zone UBh

Afin de permettre un meilleur ordonnancement urbain il est proposé d'imposer une hauteur des rez-de-chaussée des constructions à 3,20 mètres sous plafond. Cette modification permettra également une utilisation des rez-de-chaussée pour de l'activité ou y permettre une surélévation des habitations.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article 1.3.6 ainsi :**

« **1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :**

*~~Non réglementé.~~*

*Le rez-de-chaussée des constructions devra avoir une hauteur au minimum égale à 3,20 mètres de sol fini à sol fini. »*

**Evaluation environnementale :** Cette modification n'est pas de nature à entraîner des incidences sur l'environnement.

**→ Compléter l'article 2.1.3.2 de la zone UBb pour réglementer les implantations sur limites séparatives**

En zone UBb, l'implantation en limite séparative n'est pas imposée, notamment en l'absence d'un mur pignon sur la parcelle voisine.

**Aussi, dans le cas d'un retrait, il est proposé de préciser le règlement tel que :**

**Article 2.1.3.2 :**

*En dehors de la bande continue :*

*[...]*

*Dans toute la zone, pour les unités foncières de plus de 350m<sup>2</sup>, les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives »*

**Evaluation environnementale :** Cette modification n'est pas de nature à entraîner des incidences sur l'environnement.

**→ Ajouter une disposition en article 2.1.3.2 de la zone UBb permettant d'imposer des reculs sur fond de parcelle**

Afin de limiter les vis-à-vis dans les projets de constructions, il est souhaité rétablir des retraits sur les limites de fond de parcelle.

**En article 2.1.3.2 de la zone UBb, il est proposé d'ajouter une disposition concernant les retraits sur fond de parcelle et le traitement de ces retraits :**

*Dans et en dehors de la bande continue, pour les unités foncières de plus de 350 m<sup>2</sup> :*

- *Les constructions devront s'implanter à une distance de 4 mètres des limites de fond de parcelles.*

- Le traitement des retraits sur fond de parcelles devra être végétalisé, avec les 3 premiers mètres comptés à partir de la limite de fond de parcelle en espace vert de pleine terre. »

**Évaluation environnementale :** Cette modification n'est pas de nature à entraîner des incidences sur l'environnement.

### ➔ Projet de l'Hôtel des Polices – Ancien Hôpital Saint Roch – modification des dispositions réglementaires liées à la hauteur

Dans le cadre du projet d'Hôtel des Polices sur l'îlot de l'Hôpital Saint-Roch à Nice, il apparaît que la hauteur maximale nécessaire à sa mise en œuvre doit être modifiée. En effet, les équipements attendus sur ce secteur nécessitent des hauteurs élevées.

A ce jour, l'îlot de l'hôpital Saint-Roch est localisé en zone UBb1 du PLUm en vigueur, qui fixe la hauteur maximale des constructions à 25 m à l'égout et 28, 50 m au faîtage.

Le règlement du PLUm doit donc être modifié pour permettre la bonne mise en œuvre du projet.

Le règlement de la zone UBb1 du PLUm en vigueur identifie des règles spécifiques sur cet îlot, clairement localisé aux dispositions réglementaires.

Il est donc proposé de modifier le règlement de la zone UBb1 du PLUm en augmentant la hauteur maximale autorisée d'un niveau supplémentaire. La hauteur au faîtage sur l'îlot dit « de l'hôpital Saint Roch » sera augmentée de 3 mètres.

**Aussi, l'article 2.1.2 de la zone UBb sera modifié ainsi :**

« **2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21,5 m.*

*Nota Bene : en l'absence de bande continue, cette hauteur s'applique alors sur l'ensemble du terrain.*

[...]

*o Dans le secteur UBb1 :*

*o Dans le secteur UBb1 :*

- La hauteur *maximale au faîtage* est portée à ~~25 m à l'égout du toit et 28,5~~ 32 m *au faîtage*, pour les constructions à destination de bureaux et à celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sur les terrains situés dans l'îlot dit "de l'hôpital St Roch" délimité par les rues Hôtel des Postes, Delille, Devoluy et Beri.
- [...] »

**Évaluation environnementale :** L'augmentation de 3m de hauteur autorisée dans un secteur de renouvellement urbain à une incidence très limitée sur l'environnement. En effet, cette règle permet d'optimiser la densité dans ce secteur propice à la densification. Ces hauteurs sont de plus cohérentes avec les hauteurs existantes alentours.

**➔ Zone UBb : Ajout de dispositions réglementaires attachées aux reports graphiques SR11 et SR 16**

Dans le cadre du prolongement de la coulée verte jusqu'au Palais des Expositions et de la restructuration du secteur Acropolis, le site des Diabes Bleus, sur lequel est aujourd'hui implanté Enedis, doit faire l'objet d'une opération d'aménagement mixte. L'ensemble des évolutions apportées au zonage sont détaillées dans la partie graphique de la note de présentation.

Un périmètre de report graphique des règles (SR11) est mis en place sur le site. Il doit permettre d'augmenter la hauteur, uniquement pour ce projet, à 50m, sur un tiers des bâtiments.

En continuité de l'opération d'aménagement mixte faisant l'objet du périmètre SR 11 mentionné plus haut, un projet de réaménagement de la gare routière est envisagé. Ce projet porte notamment sur la couverture de la gare et la réalisation d'un bâtiment sur la dalle créée.

Un périmètre de report graphique des règles (SR 16) est mis en place sur le site et permettra aussi d'augmenter la hauteur à 50 m, pour ce projet, sur un tiers du bâtiment.

Ces surélévations permettront un signal fort en entrée de ville est, secteur urbain connaissant un important développement.

Cette évolution participera également à la mise en œuvre des dispositions législatives en matière d'économie d'espace, par une densification en hauteur.

Aussi, dans le cadre du projet de réaménagement de la gare routière, en raison de la nature des travaux envisagés et de la hauteur de la dalle, une hauteur à l'égout à 25 m, au lieu des 21.50 m autorisés dans la zone, est nécessaire.

Les périmètres SR 11 et SR 16, bien que distincts au regard des opérations et destinations projetées, se situent sur un même îlot, compris entre la route de Turin, l'avenue des Diabes Bleus et la voie ferrée. La conception architecturale des deux sites a fait l'objet d'une réflexion commune. Ainsi, s'il est envisagé d'augmenter la hauteur à l'égout à 25 m au sein du périmètre SR 16, cette même possibilité doit être intégrée dans le périmètre SR 11 afin de ne pas porter atteinte aux perspectives d'ensemble.

De nombreux quartiers et voies peuvent déjà, au vu du tissu architectural existant, bénéficier d'une hauteur maximale à l'égout de 25 m dans la zone UBb de Nice. L'îlot constitué des périmètres SR 11 et 16 pourrait être ajoutés à la liste des voies limitativement énumérées à l'article 2.1.2 de la zone UBb.

Par ailleurs, les toitures terrasses pourront être aménagées également, afin de permettre une utilisation efficiente du site de la gare routière.

Le site de la gare routière est localisé sur un terrain contraint, l'équipement occupe actuellement l'entièreté de la parcelle, implanté en limite de voie et des espaces publics. Son réaménagement se réalisera sur la base de cette occupation. Aussi il convient d'autoriser l'implantation sur les limites séparatives et en alignement des voies et emprises publiques sur le SR16. Pour permettre un aménagement cohérent, l'article 2.1.3.2 de la zone UBb doit être modifié en conséquence.

De même, au regard de l'occupation du sol actuelle, il convient de ne plus réglementer l'emprise au sol pour le secteur de la gare routière, l'équipement occupe en effet la totalité de la parcelle à ce jour et l'occupera en totalité dans le cadre du futur projet. L'article 2.1.1 sera alors modifié en conséquence.

Également, au sein de ces opérations d'aménagement, le cadre de vie de qualité doit être maintenu, et l'environnement amélioré. A ce titre, dans la poursuite de l'objectif du verdissement du centre-ville niçois, il est nécessaire de promouvoir les espaces verts au sein des projets. Aussi, l'opération sur la partie de la gare routière devant être réalisée sur dalle, des espaces verts devront être réalisés sur celle-ci. Le seuil de 20% d'espaces verts à réaliser au minimum en zone UBb est à maintenir sur le projet. Aussi, pour prendre en compte les contraintes



techniques liées à l'opération, le règlement de la zone UBb sera modifié pour imposer, au sein du SR16, un minimum de 20% d'espaces verts à créer. Une épaisseur de terre d'au moins un mètre sera imposée pour permettre le développement de végétaux sur la dalle.

**Aussi, l'article 2.1.1 sera modifié ainsi :**

« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Pour les unités foncières de moins de 4500 m<sup>2</sup> : Non réglementé.

Pour les unités foncières de 4500 m<sup>2</sup> et plus : l'emprise au sol maximale est fixée à 55%.

*Dans le périmètre SR 16 reporté au plan de zonage, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions dont plus de la moitié de la surface du rez-de-chaussée est destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

*L'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles n'est pas réglementée, sous réserve de ne pas remettre en cause l'état des sols existants. »*

**Aussi, l'article 2.1.2 de la zone UBb sera modifié ainsi :**

« 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21,5 m.

Nota Bene : en l'absence de bande continue, cette hauteur s'applique alors sur l'ensemble du terrain.

[...]

- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 et UBb9 :

o La hauteur relative des bâtiments et des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions qui bordent le bâtiment et à 21,5 m à l'égout du toit, 7 niveaux soit R+6 et 25 m au faîtage. Le faîtage de la toiture ne devra pas dépasser une hauteur de 3,5 m mesurée à partir de l'égout principal du toit.

o En bordure de la Promenade des Anglais, du quai des Etats Unis, de l'avenue Gustave V, des Rives du Paillon (du bord de mer jusqu'au Palais des Expositions ; avenue Félix Faure, boulevard Jean Jaurès, avenue Saint Jean Baptiste, avenue Saint Sébastien, boulevard Risso, avenue Galliéni, traverse Jean Allègre, boulevard Jean Baptiste Vérany, avenue Maréchal Lyautey ) de l'avenue de la Californie, de la Place de l'Ariane, de l'Avenue François Mitterrand, de la rue de la Gare du Sud et des boulevards Dubouchage, Carabacel, Gorbella et Victor Hugo, *ainsi que dans les périmètres SR 11 et 16 reportés au plan de zonage*, cette hauteur est portée, sur toute l'unité foncière, à 25 m à l'égout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faîtage quelle que soit la destination des constructions.

[...]

o Dans le secteur UBb1 :

- [...]

- *Dans les périmètres SR 11 et 16 reportés au plan de zonage, sur une emprise inférieure ou égale à 30% des bâtiments de l'unité foncière, la hauteur maximale à l'égout pourra atteindre 50 mètres.*

*« Dans le périmètre SR 16 reporté au plan de zonage, pour les hôtels, toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur de la sous-zone liés à l'activité hôtelière et à l'exclusion de toute forme d'hébergement, est autorisée dans la limite de 3,50 m. »*

**« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent être implantées en limite.*

[...]

*Dans et en dehors de la bande continue, dans le périmètre du SR16 reporté au plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée. »*

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*L'article 2.4 de la zone UBb serait alors modifié afin de déroger à la TVB :*

[...]

*Dans le périmètre SR 16 reporté au plan de zonage, pour les unités foncières de 4500 m<sup>2</sup> ou plus, dans le cas d'un projet d'aménagement sur dalle :*

*- 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, à condition que la dalle soit recouverte d'un mètre de terre,*

*- Les dispositions relatives à la trame verte et bleue ne s'appliquent pas. »*

**Évaluation environnementale :** L'adaptation du règlement pour la mise en œuvre d'un projet urbain dense en zone urbaine de Nice n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement. De plus le PLUm prévoit la mise en œuvre de la TVB urbaine sur ce secteur en imposant des espaces verts. Néanmoins, en fonction de la surface de plancher créés, le projet pourra être soumis à étude d'impact. Il s'agira alors d'avoir une attention particulière sur le traitement architectural des bâtiments.

**➔ Zone UBj : Ajout d'une spécificité concernant les implantations sur les limites séparatives**

En zone UBj, l'article 2.1.3.2 impose que les constructions s'implantent sur au moins une limite séparative. Sur la commune de Nice, la zone UBj est incluse dans un secteur de l'AVAP considéré comme discontinu, constitué de maisons en R+1 et R+2.

La règle d'implantation en limite séparative engendrerait ici un impact visuel négatif. Aussi, il est proposé d'imposer un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives, sauf dans le cas d'une continuité du bâti.

**Ainsi, il est proposé de compléter l'article 2.1.3.2 de la zone UBj tel que :**

**« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Si la construction observe un retrait il doit au moins être égal à 3 m*

[...]

*Spécificité locale*

[...]

*- Nice*

- *Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant. Cependant, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles.*
- *Tout bâtiment doit s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives, sauf dans le cas d'un mur pignon existant.*

*[...] »*

**Évaluation environnementale :** Cette adaptation visant une meilleure prise en compte du paysage et facilitant l'application du Site Patrimonial Remarquable (SPR – Ex-AVAP) a une incidence positive sur l'environnement.

**→Ajouter une disposition exonérant certaines opérations de la création d'aires de stationnement**

Le PLUm approuvé ne prévoit pas de disposition particulière, concernant les exigences relatives aux aires de stationnement, pour les petites unités foncières, ou pour certaines opérations de faible surface de plancher.

En pratique, certaines de ces opérations sont possiblement bloquées par la création d'aires de stationnement, difficilement réalisables. Cela va à l'encontre du processus de renouvellement urbain engagé par la Ville de Nice.

Au vu de leur faible surface, le PLUm pourrait prévoir une règle leur permettant, soit d'être exonérées de la création de places, soit de réaliser moins de places que la règle générale ne le prévoit. Il s'agit particulièrement des cas où la surface déterminant le nombre d'aires de stationnement n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour lesquels aucune place ne serait exigée, et des unités foncières de moins de 350 m<sup>2</sup>, où l'exigibilité en places de stationnement serait réduite de 50%.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 des zones UBb du centre-ville de Nice comme suit :**

Article 2.5 – Zone UBb :

*Spécificités locales :*

*-Nice :*

- *dans le cas où la surface déterminant le nombre d'aire de stationnement exigible n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est exigé aucune aire de stationnement ;*
- *Pour les unités foncières de moins de 350 m<sup>2</sup>, l'exigibilité en places de stationnement est réduite de 50%.*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement permettant de moduler les exigences de stationnement en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérent en fonction du projet prévu, du territoire d'implantation et de la disponibilité des transports en commun afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement. A Nice, l'offre en transports en commun est suffisamment développée pour permettre de réduire le nombre de places de stationnement exigé.

➔ **Autoriser pour les zones collinaires la surélévation d'un niveau des maisons existantes présentant un intérêt architectural dans les marges de recul**

Au PLUm approuvé, cette disposition est mise en œuvre uniquement en zone UBb.

Aussi, au regard de la topographie des zones collinaires, et afin de préserver le patrimoine bâti niçois et la typologie du bâti dans ces secteurs, il est apparu souhaitable d'étendre la possibilité de surélévation à l'ensemble des zones collinaires. En effet, dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme récemment déposées, il apparaît que le respect des reculs imposés dans ces zones engendre des volumétries incohérentes avec l'implantation d'origine des maisons.

Cette évolution de règle a également pu être proposée en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France.

**Aussi, il est proposé de préciser cette règle dans les zones collinaires de la façon suivante :**

La présente modification propose d'intégrer à la liste des installations autorisées dans les reculs induits, aux articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 relatifs aux implantations sur voie et limites séparatives, pour les zones UFa2, UFa3, UFb3, UFb4, UFb5, UFb6, UFb7, UFb8, UFc1, UFc4, UFc5 et UDh, le complément suivant :

« **2.1.3.1** Par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

[...]

- Nice : Peuvent être autorisés dans les reculs induits, en l'absence de polygone d'implantation :
  - *La restauration des constructions existantes et leur surélévation d'un niveau au maximum, à condition de préserver la cohérence avec le volume existant et la qualité architecturale du bâtiment.*
  - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
  - [...] »

**Évaluation environnementale :** Cette modification permet la rénovation et la réhabilitation de bâtiments existants. Cette règle permet donc de limiter les nouvelles imperméabilisations et de réinvestir du patrimoine bâti qui participe à la qualité paysagère des collines de Nice.

➔ **Zone UPa1 : création de spécificités locales en article 2.5**

La zone UPa1 concerne le secteur du projet d'aménagement d'ensemble Comptoirs Métallurgiques du Littoral (C.M.L.). Dans le cadre de la finalisation de ce projet, il apparaît que les règles de stationnement en vigueur ne permettent pas une réalisation du projet adaptée au secteur.

Aussi, il est proposé une évolution de la règle concernant les aires de livraison, par la création d'une spécificité locale en article 2.5 de la zone UPa1. Par ailleurs, la création d'une spécificité locale concernant le logement libre est en cours de réflexion.

**Aussi il est proposé de modifier l'article 2.5 de la zone UPa1 de la façon suivante :**

## 2.5 STATIONNEMENT

...

*Dans le secteur UPa1 –*

*.. - tout projet devra respecter les normes de stationnement mentionnées dans les dispositions de l'OAP Ilots du littoral.*

*- Pour les aires de livraison : Pour l'artisanat et le commerce de détail : 1 aire de stationnement pour 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement vise à moduler les exigences de stationnement pour les aires de livraison afin d'adapter l'espace donné en fonction des activités sur la zone. Il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu, du territoire d'implantation.

### ➔ **Modification de l'article 2.1.2 de la zone UPd – Développement du quartier d'affaire de l'Arénas**

La zone UPd du PLUm correspond au quartier d'affaire de l'Arénas. Il s'agit de la porte d'entrée ouest de la ville, vitrine de l'activité économique de pointe de la Métropole.

Aussi, afin de permettre l'expression architecturale de projets d'intérêt collectif sur ce quartier dynamique et structurant de la ville, il convient de permettre aux équipements d'intérêt collectif et services publics de déroger aux règles de hauteurs. Le règlement de cette zone est issu de l'ancienne ZAC en place sur ce quartier, dont les orientations ont aujourd'hui évolué.

En effet, l'aménagement d'équipements structurants est en cours d'étude sur ce quartier, une sur hauteur participerait à organiser l'entrée de ville par un signal fort.

Aussi, il est proposé de compléter l'article 2.1.2 de la zone UPd, en exemptant les équipements d'intérêt collectif et services publics de hauteur maximale.

Cette modification reste cohérente avec une maîtrise des hauteurs sur le site de l'Arénas. En effet, la proximité de l'aéroport et des servitudes d'utilité publique qui lui sont attachées imposent une hauteur à ne pas dépasser.

**Aussi, l'article 2.1.2 de la zone UPd sera complété ainsi afin d'exempter les équipements d'intérêt collectif et services publics de hauteur maximale :**

« 2.1.2 Hauteur des constructions

[...]

*Spécificité(s) locale(s)*

*o Nice :*

*- Constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics : non réglementé*

*- L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.*



[...] »

**Évaluation environnementale :** Cette exception ponctuelle concernant les équipements d'intérêt collectif et de services peut dans une certaine mesure avoir une incidence sur les perceptions paysagères. Néanmoins, il s'agit d'une opération d'ensemble répondant à des critères de qualité environnementale.

### → **Zone UZb4 : mise à jour des exceptions pour la commune de Nice**

Sur le secteur de Lingostière, dans la Plaine du Var, est en place une zone UZd2, permettant le développement de surfaces commerciales.

Dans le cadre du développement de l'Opération d'Intérêt National (OIN), certains secteurs doivent permettre le développement d'activités mixtes, tertiaires mais également industrielles.

A ce titre, afin que les objectifs de l'OIN puissent être mis en œuvre, une partie sud de la zone d'activités de Lingostière doit accueillir des activités destinées à l'industrie. La partie nord de cette zone d'activités doit être préservée pour l'accueil de surfaces commerciales.

Une partie de la zone UZd2 en place sur le secteur de Lingostière est reclassé en zone UZb4, afin de répondre aux objectifs d'aménagements de la Plaine du Var.

Cette zone permet la réalisation d'activités mixtes, tertiaires et industrielles.

Aucune zone UZb4 n'étant en place sur la commune de Nice, il convient alors de mettre à jour le règlement de cette zone en intégrant des spécificités locales niçoises aux articles 2.1.2, 2.1.3 et 2.1.3.2 de la zone UZb4 rendre cohérent l'aménagement de la Plaine du Var.

Par ailleurs, le zonage sera modifié en conséquence (cf Partie dédiée aux documents graphiques)

**Aussi, le règlement de la zone UZb4 sera complété aux spécificités locales des articles 2.1.2, 2.1.3.1 et 2.1.3.2 :**

*« 2.1.2 hauteur des constructions*

*Spécificité(s) locale(s) :*

*-Nice :*

- *La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en harmonie du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.*
- *L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.*
- *Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2.*
- *Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, etc., ... non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur. Il en est de même pour les équipements publics, les superstructures techniques (édicule technique d'ascenseur par exemple, caissons, gaines), les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphone mobile ainsi que pour les ouvrages techniques*

*nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dans les conditions fixées en article 2.2.*

- *Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments existants, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise. C'est également le cas pour les cheminées, acrotères, garde-corps, adaptations architecturales mineures des bâtiments existants.*

*[...] »*

#### **« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Spécificité(s) locale(s) :**

##### **- Nice :**

- *Les bâtiments peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'emprise publique ou la limite de la voie existante, de la voie future si un emplacement réservé voirie figure sur le plan directeur de zonage, de la marge de recul graphique ou de la limite d'implantation graphique des constructions figurant en trait continu rouge sur le plan directeur de zonage, si elle existe.*
- *Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :*
  - *les infrastructures techniques liées à la voirie,*
  - *les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
  - *les accès et leurs dalles de couverture s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace paysager des marges de recul,*
  - *les éléments de modénature architecturale, balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,*
  - *les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,*
  - *les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,*
  - *les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères.*
  - *les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiètement de 30 cm maximum,*
  - *Les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers ainsi que leur système de levage au-dessus du terrain naturel.*
- *Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat, un retrait minimum de :*
  - *de 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,*
  - *de 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,*
  - *de 5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.*
  - *Ce retrait supplémentaire ne s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation.*
- *Les équipements publics pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.*
- *Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.*
- *Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques*
  - *les balcons, oriels, situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,*

- *les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,*
- *les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,*
- *les marquises si leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,*
- *les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,*
- *les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

*[...]»*

#### « 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

##### *Spécificité(s) locale(s) :*

##### *- Nice :*

- *Les bâtiments et installations dont la hauteur n'excède pas 6 mètres, peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives. Toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout du toit, peut être implantée :*
  - *Soit sur les limites séparatives à condition que la longueur de la façade latérale du bâtiment n'excède pas 22 m ;*
  - *Soit à une distance d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives.*
- *Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :*
  - *L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau,*
  - *Les éléments architecturaux débords de toitures et éléments de modénature architecturale situés à 5 m du sol au moins, les balcons, oriels et autres saillies dans la mesure où elles ne dépassent pas 1,60 m,*
  - *Les parkings situés en sous-sol,*
  - *Les accès s'ils sont limités au strict minimum, les murs de soutènement,*
  - *Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
  - *Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,*
  - *Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 30 cm maximum.*

*[...]»*

**Évaluation environnementale :** Cette modification permet d'améliorer la mixité urbaine et fonctionnelle en cohérence avec les objectifs de l'OIN. Ainsi, outre les activités commerciales déjà autorisées, il s'agit d'autoriser et d'encadrer les activités mixtes, tertiaires et industrielles. Ce point sera évalué plus en détail dans la partie concernant les modifications de zonage.

## → **Ajout d'une règle afin de protéger les Arbres dans les zones urbaines : 1 arbre / 1 habitant - Article 2.4**

Afin de préserver les arbres au sein de la ville de Nice et de permettre un « verdissement » du centre-ville, il est proposé de modifier l'article 2.4 des dispositions règlementaires de l'ensemble des zones urbaines de Nice pour inciter à la plantation d'arbres au sein des nouvelles opérations. L'objectif affiché est de tendre au ratio 1 arbre / habitant.

**Aussi, par exemple l'article 2.4 de la zone UDh sera complété ainsi :**

### **« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*Exemple de la zone UDh :*

« [...] »

*Spécificités locales :*

*Nice :*

- 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés dont 35% du terrain en espaces verts de pleine terre.
- Constructions et installations destinées aux établissements d'enseignement : non réglementé.
- *Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70 m<sup>2</sup>, chaque tranche entamée d'une contenance minimale de 50 m<sup>2</sup> étant prise en compte dans le calcul. Les arbres seront plantés sur un espace permettant de garantir le développement pérenne du végétal. L'impossibilité de satisfaire ce point devra être dûment démontrée. »*

**Évaluation environnementale :** cette disposition relativement contraignante permet de garantir le verdissement de la ville. De plus les arbres améliorent le confort urbain en limitant les îlots de chaleur, enjeu majeur au regard du changement climatique. Cette disposition a une incidence positive sur l'environnement.

## → **Mise en cohérence de l'isolation par l'extérieur dans les reculs induits**

Il est proposé d'étendre cette règle à l'ensemble des zones urbaines de Nice et de modifier la valeur de 20 cm pour permettre une isolation de 30 cm en cohérence avec le Décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire.

L'isolation par l'extérieur est limitée en profondeur dans les reculs induits, c'est pourquoi il est proposé de compléter les articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 dans toutes les zones urbaines de Nice

**Il est proposé de compléter les Articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 de la façon suivante :**

*Exemple Articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 de la zone UBb :*

« dans les reculs induits :

- [...] »

*Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm empiètement de 30 cm maximum, [...].*

**Évaluation environnementale :** cette harmonisation de la règle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Autoriser les saillies sur de plus grands linéaires de façades en zone UBb**

Il s'agit de permettre une meilleure expression architecturale des projets en autorisant de plus grands linéaires de façades en centre-ville de Nice.

Il est proposé de modifier l'article 2.1.3.1 de la zone UBb comme suit :

« [...] sont autorisés en surplomb des voies et emprises publiques :

- Les oriels, les éléments ~~punctuels~~ d'architectures situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1.20 m,
- [...]. »

**Évaluation environnementale :** cet ajustement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Imposer une norme de stationnement vélo par habitant.**

Dans les zones U et AU de Nice il est proposé d'imposer une norme de stationnement vélo par habitant.

**Il est proposé de modifier l'article 2.5 des zones U et AU comme suit :**

*Exemple de la zone UBb*

2.5 STATIONNEMENT

Cf. Dispositions générales.

« .... »

Spécificité(s) locale :

Nice

*Sur la commune de Nice, il est imposé 1 place de stationnement vélo par habitation destinée à l'hébergement & 2 places de stationnement vélo par habitation destinée au logement.*

**Évaluation environnementale :** cette exigence va dans le sens de l'amélioration des aménités pour l'utilisation plus facile du vélo. Ce point de modification a donc une incidence positive sur la qualité de l'air et le bruit en améliorant les conditions d'utilisation du vélo.



**➔ Modification de l'article 2.1.3.2 des zones UBb, UBc, UBd et UBi : balcons au-delà de la bande continue**

L'article 2.1.3.2 des zones susmentionnées ne prévoit pas que les balcons puissent être autorisés au-delà de cette bande continue. Ces saillies sont autorisées par l'article 2.1.3.1 en surplomb du domaine public donc en dehors de la bande continue ainsi que dans les reculs induits lorsque la bande continue est mesurée à partir d'un retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques par exemple.

Ainsi, afin de maintenir une épaisseur de bâtiments pertinente et assurer une cohérence architecturale dans et en-dehors de la bande continue, il apparaît nécessaire d'autoriser, en article 2.1.3.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les balcons au-delà de cette bande,

**L'article 2.1.3.2 des zones UBb, UBc, UBd et UBi sera modifié comme suit :**

Exemple de l'article 2.1.3.2 de la zone UBb

*"En dehors de la bande continue :*

*- Les balcons dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre sont autorisés ;*

*Dans toute la zone, pour les unités foncières [...] d'au moins 6 m..."*

**Évaluation environnementale :** cet ajustement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

**➔ Modification des dispositions de l'article 2.1.2 de la zone UEl**

L'ER E016 prévu pour la réalisation d'un parc relais en lien avec la ligne 5 du tramway, de commerces liés à l'animation du parc et installations diverses au nord des ponts Garigliano à l'Ariane est situé dans la zone UFc1.

Il sera reclassé en zone UEl afin de garantir une mise en œuvre efficiente du projet (cf. partie 3.4.18 de la présente note).

Les équipements d'intérêt collectif peuvent être érigées nonobstant les dispositions des articles relatifs à l'emprise au sol, à l'implantations des constructions et aux espaces libres mais ils restent soumis aux règles de hauteur propres à chacune des zones. Dans la zone UEl, la hauteur est fixée à 21,50 m.

Dans la perspective de limiter la hauteur et l'impact de l'équipement projeté, celui pouvant déjà être exonéré de règles de volumétrie, une spécificité locale sera ajoutée afin de limiter la hauteur des équipements d'intérêt collectif et aux services publics à 15 m, hors édicules techniques.

**Le règlement de la zone UEl sera modifié comme suit :**

*"2.1.2 Hauteur des constructions*

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21,5m.*

*Spécificité(s) locale(s)*

*- Nice*

*o La hauteur à l'égout des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics est limitée à 15 m, hors édicules techniques.*

*o Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les hélistations conformes aux règles de l'aviation civile relatives aux équipements sanitaires ou de sécurité civile."*

**Évaluation environnementale :** cet ajustement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### ➔ **Suppression de dispositions de l'article 1.2.4 de la zone UBb9**

L'article 1.2.4 de la zone UBb dispose que « Dans le secteur UBb9 : Les constructions sont autorisées à condition que le rez-de-chaussée sur voie soit destiné à de l'artisanat, du commerce de détail, des bureaux, des équipements d'intérêt collectif ou de services publics. ».

L'article 1.3.4 précise quant à lui qu'« Au sein de la trame de points mauves reportée au plan de zonage, en rez-de-chaussée d'immeuble et en façade sur voie ou espace ouverts à la circulation publique : les constructions devront être destinées, pour au moins 60% de la largeur de leur façade sur voie, au commerce, ou à l'artisanat, ou la fonction d'entrepôt, ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette prescription s'applique uniquement aux façades sur voie de plus de 20 m de longueur, sauf dans le secteur UBb9 où elle s'applique uniquement aux façades de plus de 15m de longueur. »

Ces deux articles apparaissent comme des doublons et peuvent être une source de difficulté dans leur application aux demandes d'autorisation d'urbanisme. Dans ce contexte, puisque chacun des articles fait écho à l'autre, l'un d'entre eux doit être supprimé afin d'alléger le règlement de la zone UBb.

**Ainsi, le règlement sera modifié comme suit :**

La disposition de l'article 1.2.4 de la zone UBb sera supprimée et l'article 1.3.4 conservé en l'état :

« Article 1.2.4 Dans toute la zone :

- *L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.*
- [...]
  - ~~— Dans le secteur UBb9 : Les constructions sont autorisées à condition que le rez-de-chaussée sur voie soit destiné à de l'artisanat, du commerce de détail, des bureaux, des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.~~
- ..."

**Évaluation environnementale :** Cet éclaircissement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### ➔ **Modification de la disposition relative à la hauteur des bâtiments en bordure de voie d'inégale largeur - zone UBb**

La disposition qui permet un retour de gabarit pour les terrains « en bordure de voie d'inégale largeur » a posé difficulté et produit une volumétrie non acceptable dans le cas de terrains situés de part et d'autre de voies aux gabarits très différents. Certains projets qui se développent le long de la voie la moins large ont pu en effet bénéficier de la hauteur générée par la voie la plus large alors que le terrain est concerné à la marge par celle-ci.

Il est nécessaire d'apporter de créer une nouvelle règle visant les constructions à l'angle de deux voies.

L'article 2.1.2 de la zone UBb sera amendé comme suit :

- ~~« Pour les unités foncières en bordure des voies d'inégale largeur, la hauteur relative des bâtiments définie par rapport à la voie la plus large peut être reportée sur l'ensemble des bandes continues de l'unité foncière par rapport aux autres voies qui la bordent.~~
- *Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite. La longueur de ce retour de gabarit sera comptée à partir du point de rencontre des deux alignements ou de la limite qui s'y substitue sur une longueur maximale de 20 mètres."*

**Évaluation environnementale :** Cet éclaircissement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### ➔ **Modification de l'article 2.1.3.1 de la zone UBb – adaptation de la bande continue au tissu existant**

L'article 2.1.3.1 de la zone UBb prévoit que « les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins 4500 m<sup>2</sup> pourront se tenir en retrait des limites de la voie ou des emprises publiques existantes et des limites d'implantation graphiques définies ci-dessus, s'ils offrent une composition architecturale d'ensemble de qualité ou à condition de se raccorder aux pignons mitoyens. »

Ainsi, la composition architecturale peut être adaptée aux pignons mitoyens.

Dans la zone UBc, « il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée ci-dessous. La largeur de cette bande est fixée à 16 m. Toutefois, les constructions pourront dépasser cette largeur pour s'accoler aux murs pignons des parcelles voisines sous réserve d'offrir une composition architecturale de qualité. »

Cette disposition de la zone UBc n'est pas présente dans la zone UBb. Elle permettrait pourtant une adaptabilité de la bande continue cohérente avec la première dispositions réglementaire mentionnée.

De plus, il est apparu que la bande continue doit pouvoir être décalée pour une meilleure prise en compte des constructions mitoyennes existantes et garantir ainsi une continuité architecturale et un alignement constant des constructions sur une même voie.

**L'article 2.1.3.1 de la zone UBb sera donc modifié comme suit :**

**« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.*

*Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée au présent article.*

*La largeur de cette bande est fixée à 16 mètres.*

*Toutefois, les constructions pourront dépasser cette largeur pour s'accoler aux murs pignons des parcelles voisines sous réserve d'offrir une composition architecturale de qualité.*

*Lorsque l'unité foncière est bordée par un mur pignon mitoyen, la bande continue pourra être comptée à partir de l'implantation de ce mur pignon, sous réserve d'une composition d'ensemble de qualité. »*

**Évaluation environnementale :** Cet éclaircissement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ **Développement des résidences pour étudiants – adaptation du règlement des zones UBb, UCg et UEa.**

Le CROUS de Nice Toulon a identifié plusieurs fonciers appartenant à l'Etat permettant de réaliser des opérations de construction de nouvelles résidences universitaires, sur les campus de Trotabas, Valrose, Saint-Jean-d'Angély et Carlone. Dans le cadre du développement du pôle universitaire de Nice, il s'agit de permettre aux étudiants d'accéder au logement, dans un contexte de prix de l'immobilier élevé.

Afin de faciliter la création de logements universitaires adaptés aux usages des étudiants, au regard des études de préféabilité du CROUS, des difficultés ont été relevées au règlement de zone du PLUm pour l'ensemble de ces campus. Il convient d'adapter le règlement de ces zones pour que les résidences universitaires puissent être réalisées dans l'emprise des campus.

Pour rappel, les campus sont établis sur les zones suivantes :

- Valrose et Saint-Jean-d'Angély en zone UBb,
- Trotabas en zone UEa,
- Carlone en zone UCg.

Pour l'ensemble des sites, les règles suivantes doivent être adaptées :

- les règles relatives aux espaces verts doivent être abaissées en zone UBb pour le campus de Saint d'Angély, afin de permettre le projet. Les espaces verts abaissés seront compensés par l'aménagement d'un espace vert public à proximité du campus.
- en zone UEa, il convient d'autoriser les hébergements afin de permettre l'extension de la résidence universitaire existante et la réalisation d'une nouvelle sur le site du campus de Trotabas.
- en zone UCg, sur laquelle le campus Carlone est en place, la densité des constructions sera maintenue dans le cadre du projet de développement de la résidence universitaire. Ainsi, l'emprise au sol autorisée dans cette zone doit être augmentée, les implantations par rapport aux voies ne seront plus règlementées pour une meilleure insertion du projet dans la morphologie urbaine du quartier, et le ratio d'espaces verts imposés sera abaissé à 15%, afin de correspondre aux densités observées sur le site et aménager de manière plus efficiente des espaces de respiration.
- le stationnement ne doit pas être réglementé pour les résidences, en effet, les parcs de stationnements existants de ces résidences sont largement sous-occupés pour chacun des campus. Au regard d'observations sur site, une étude stationnement permettra de prévoir une offre en stationnement en adéquation avec la demande.

- **Projet Trotabas :**

Ce projet est situé à proximité de la station du tramway T2 Magnan (750 m à pied).

Il est également situé sur une parcelle jouxtant celle de la résidence les Collinettes gérée par le Crous pour laquelle un parking de 40 places n'est pas occupé totalement par les étudiants résidents (34 places occupées au maximum pendant l'année 2021-2022 sur 253 logements).

Ce projet est situé à proximité immédiate du campus de droit de Trotabas.

En considérant la moyenne de 0.09 place par logement, le besoin pour ce projet est de 6 à 7 places de stationnement.

Compte tenu de la proximité du tramway et du parking de la résidence les Collinettes, de la difficulté de construire un parking sur ce terrain, il convient que ce projet puisse déroger aux normes de stationnement VL et ne pas construire de nouvelles places.

Le parking de la résidence des collinettes sera par ailleurs mutualisé pour répondre aux éventuels besoins de stationnement de ce projet.

- Projet Valrose :

Ce projet est situé à proximité immédiate du campus de sciences de Valrose.

Il est situé à proximité immédiate de la station du tramway T1 Valrose université (300 m à pied).

Il est situé sur une parcelle jouxtant celle de la résidence Alvéole gérée par le Crous pour laquelle un parking souterrain de 80 places n'est pas occupé du tout par des étudiants résidents.

En considérant la moyenne de 0.09 place par logement, le besoin pour ce projet est de 13 à 15 places de stationnement.

Compte tenu de la proximité du tramway et du parking de la résidence Alvéole, il convient que ce projet puisse déroger aux normes de stationnement VL et ne pas construire de nouvelles places.

En effet, le parking de la résidence Alvéole sera mutualisé pour répondre aux éventuels besoins de stationnement de ce projet.

- Projet Saint Jean d'Angely :

Ce projet est situé à proximité immédiate de la station du tramway T1 Saint-Jean-d'Angély Université (moins de 100m à pied).

Il est également situé à proximité de deux résidences gérées par le Crous disposant de parkings :

- Olivier Chesneau (198 logements) : 92 places dont 16 occupées par des étudiants au maximum sur l'année 2021-2022,
- Romain Gary (169 logements) : 33 places dont 27 occupées par des étudiants au maximum sur l'année 2021-2022.

En considérant la moyenne de 0.09 place par logement, le besoin pour ce projet est de 18 à 21 places de stationnement.

Compte tenu de la proximité du tramway et des parkings des deux résidences existantes, il convient que ce projet puisse déroger aux normes de stationnement VL et de ne pas construire de nouvelles places.

Les parkings des deux résidences Crous seront en effet mutualisés pour répondre aux éventuels besoins de stationnement de ce projet.

- Projet Carlone :

Ce projet est situé à proximité immédiate du campus de Lash de Carlone.

Ce projet est situé à proximité de la station du tramway T2 Lenval Hôpital (800m à pied). Un arrêt de bus des lignes 6 et 87 existe devant la parcelle du projet.

En considérant la moyenne de 0.09 place par logement, le besoin pour ce projet est de 13 à 15 places de stationnement.

Compte tenu de la proximité du tramway, des besoins pour ce type de résidence, il convient de déroger aux normes de stationnement VL pour ce projet et de ne pas construire de nouvelles places.

Le projet de Carlone comporte la particularité de porter sur la démolition de l'actuel restaurant et la reconstruction d'une résidence et d'un restaurant universitaire. Les étudiants venant directement de leur campus pendant la période méridienne, ils n'utilisent aujourd'hui pas de véhicules et le restaurant ne dispose pas de parking.

Il est à noter que sur les 11 sites de restauration niçois du Crous, aucun ne dispose de stationnement à destination des étudiants et aucun besoin n'est exprimé.

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, les évolutions suivantes seront apportées au règlement du PLUm, pour les zones UBb, UCg et UEa :

Sur les campus de Troabas (zone UEa) & Valrose (zone UBb)



- Le zonage est modifié avec la création d'un report graphique des règles (SR) pour ne plus imposer de stationnement VL pour l'hébergement : Création du SR12 sur les parcelles MO573, LN506 et LN675.
- Modification de l'article 2.5 de la zone UBb : *"Dans le périmètre du SR12 et du SR13 reportés au plan de zonage, pour les constructions destinées à l'hébergement le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet."*
- Modification de l'article 2.5 de la zone UEa :  
*"Spécificité(s) locale(s):*  
**- Pour le stationnement des véhicules légers:**  
*[...]*  
*- Nice: Dans le périmètre du SR12 reporté au plan de zonage, pour les constructions destinées à l'hébergement le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet."*

#### Sur le Campus de Trotabas uniquement

- L'article 1.2.4 de la zone UEa est modifié pour autoriser l'hébergement uniquement sur ce campus. Aussi, l'hébergement est autorisé uniquement sur le périmètre du SR12 tel que :  
*« Spécificité(s) locale(s) :*  
*Sont également autorisés à :*  
*[...]*  
*- Nice : au sein du périmètre SR12 reporté au plan de zonage, les constructions destinées à l'hébergement.*  
*[...] »*

#### Sur le Campus de Saint-Jean-D'Angély (zone UBb)

- Le zonage est modifié par la création d'un périmètre de report graphique des règles (SR 13) sur les parcelles IR594 et IR597 pour abaisser le ratio d'espaces verts imposés sur ce campus.
- Le règlement de la zone UBb est modifié pour diminuer les espaces verts à créer, en complétant l'article 2.4 tel que :  
*"Pour les unités foncières de 4500 m<sup>2</sup> ou plus, 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.*  
*Dans le périmètre du SR13 reporté au plan de zonage, pour les unités foncières de 4500m<sup>2</sup> ou plus, 15% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre"*

#### Sur le campus de Carlone (zone UCg)

- Le zonage est modifié par la création d'un périmètre de report graphique des règles (SR14) sur la parcelle NC 38.  
 Ce périmètre de report graphique des règles permettra, pour le campus de Carlone :
  - D'augmenter l'emprise au sol autorisée,
  - De ne plus réglementer l'implantation par rapport aux voies,
  - D'abaisser le ratio d'espaces verts imposés à 15%,
  - De ne plus réglementer le stationnement pour l'hébergement.
- Le règlement de la zone UCg est complété dans les articles suivants et tel que :
  - Article 2.1.1:  
*« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :*  
*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%.*  
  
*« Spécificité(s) locale(s) :*  
*- Nice : Dans le périmètre du SR14 reporté au plan de zonage, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% »*

- Article 2.1.3.1 :  
 « 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques  
 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.  
 [...]
 *Spécificité(s) locale(s) :*  
*Nice : Dans le périmètre du SR14 reporté au plan de zonage, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la limite de l'emprise publique des voies et emprises publique ou des marges de recul reportées au plan de zonage. »*
- Article 2.4:  
 « *Spécificité(s) locale(s) :*  
 Nice :
  - Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70 m<sup>2</sup>, chaque tranche entamée d'une contenance minimale de 50 m<sup>2</sup> étant prise en compte dans le calcul.
  - *Dans le périmètre du SR14 reporté au plan de zonage, pour les parcelles de 4500m<sup>2</sup> ou plus, 15% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts »*
- Article 2.5 :  
 « *Spécificité(s) locale(s) :*  
 - Nice :  
 - Dans le périmètre du SR14 reporté au plan de zonage, pour les constructions destinées à l'hébergement le nombre de places de stationnement pour véhicules légers devra correspondre aux besoins du projet.  
~~- Sur la commune de Nice,~~ - Il est imposé 1 place de stationnement vélo par habitation destinée à l'hébergement et 2 places de stationnement vélo par habitation destinée au logement »

**Évaluation environnementale :** Ces modification réglementaires pour répondre aux besoins spécifiques de l'offre en hébergement pour les étudiants n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

### ➔ **Modification de l'article 1.2.4 de la zone UEm – Pôle santé Pasteur**

Dans le cadre du développement du pôle de santé Pasteur, la zone UEm du PLUm, permettant l'accueil d'activités médicales, est étendue dans la présente Modification de Droit Commun.

Afin de permettre le développement du site et du projet attendu, le règlement de la zone UEm doit être complété pour autoriser les bureaux, à la condition qu'ils soient liés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cette disposition permettra une diversification des activités en lien avec la santé.

#### **Le règlement de la zone UEm sera modifié comme suit :**

Afin d'autoriser les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, l'article 1.2.4 de la zone UEm sera modifié ainsi :

« 1.2.4 Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :

[...]

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés [...]* »

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement mineur n'a pas d'incidence sur l'environnement, les droits à construire restent identiques.

### ➔ **Modification de l'article 1.3.2 de la zone UPa – Projet de développement ilot Nettoiement**

Le projet de l'ilot Nettoiement doit permettre la réalisation d'une opération, à dominante d'habitat, en lien avec les pôles universitaires des quartiers est de Nice. Cette opération participe à la restructuration des secteurs est.

Le projet prévoit la réalisation de logements très spécifiques, destinés particulièrement aux étudiants et aux seniors.

Il ne s'agit pas d'hébergements (type résidences universitaires ou résidences seniors), exclus du dispositif des typologies de logements de 40% de T1/T2 imposées au règlement du PLUm.

En zone UPa, il s'agira alors de modifier la spécificité locale niçoise inscrite en article 1.3.2, afin de préciser certains types de logements exclus de cette disposition.

En effet, particulièrement sur ce programme, il est prévu la réalisation de logements destinés aux étudiants et aux seniors (soit majoritairement des T1/T2), mais il s'agit de logements au sein de bâtiments sans services communs, qui entrent donc dans la sous-destination « logement » du PLUm. Ils entrent alors dans le cadre de la « typologie des logements » par le biais de laquelle le PLUm impose un maximum de 40% de T1/T2 à réaliser sur l'opération (article 33 des dispositions générales du règlement du PLUm dans sa version Modification Simplifiée n°1, inclue dans les articles 1.3.2 des règlements de zone dans le cadre de la présente Modification de Droit Commun). Cette disposition permettant la réalisation de grands logements sur la ville de Nice.

Néanmoins afin de permettre la bonne mise en œuvre de ce projet, dans un secteur stratégique de la ville de Nice, déjà fortement pourvu en logements de grande taille, il convient d'exclure de la règle de typologie de logement, uniquement en zone UPa sur le secteur du projet de l'ilot du nettoiement, les logements destinés aux jeunes, aux étudiants et aux seniors, ainsi que les structures collectives de type résidences sociales, pensions de famille ou structures médicalisées. Cette modification permettra alors de recréer une mixité sociale mais également des types de logements dans un quartier en pleine mutation.

Par ailleurs, pour circonscrire cette dérogation à la typologie de logement à ce secteur de projet, un report graphique des règles est créé sur la zone UPa de l'ilot Nettoiement.

Aussi, l'article 1.3.2 de la zone UPa est complété ainsi :

*« 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :*

*Non réglementé.*

*Spécificité(s) locale(s)*

*[...]*

*- Nice : Toute opération immobilière produisant plus de 4 logements est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.*

*Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement », ainsi que, dans le périmètre SR 15 reporté au plan de zonage, les logements à destination des jeunes, étudiants, seniors et les structures collectives de type résidences sociales, pensions de famille ou structures médicalisées. »*

**Évaluation environnementale** : Cet ajustement sur la taille des logements n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → Rectification d'une erreur matérielle en article 2.5 de la zone UPc – Projet Iconic

La zone UPc du PLUM est en place sur le périmètre du projet « Iconic », à proximité de la gare de Nice Ville. Aussi, le règlement de zone doit correspondre à ce projet.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUM, l'article 2.5 a été par erreur rédigé en renvoyant les règles de stationnement aux dispositions générales.

Néanmoins, sur ce projet, localisé à proximité de la gare et dans une zone correctement desservie en transports en commun, il ne doit pas être imposé de normes de stationnement, comme le précisait le projet initial, sur la base duquel le permis de construire a été délivré.

Aussi, il convient de corriger l'erreur matérielle reportée en article 2.5 de la zone UPc qui renvoie aux dispositions générales pour les normes de stationnement.

L'article 2.5 de la zone UPc sera donc non règlementé, les dispositions relatives aux autres communes de la Métropole seront également supprimées.

L'article 2.5 de la zone UPc sera modifié ainsi :

#### « 2.5 STATIONNEMENT.

*Non règlementé.*

*Cf. Dispositions générales.*

#### Spécificité(s) locale(s) :

##### ~~— Pour le stationnement des véhicules légers~~

##### ~~— Vence :~~

##### ~~○ Logements :~~

~~\* 1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;~~

~~\* 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.~~

##### ~~○ Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.~~

##### ~~— La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :~~

##### ~~○ Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

##### ~~○ Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

##### ~~— Carros :~~

##### ~~○ Logements : 2 places minimum par logement~~

##### ~~○ Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

##### ~~— Colomars :~~

##### ~~○ Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~

##### ~~○ Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

~~\* —~~

##### ~~— Saint-Laurent-du-Var :~~

##### ~~○ Logements : 2 places minimum par logement~~

~~○ En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux.~~

~~— Pour le stationnement des vélos~~

~~— Saint-Laurent-du-Var :~~

~~○ Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m<sup>2</sup> de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m<sup>2</sup> de local vélo par logement.»~~

**Évaluation environnementale :** Cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur

### ➔ Modification de l'article 2.1.2 de la zone UPn – Restructuration de l'entrée de ville ouest de Nice

Dans le cadre du réaménagement de l'entrée de ville ouest de Nice, des projets de restructuration des abords de la route de Grenoble sont en cours. Ces projets visent à embellir ce secteur dans le cadre de la réalisation de la liaison directe voie rapide / autoroute A8.

Afin de permettre des projets mixant activités et logements, dans une architecture contemporaine, il convient d'autoriser une sur hauteur dans le cadre des projets en zone UPn. Cette zone de projet du PLUm correspond au site du complexe sportif du Mercantour qui sera déplacé, en lien avec la restructuration de cette entrée de ville. A ce titre l'article 2.1.2 de la zone UPn sera modifié pour permettre une augmentation de la hauteur à 40 mètres dans toute la zone et à 60 m sur 30 % au plus du terrain d'assiette du projet. Cette sur hauteur s'appliquera dans le cas de constructions mixtes, à destination principale d'habitation, d'hébergement hôtelier et touristique ou d'artisanat et commerce de détail.

Ainsi, l'article 2.1.2 du règlement de la zone UPn sera complété ainsi :

« **2.1.2 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est limitée à ~~35~~ 40 mètres.

Toutefois, sur une emprise inférieure ou égale à 30% du terrain d'assiette du projet, cette hauteur peut atteindre ~~55~~ 60 m pour les constructions à destination principale d'habitation, ~~ou~~ d'hébergement hôtelier et touristique, ou d'artisanat et commerce de détail.

[...] »

**Évaluation environnementale :** Cette optimisation de l'espace bâti en vu de répondre au besoin en logements et hébergements n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement.

### ➔ Modification des dispositions réglementaires de la zone 1AUc des Combes – Aménagement d'un point retrait marchandises.

Le secteur des Combes doit accueillir l'aménagement d'une zone mixte à vocation principale d'activités économiques et commerciales.

Afin de permettre la mise en œuvre de l'aménagement d'une partie du secteur des Combes, un projet de réalisation d'une plate-forme de retrait-marchandise est en cours d'étude, dans la partie Est des Combes.

Dans le cadre de la logistique du dernier kilomètre, cette plate-forme s'inscrit dans une localisation pertinente et efficiente de cette installation.



Le projet étant situé sur la frange arrière de la zone des Combes, il est localisé en zone 1AUc2. Le règlement de la zone doit être modifié pour permettre la réalisation de l'entrepôt.

Les évolutions suivantes doivent être apportées :

- Article 1.1 : les commerces doivent être autorisés, le projet s'inscrivant dans cette destination de construction. Au regard de l'organisation globale du site, les commerces de détails sont également conservés et autorisés en front de voie le long de la RM202.

**Aussi, l'article 1.1.3 de la zone 1AUc sera modifié ainsi :**

*1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :*

*[...]*

*- Dans les secteurs 1AUc2 et 1AUc4, sont interdit(e)s :*

*o Les constructions destinées ~~au commerce de détail et~~ au commerce de gros.*

*- Dans le secteur 1AUc3, sont interdit(e)s :*

*o Les constructions destinées au commerce de détail de plus de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher,*

*o Les entrepôts,*

*o L'industrie.*

*- Dans le secteur 1AUc4, sont interdit(e)s :*

*o Les constructions destinées au commerce de détail. "*

- Article 2.1.2 : la plate-forme de retrait-marchandise nécessite une hauteur importante afin de permettre l'entreposage. La hauteur maximale autorisée en zone 1AUc2 doit être étendue à 15 mètres, au lieu de 12 au PLUm dans sa version MS1. Cette sur hauteur conserve l'épannelage des constructions inscrit dans la topographie du site souhaité dans l'organisation originelle de l'aménagement des Combes.

**Aussi, l'article 2.1.2 de la zone 1AUc sera modifié ainsi :**

*"2.1.2 Hauteur des constructions*

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à :*

*o 7 m dans le secteur 1AUc1,*

*o 15 m dans le secteur 1AUc2,*

*o 12 m dans les secteurs ~~1AUc2 et~~ 1AUc3,*

*[...]"*

- Article 2.5 : les normes de stationnement seront modifiées dans le secteur 1AUc2 afin de diminuer le stationnement imposé aux commerces de détails. En effet, la plate-forme de retrait-marchandise est incluse dans la sous-destination commerce de détail. Néanmoins, au regard de la fonctionnalité de ce bâtiment, le stationnement sera limité, en effet, il s'agit d'un lieu de passage. Aussi, il convient d'abaisser les normes de stationnement voiture sur le secteur 1AUc2 et uniquement pour le commerce de détail. Une norme de d'une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher est mieux appropriée et répond aux attentes du projet.

Aussi, le règlement de la zone 2.5 de la zone 1AUc sera modifié ainsi :

*"2.5 STATIONNEMENT.*

*[...]- Pour les stationnements véhicules légers*

[...]

- Dans les secteurs *1AUc1, 1AUC3 et 1AUC4*, pour les constructions à destination de commerce, l'exigibilité dépend de la surface de plancher du commerce.

[...]

- Dans le secteur *1AUc2*, pour les constructions à destination de commerce, il est exigé *1 aire par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*"

**Évaluation environnementale :** La modification permet de répondre à la problématique du dernier Kilomètre en proposant une solution de logistique urbaine dans une zone déjà urbanisable du PLUm. Les ajustements réglementaires nécessaires pour accueillir cette activité n'ont pas d'incidence significatives sur l'environnement. Une attention devra tout de même être portée sur les nuisances sonore et les pollutions liées aux trafics générés.

### ➔ **Modification des dispositions réglementaires de la zone Ae – autoriser les locaux et bureaux des administrations et assimilées.**

Le centre équestre de la ville de Nice est localisé au sein de la Plaine du Var, en zone agricole-Ae au PLUm. Ce zonage correspond à une utilisation du site notamment pour l'élevage.

Le site est propriété de la ville de Nice qui, dans le cadre du développement de sa brigade cynophile, souhaite installer les box de la brigade (9 chiens) à proximité du centre équestre, au sein de la zone Ae.

Ainsi, dans le cadre de ce projet de développement et d'extension de cette brigade, il convient de préciser les équipements autorisés dans la zone Ae de la commune de Nice, tout en restant dans les constructions et installations autorisées au sein d'une zone agricole.

Pour permettre ce projet, le règlement de la zone Ae sera complété, par ajout d'une spécificité locale niçoise, pour autoriser les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées.

Cette sous-destination, autorisée en zone agricole, inclut également les constructions et installations de la brigade cynophile. Comme le précise l'article 1.2.4 du règlement de la zone Ae, ces équipements ne seront admis qu'à la condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Aussi, l'article 1.2.4 du règlement de la zone Ae sera complété ainsi :**

« 1.2.4 Dans toute la zone :

[...]

Spécificité(s) locale(s) :

[...]

- *Nice: En outre, les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement pour permettre le bon fonctionnement d'un service public n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement.

**➔ Modification de l'article 1.2.4 de la zone Njp**

La zone Njp du PLUm correspond aux secteurs de parcs et jardins, elle autorise des équipements et installations en lien avec ces parcs.

Dans un objectif de valorisation et diversification des activités de loisirs au sein des parcs et jardins, le règlement sera complété afin d'autoriser, en zone Njp, sur la commune de Nice, les équipements sportifs entrant dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Ces installations sont un complément d'activité offerte dans ces espaces de récréation.

**Aussi, l'article 1.2.4 du règlement de la zone Njp sera complété par l'ajout d'une spécificité locale pour la commune de Nice pour autoriser les équipements sportifs :**

« 1.2.4 Dans toute la zone :

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

*- Nice : En outre, les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition de s'inscrire dans la sous-destination équipements sportifs. »*

**Évaluation environnementale :** Cet éclaircissement n'a pas d'incidence sur l'environnement il permet d'élargir la vocation des espaces verts de Nice.

**3.3.22. Roquebillière**

**Deux points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Roquebillière**

**➔ Hébergement touristique en zone ULa**

Un projet de deux à quatre habitations légères de types « Tiny House » est envisagé sur la parcelle cadastrée E 356, localisée en zone ULa, zone correspondant aux équipements de loisirs, sur la commune de Roquebillière.

Ce projet, soutenu par la commune, vise à compléter l'offre de l'actuel gîte du Plan d'Eau.

La zone ULa n'autorisant pas les constructions destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques, une évolution des dispositions réglementaires est donc à envisager.

Il est ainsi proposé d'autoriser les « autres hébergements touristiques » pour la commune de Roquebillière, par le biais d'une spécificité locale en article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone ULa.

En parallèle, un complément à l'article 1.1.3 du règlement de la zone ULa sera apporté, afin de mentionner que sont interdits les hôtels et autres hébergements touristiques à l'exception de ceux autorisés en article 1.2.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 1.1.3 et 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone ULa comme suit :**

« 1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- L'habitat non admis sous conditions par l'article 1.2. ;
- L'artisanat et le commerce de détail
- Les commerces de gros ;

~~L'hébergement hôtelier et touristique~~ Les hôtels et autres hébergements touristiques non autorisés sous condition en article 1.2 ; »

[...]

#### 1.2. 4

Spécificité(s) locale(s)

- Roquebillière : les autres hébergements touristiques sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration au site et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- [...] »

**Évaluation environnementale :** cette autorisation d'hébergement touristique sur une commune n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. En effet, le secteur est déjà urbanisable au PLUm.

### ➔ Suppression du Cahier des Prescriptions Architecturales pour la commune de Roquebillière

La commune de Roquebillière sollicite la suppression de l'ensemble des dispositions complémentaires aux articles 2.2 des dispositions réglementaires des zones du PLUm inscrites dans le Cahier des Prescriptions Architecturales qui, depuis l'approbation du PLUm, empêchent la réalisation de projets atypiques et innovants.

**Aussi, il est proposé de supprimer les dispositions du CPA pour la commune de Roquebillière comme suit :**

#### « **ROQUEBILLIERE**

##### **Façades :**

~~Les pleins devront être plus importants que les vides.~~

~~Les canalisations de descente d'eaux pluviales seront en cuivre ou en zinc, à l'exclusion du PVC.~~

##### **Menuiseries et ouvertures :**

~~En fond de loggia ou en façade intérieure, les larges baies vitrées sont admises. En cas d'extension, surélévation ou reconstruction, les rythmes existants seront respectés.~~

##### **Toitures :**

~~Les toitures seront obligatoirement à 2 ou 4 pentes.~~

~~Les couvertures doivent être en tuiles de terre cuite. Toutefois, les capteurs photovoltaïques peuvent être autorisés en fonction de leur insertion dans le site~~

~~Dans le nouveau village, en UFa1, les toitures zénithales sont autorisées.~~

~~La couleur des toitures sera celle des tuiles anciennes locales.~~

~~La pose sur plaques ondulées est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement traditionnel des tuiles.~~

##### **Colorimétrie :**

~~Les façades seront enduites et les menuiseries extérieures ainsi que les éléments métalliques teintés avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes.~~

~~Les murs et enduits extérieurs seront peints ou teintés dans la masse.~~

##### **Saillies :**

~~Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonneries, amiante, ciment ou matière plastique.~~

~~Les auvents sur rue ne seront admis que sur la forme de marquise en verre sur consoles métalliques. Les garde-corps sont en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.~~

**Superstructures et installations diverses :**

~~Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de formes simples, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles.~~

~~L'installation de système de chauffage ou climatisation est interdite en façade sur rue. Elle est admise en façades sur cour ou en façades arrière.~~

~~Les superstructures techniques doivent être regroupées et traitées avec la toiture en pente selon une disposition ayant un aspect harmonieux avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et l'environnement. »~~

**Également, la commune de Roquebillière sera ajoutée à la liste des communes ne comportant pas de dispositions complémentaires à l'article 2.2 décliné dans les dispositions réglementaires du PLUm, dans la table des matières du Cahier des Prescriptions Architecturales de la manière suivante :**

« Les communes suivantes ne comportent pas de dispositions complémentaires à l'article 2.2 décliné dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme métropolitain : Bairols, Belvédère, Clans, Duranus, Ilonse, Lantosque, Marie, [Roquebillière](#), Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Selvage, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Venanson »

**Évaluation environnementale :** cette suppression peut paraître préjudiciable pour la qualité du paysage. Néanmoins, le choix de la commune est de permettre des projets atypiques.

### **3.3.23. Roubion**

**Deux points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Roubion.**

**→ Hauteur des constructions en zone UAb**

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun, une modification des règles de hauteurs des constructions sera réalisée pour l'ensemble des zones UAb des communes du Haut-Pays. En effet, l'écriture actuelle de ces règles obligent pour toutes nouvelles constructions de s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé, ce qui n'est pas compatible avec bon nombre de secteurs de centre de villages, où la déclivité rend difficile l'application de ces dispositions réglementaires. Cette évolution permettra un allègement des règles de hauteurs, où les constructions pourront s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé, sans toutefois dépasser cette hauteur.

Néanmoins, un projet de reconstruction d'un bâtiment en ruine dans le secteur du village à Roubion n'apparaît pas envisageable, même avec la réécriture des règles de hauteurs envisagées dans le cadre de cette procédure.

**Aussi, pour ce cas particulier, il est proposé d'inscrire une spécificité locale pour la commune de Roubion en article 2.1.2 de la zone UAb comme suit :**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

Les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

- Spécificité(s) locale(s) :
  - [Dans les communes du Haut-Pays hormis Isola :](#)



- la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- les constructions peuvent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé sans toutefois dépasser cette hauteur.
- [...]
- Roubion : Une hauteur différente pourra être admise en cohérence avec les hauteurs des constructions limitrophes. »

**Évaluation environnementale :** Cette adaptation d'ordre réglementaire vient préciser les dispositions afférentes à la zone. Elle n'est pas de nature à induire des incidences négatives sur l'environnement.

### → **Report d'une spécificité locale en zone UCb**

Une spécificité locale est inscrite pour la commune de Roubion en article 2.1.3.2 de la zone UCf. Ce secteur étant reclassé en zone UCb dans le cadre de la procédure de MDC1, il conviendra de supprimer cette spécificité locale des dispositions réglementaires de la zone UCf et de l'ajouter en article 2.1.3.2 du règlement de la zone UCb.

- **Zone UCf :**

« 2.1.3 Implantation des constructions

[...]

**2.1.3.2** Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s)

- [...]
- ~~Roubion : les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).~~ »

- **Zone UCb :**

« 2.1.3 Implantation des constructions

[...]

**2.1.3.2** Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3m.

Spécificité(s) locale(s)

[...]

- Roubion : les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s). »

**Évaluation environnementale :** Ces ajustement pour adapter le règlement aux spécificités topographiques n'engendrent pas d'incidences négatives.

**3.3.24. Saint-André-de-la-Roche**

**Dix-sept points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Saint-André-de-La-Roche.**

**→ Revoir le coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'espaces verts en zone UFb8**

La commune souhaite augmenter le coefficient d'espaces verts en pleine terre à 75% et abaisser le coefficient d'emprise au sol à 10% sur la zone UFb8. Ceci permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de conserver une forte dominante végétale dans les tissus faiblement urbanisés.

Cette évolution est d'autant plus justifiée qu'elle permettra de limiter les volumes et débits liés au ruissellement amont/aval, et ainsi, concourir à maîtriser mieux le risque inondation.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.1 et 2.4 de la zone UFb8 de la façon suivante :**

« **2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-André-de-la-Roche :*

- *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~12~~10%.*
- *En outre, l'emprise au sol des annexes et abris de jardin est limitée à 12m<sup>2</sup> sans que l'emprise au sol totale des annexes ne puisse dépasser 60m<sup>2</sup> sur l'unité foncière si elles ne sont pas incorporées au volume principal »*

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :**

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *~~Saint-André-de-la-Roche~~, Carros et La Gaude : 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.*
- *Saint-André-de-la-Roche : 75% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement en fonction du contexte local et en vue d'une meilleure adaptation du règlement au paysage et aux contraintes a une incidence positive sur l'environnement. Il permet de maîtriser la constructibilité dans un secteur peu propice à la densification (paysage, relief, réseaux...)

**➔ Revoir la distance minimale entre deux bâtiments sur une même unité foncière en zone UFb8**

La zone UFb8 correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité. L'article 2.1.3.3 des dispositions réglementaires de ces zones fixe la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Au regard des caractéristiques morphologiques des unités foncières en zone UFb8, la commune de Saint-André-de-la-Roche souhaite imposer une distance minimum de 10 m entre des constructions sur une même unité foncière.

Cette évolution réglementaire préservera les caractéristiques de tissus pavillonnaires de moyenne densité de la zone UFb8 à Saint-André-de-la-Roche.

Également, cette évolution permet de respecter la règle des 5m d'implantation des constructions par rapport à la limite de propriété en cas de division.

Aussi, une spécificité locale est ajoutée pour la commune à l'article 2.1.3.3 de la zone UFb8. Cette spécificité locale permettra de respecter une distance minimale de 10 mètres pour l'implantation des constructions sur une même unité foncière.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.3 de la zone UFb8 comme suit :**

**« 2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Non réglementé*

*Spécificités locales :*

- *Saint-André-de-la-Roche : Sur une même unité foncière, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m les unes par rapport aux autres.*

[...] »

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement en fonction du contexte local a pour objectif d'assurer d'une meilleure adaptation du règlement au paysage et aux contraintes existantes dans le secteur. La modification proposée a une incidence positive sur l'environnement. Elle permet de maîtriser la constructibilité (limiter les divisions foncières notamment) dans un secteur peu propice à la densification (paysage, relief, réseaux...).

**➔ Interdire les toitures terrasses sur l'ensemble des bâtiments en zone UFb8**

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordées porte spécifiquement sur les toitures.

Le sous-article correspondant comprend un paragraphe spécifique au traitement des toitures-terrasses rédigé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est reporté dans de nombreuses zones urbaines et notamment dans la zone UFb8 qui constitue la principale zone urbaine sur la commune de Saint-André-de-la-Roche.

Dans ce paragraphe, il est précisé que les toitures-terrasses doivent être végétalisées ou couvertes de carrelage, dallage ou tout autre matériau de qualité. Dans le cas d'une toiture non végétalisée, les couleurs trop claires sont déconseillées.

Toutefois, afin de permettre un aménagement harmonieux des toitures et de respecter l'architecture traditionnelle en zone UFb8, la commune de Saint-André-de-la-Roche souhaite que les toitures terrasses soient interdites dans ce secteur pavillonnaire sur l'ensemble des bâtiments sauf extension de constructions existantes comportant un toit terrasse.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.2.4 de la zone UFb8 de la façon suivante :**

**« 2.2.4 Toitures »**

*Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.*

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Gattières : Les toitures terrasses sont interdites.*
- *Saint-André-de-la-Roche : Les toitures terrasses sont interdites sauf en cas d'extension de constructions existantes comportant un toit terrasse. »*

**Évaluation environnementale :** Cette modification permettant une meilleure prise en compte du paysage n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

**➔ Revoir la distance d'implantation des constructions annexes par rapport aux limites séparatives en zone UFb8**

Conformément à l'exception de l'article 2.1.3.2 de la zone UFb8, il est prévu sur le territoire métropolitain la possibilité d'implanter des constructions annexes à un bâtiment principal en limites séparatives sous conditions.

Afin de permettre un agencement harmonieux des constructions, il est proposé d'ajouter pour la commune une spécificité locale à l'article 2.1.3.2 de la zone UFb8.

Cette spécificité locale vise à limiter l'implantation des constructions annexes à une distance minimale de 2m des limites séparatives.

Toutefois les exceptions de l'article 2.1.3.2 continuent à s'appliquer, aussi pour permettre la bonne application de la règle il est précisé que les dispositions d'exceptions ne s'appliquent pas pour la commune de Saint-André-de-la-Roche.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.2 de la zone UFb8 de la façon suivante :**

**« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives »**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *La Gaude et Saint-André-de-la-Roche : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions*

- *Saint-André-de-la-Roche : les constructions annexes doivent s'implanter à une distance minimale de 2m des limites séparatives.*

Exception(s) :

- *Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.*
- *Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice et de Saint-André-de-la-Roche. »*

**Évaluation environnementale :** Cette modification de l'implantation en recul des annexes permet de mieux prendre en compte le paysage pavillonnaire local et n'a pas d'incidence sur l'environnement. La constructibilité n'est pas augmentée, il s'agit uniquement de revoir le positionnement des annexes.

➔ **Supprimer la spécificité locale de la commune à l'article 2.2.5 de la zone UFb8**

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordées porte spécifiquement sur les menuiseries.

Le sous-article correspondant comprend une spécificité locale de la commune qui impose des volets pleins ou à lames rases. Il est proposé de supprimer cette spécificité locale.

En effet, les volets roulants sont autorisés en règle générale de l'article 2.2.5 et dans le Cahier de Prescriptions Architecturales de la commune (hors hameaux).

Le maintien de cette spécificité locale à l'article 2.2.5 peut porter confusion et est par ailleurs incohérent avec la possibilité que permet le PLUm de recourir, sous certaines réserves, à des matériaux contemporains et à des techniques modernes.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.2.5 de la zone UFb8 de la façon suivante :**

**« 2.2.5 Menuiseries :**

[...]

Spécificité(s) locale(s) :

- *Saint-André-de-la-Roche : les menuiseries seront composées de volets pleins ou à lames rases sur le bâtiment principal ainsi que sur les annexes »*

**Évaluation environnementale :** Cette suppression n'a pas d'incidence sur l'environnement. Elle permet de mettre en cohérence le règlement du PLUm avec le CPA tout en respectant la qualité paysagère des zones concernées.

**➔ Revoir la distance minimale entre deux bâtiments sur une même unité foncière en zone UFa2 et UFc4**

La zone UFa2 correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité et la zone UFc4 correspond à un tissu pavillonnaire de faible densité. L'article 2.1.3.3 des dispositions réglementaires fixe la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Au regard des caractéristiques morphologiques des unités foncières en zone UFa2 et UFc4, la commune de Saint-André-de-la-Roche souhaite imposer une distance minimum de 10 m entre des constructions sur une même unité foncière.

Cette évolution réglementaire entraîne une réduction des droits à bâtir, nécessaire pour préserver les caractéristiques de tissus pavillonnaires de moyenne et de faible densité des zones UFa2 et UFc4 à Saint-André-de-la-Roche.

Également, cette évolution permet de réduire la consommation excessive des sols et de respecter la règle des 5m d'implantation des constructions par rapport à la limite de propriété en cas de division.

Aussi, une spécificité locale est ajoutée pour la commune aux articles 2.1.3.3 des zones UFa2 et UFc4. Cette spécificité locale permettra de respecter une distance minimale de 10 mètres pour l'implantation des constructions sur une même unité foncière.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.3 des zones UFa2 et UFc4 comme suit :**

**Zone UFa2 :**

*« 2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain*

*Non réglementé.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-André-de-la-Roche : Sur une même unité foncière, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m les unes par rapport aux autres. »*

**Zone UFc4 :**

**« 2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

*Non réglementé.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-André-de-la-Roche : Sur une même unité foncière, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m les unes par rapport aux autres.*

*[...] »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement en fonction du contexte local permet une meilleure adaptation du règlement au paysage et aux contraintes de ces secteurs. Il a une incidence positive sur l'environnement par une maîtrise de la constructibilité (limiter les divisions foncières notamment) dans des secteurs peu propices à la densification (paysage, relief, réseaux...).



**➔ Revoir les règles de hauteur en zone Udd**

La zone Udd correspond à un tissu collinaire composé de quartiers résidentiels. La règle générale fixe la hauteur maximale autorisée dans cette zone à 9 m à l'égout. Par spécificité locale, la commune de Saint-André-de-la-Roche permet des majorations de hauteur à 12 ou 15m sous conditions.

A l'approbation du PLUm, les règles de hauteur du PLU ont été reprises en zone Udd (quartier du Plan).

Toutefois la Commune mène, en concertation avec les habitants du quartier du Plan, une réflexion pour permettre une densification modérée du secteur.

A ce titre, une hauteur de 12 m serait uniforme le long du boulevard du 8 mai 1945 et préserverait le bâti existant situé à l'arrière.

Cette suppression participe également à la réduction des droits à bâtir dans certaines zones pavillonnaires dans l'objectif du maintien du tissu urbain existant et de la préservation des perspectives visuelles.

Il est proposé par ailleurs que soit imposé aux futurs bâtiments de se tenir à 1,50 m du sol naturel pour des questions de sécurité (mise hors d'eau de la nappe phréatique) et de maintien de l'unité architecturale du quartier. En effet, d'autres bâtiments ont déjà été construits sur ce principe.

**Aussi, il est donc proposé de modifier l'article 2.1.1 de la zone Udd de la façon suivante :**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

*Spécificité(s) locale(s) :*

- Saint-André-de-la-Roche : *la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m comptée à partir de 1,50 mètres au-dessus du sol naturel avant travaux.*
  - *En outre, sur une profondeur de 15 m comptée perpendiculairement à la limite est de l'alignement de l'espace à planter, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 mètre.*
  - *Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la hauteur des constructions peut atteindre 15 mètres. »*

**Évaluation environnementale :** La modification de la règle de hauteur pour adapter le règlement au paysage local voulu en fonction des perceptions depuis les voies ou sur les coteaux est de nature à avoir une incidence positive sur l'environnement.

**➔ Revoir l'implantation des constructions par rapport à la RM 119 en zone UA**

La commune dispose de 3 sous-zones UA (vieilles villes et vieux villages) sur son territoire communal : UAa, UAb et UAe.

Afin de permettre aux bâtis existants anciens de pouvoir être réhabilités voire étendus, il est apparu nécessaire de faire évoluer les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette évolution permettra de garantir un développement urbain cohérent sur la commune de Saint-André-de-la-Roche.

La zone UAa prévoit déjà au PLUm en vigueur, une spécificité locale pour la commune imposant l'implantation à une distance minimale de 4 m de l'emprise publique des voies. Une spécificité locale est donc créée aux articles 2.1.3.1 des zones UAb et UAe.

Cette spécificité locale impose aux constructions de s'implanter à une distance minimale de 4 m comptée à partir de la limite d'emprise publique de la RM 119.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.1 des zones UAb et UAe comme suit :**

Zone UAb :

« **2.1.3.1** Par rapport aux voies et emprises publiques :

*Les constructions doivent être implantées avec le même retrait que les bâtiments voisins.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-André-de-la-Roche : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m comptée à partir de la limite d'emprise publique de la RM 119. »*

Zone UAe :

« **2.1.3.1** Par rapport aux voies et emprises publiques

*Les constructions doivent être implantées avec le même retrait que les bâtiments voisins.*

*Spécificité(s) locale(s)*

- *Saint-André-de-la-Roche : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m comptée à partir de la limite d'emprise publique de la RM 119. »*

**Évaluation environnementale :** Ce recul instauré par rapport à la RM119 a une incidence positive sur l'exposition aux nuisances (air et bruit) et permet pour les autres axes moins passants une implantation le long des bâtiments voisins.

**→ Autoriser les commerces jusqu'à 300 m<sup>2</sup> en zone UBj**

Le secteur UBj est situé au cœur de la ville et l'objectif communal est qu'il devienne un prolongement du centre urbain. Il apparaît nécessaire d'autoriser les commerces sur cette zone pour favoriser l'animation de l'espace public.

Aussi, la spécificité locale de la commune à l'article 1.1.3 de la zone UBj relative aux destinations interdites est supprimée. Cette suppression permet d'autoriser les commerces jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher conformément à l'article 1.2.4 de la zone UBj relative aux destinations soumises à conditions particulières.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.1.3 de la zone UBj de la façon suivante :**

« **1.1.3** Dans toute la zone sont interdit(e)s :

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

*Dans les communes suivantes sont interdits en plus des usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations énumérés à l'article 1.1.3 :*

- *Levens : les camping-cars, les villages de vacances, les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature.*
- *~~Saint-André-de-la-Roche : les commerces de détail.~~ »*

« **1.2.4** Dans toute la zone :

[...]

*Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup> ; sauf sur la commune de Nice où la surface de plancher n'est pas limitée ; »*

**Évaluation environnementale :** Cette suppression vise à favoriser la mixité fonctionnelle afin de limiter les déplacements motorisés. Cette suppression a une incidence positive sur l'environnement.

➔ **Revoir les règles de hauteur et les toitures en zone UAb**

La commune envisage la construction d'un équipement sportif en zone UAb. Afin de permettre cet aménagement, il est proposé d'ajouter des spécificités locales aux articles 2.1.2 et 2.2.1 « Toitures » de cette zone.

Concernant la hauteur, le règlement de la zone UAb prévoit que les constructions doivent s'aligner sur le bâtiment limitrophe le plus élevé.

La commune dispose de deux spécificités locales : la hauteur maximale est fixée à 9 mètres et une tolérance d'1 m existe par rapport à la hauteur fixée par les bâtiments limitrophes.

Le projet d'équipement envisagé étant supérieur à la hauteur autorisée, il est proposé d'inscrire une nouvelle spécificité locale pour la commune en plus des dispositions existantes.

Par ailleurs, le projet de rendre la toiture de l'équipement accessible a été envisagé. Néanmoins l'article 2.2.1 « Toitures » du règlement interdit les toitures terrasses pour les communes du Moyen-Pays.

Aussi, une spécificité locale autorisant les toitures pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics est inscrite pour la commune.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.2 et 2.2.1 « Toitures » de la zone UAb de la façon suivante :**

« **2.1.2 Hauteur des constructions**

*Les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Colomars et Saint-André-de-la-Roche : une tolérance de plus ou moins 1 mètre est acceptée (hors exceptions).*
- *Gattières : une tolérance de plus ou moins 0,5 m est acceptée.*
- *Beaulieu-sur-Mer, Saint-André-de-la-Roche : la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.*
- *[...]*
- *~~Saint-André-de-la-Roche : La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics pourra atteindre 10 mètres.~~ »*

« **Communes du Moyen-Pays :**

**2.2.1 Toitures :**

*Elles posséderont une ou plusieurs pentes comprises entre 25 et 35%. Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont interdites.*

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-André-de-la-Roche : Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. »*

**Évaluation environnementale :** Les nouvelles dispositions concernant la hauteur et les toitures terrasses en zone urbaine du PLUm n'ont pas vocation à remettre en cause la prise en compte de l'environnement. En effet, il s'agit uniquement d'une dérogation ponctuelle pour les équipements publics et la hauteur de 10m reste raisonnable au regard du tissu existant dans la zone.

➔ **Maintenir une exigence de stationnement pour les changements de destination vers du logement**

Au PLUm en vigueur, l'article 15.2 des dispositions générales du règlement précise que les changements de destination sont exonérés de la création d'aires de stationnement :

*« En cas de changement total ou partiel de destination ou de transformation ou réhabilitation d'un bâtiment existant, il ne sera exigé aucune aire de stationnement voiture, deux-roues, poids lourds, livraison ou car supplémentaire. »*

Cette disposition n'est pas adaptée à la problématique communale. En effet, des difficultés en matière de stationnement ont été identifiées sur le territoire de Saint-André-de-la Roche, suite à plusieurs changements de destination de bâtiment existant vers du logement.

A ce titre, il est proposé de créer une spécificité locale pour la commune afin d'exiger des places de stationnement dans le cas de changements de destination vers du logement.

**Aussi, la spécificité locale des articles 2.5 de l'ensemble des zones urbaines de la commune (à savoir en zones UBc, UBf, UBg, UBj, UCe, UDD, UEa, UEb, UEh, UFa2, UFb1, UFb6, UFb8, UFc4, UPh, UZa3, UZb7), sera complétée ainsi :**

(Exemple zone UFb6) :

**« 2.5 STATIONNEMENT**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- **Pour le stationnement des véhicules légers :**
- *Falicon, Gillette [...], Saint-André-de-la-Roche :*
  - *Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup>.*

*Pour la commune de Saint-André-de-la-Roche, la règle susmentionnée s'applique également pour les changements de destination vers du logement.*

- Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- [...] »

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement visant à moduler les exigences de stationnement en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu et du territoire d'implantation afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

### ➔ **Permettre l'application des règles de gabarit (emprise au sol, coefficient d'espaces verts et implantation) pour les lots issus de division**

L'article 25 des dispositions générales du règlement n'est pas adapté aux problématiques locales. La commune constate depuis plusieurs années des divisions foncières excessives, segmentant de plus en plus le parcellaire. Afin de limiter ce phénomène, il est proposé que les règles du PLUm soient appliquées non pas au regard de l'ensemble du projet, mais à chaque lot.

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme offre cette possibilité, dont la commune de Levens en fait déjà application aux articles 2.1.1 et 2.4 de la zone UFb7.

Il est proposé d'inscrire cette possibilité aux articles 2.1.1 (emprise au sol), 2.1.3.1, 2.1.3.2 et 2.1.3.3 (implantation des constructions) et 2.4 (coefficient d'espaces verts) pour les zones UFb6, UFb8, UFc4 et Ac du PLUm inscrites sur le territoire communal.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.1 ; 2.1.3.1 ; 2.1.3.2 ; 2.1.3.3 et 2.4 des zones UFb6, UFb8, UFc4 et Ac comme suit :**

(Exemple zone UFb6) :

« **2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :  
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-André-de-la-Roche : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement permet une meilleure prise en compte du contexte et de limiter la densification dans des secteurs sensibles en termes de paysage et de gestion de l'eau pluviale. Il a une incidence positive sur l'environnement.

### ➔ **Réglementer la hauteur des clôtures en zone UAe**

La zone UAe est caractéristique des vieilles villes et vieux villages. A ce titre, l'article 2.2.11 concernant les « Clôtures » est succinct. Sur ces zones à la typologie urbaine particulières, les règles spécifiques par communes sont renseignées au sein du Cahier des Prescriptions Architecturales

Néanmoins dans d'autres secteurs de type pavillonnaire, comme en zone UFc1, il est notamment indiqué la disposition suivante à l'article 2.2.9 relatif aux « Clôtures » : *« Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. »*

La commune souhaite que cette règle soit notamment reprise pour sa zone UAe afin que les clôtures soient composées comme suit : un muret de 50 cm maximum surmonté d'un grillage, le tout d'une hauteur de 2m maximum.

S'agissant d'une demande de précision architecturale concernant les clôtures, il est donc proposé d'intégrer cette demande au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) relatif à la commune.

**Aussi, il est proposé d'ajouter pour la commune un paragraphe dédié aux clôtures dans le CPA comme suit :**

*« Clôtures :*

*Dans la zone UAe, la hauteur maximale des murs bahuts est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement permet une amélioration de la qualité des clôtures.

**➔ Ajuster les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions pour les façades en zones UBf, UBj, UCe et UDD**

Au PLUm en vigueur, à l'article 2.2.3 « Façades » des zones UBf, UBj, UCe et UDD, il est indiqué en spécificité locale pour la commune que la modification de l'aspect extérieur de la construction ayant pour objet la création de surface par fermeture de balcons, loggias ou vérandas sont prohibées, à l'exception de travaux.

Il est proposé d'ajouter les terrasses parmi la liste des créations de surface par fermeture prohibés.

Cette demande est sollicitée pour donner suite à des remontées d'information en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme et permettra une meilleure adaptation aux besoins de la commune.

**Aussi, il est proposé de modifier les dispositions relatives à l'aspect extérieur de la façon suivante dans les zones urbaines principalement destinées à l'habitat (UBf, UBj, UCe et UDD) :**

(Exemple zone UBf) :

**« 2.2.3 Façades**

*Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.*

*[...]*

Spécificité(s) locale(s)



- *Saint-André-de-la-Roche : la modification de l'aspect extérieur des constructions ayant pour objet la création de surface par la fermeture de balcons, loggias, terrasses ou vérandas sont prohibées, à l'exception des travaux conçus dans le cadre d'une architecture d'ensemble respectant la qualité et l'harmonie des constructions dans leur environnement. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement permet l'amélioration de l'instruction et n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

### ➔ Ajustement du coefficient d'emprise au sol en zone UFb1

Au PLUm en vigueur, la zone UFb1 correspond à une zone pavillonnaire. Le règlement de ladite zone fixe le coefficient d'emprise au sol (CES) à 55%.

Pour les communes de Saint-Etienne-de-Tinée et Saint-André-de-la-Roche, le CES n'est pas réglementé (donc 100%), ce qui constitue une trop forte densité compte-tenu de la nature pavillonnaire du tissu existant.

Le CES non réglementé n'étant pas adapté dans ce secteur, il est proposé que cette spécificité locale soit supprimée dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1.

A Saint-André-de-la-Roche, il n'existe qu'une seule zone UFb1 correspondant au hameau d'Ophidie dont les parcelles sont déjà toutes bâties.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.1 de la zone UFb1 comme suit :**

« **2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :**  
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 55%.

*Spécificité(s) locale(s)*

- ~~Saint-André-de-la-Roche et Saint-Etienne-de-Tinée~~ : Non réglementé. »

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement en vue de garder la perméabilité du secteur n'engendre pas d'incidence. Il s'agit de maintenir la densité du tissu existant afin de limiter les incidences sur le paysage, la trame verte et bleue et les risques.

### ➔ Modification des dispositions réglementaires du secteur en entrée de ville – secteur La Pointe

La société Resistex, associée à la volonté communale de requalification et de valorisation de son entrée de ville, souhaite étendre et réhabiliter ses bâtiments en vue notamment de maintenir et développer son activité sur le site.

Le projet se décline en deux parties. Une partie réhabilitation et adaptation réalisée sur les structures existantes de l'entreprise Resistex et une partie neuve en extensions fonctionnelles comme structurelles, avec aménagements des abords du site de projet.

Les règles actuelles du PLUm approuvé, réglementaires, de zonage et de l'OAP ne permettent pas la réalisation de ce projet.

**a/ Revoir les destinations et sous-destinations autorisées en zone UPh :**

Afin de pouvoir développer et réhabiliter les bâtiments de Resistex, la commune souhaite permettre ces activités sur le site, qui sera classé en zone UPh étendue depuis le sud.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 1.1.3 et 2.2.4 de la façon suivante :**

**« 1.1.3 usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- Les entrepôts, *sauf sur la commune de Saint-André-de-la-Roche, sur le périmètre de l'OAP La Pointe*
- Les industries, *sauf sur la commune de Saint-André-de-la-Roche, sur le périmètre de l'OAP La Pointe*
- Les garages collectifs *sauf sur la commune de Saint-André-de-la-Roche, sur le périmètre de l'OAP La Pointe*

**1.2.4 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-André-de-la-Roche, sur le périmètre de l'OAP La Pointe :*
  - *Les habitations, à condition de s'inscrire dans la sous-destination « hébergement »*

**b/ Ajouter une spécificité locale concernant la colorimétrie des bâtiments sur le périmètre de l'OAP :**

**2.2.6 Colorimétrie**

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-André-de-la-Roche : Dans l'OAP La Pointe, par leur forme, leur proportion, leur rapport plein/vide, l'intégration des systèmes d'occultation et d'intégration solaire, ainsi que leurs couleurs et leurs matériaux, les constructions devront être en cohérence avec l'orientation et la situation paysagère, et répondre aux objectifs de durabilité et de qualité environnementale (isolation, confort, éclairage naturel, etc...), comme de qualité architecturale contemporaine et homogène attendue pour cette composition urbaine en entrée de ville.*

**c/ Ajouter une spécificité concernant les murs de soutènement :**

**2.2.8 Murs de soutènement**

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-André-de-la-Roche : Dans l'OAP La Pointe, les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 4 mètres de hauteur.*

**d/ Ajouter une spécificité concernant l'imperméabilisation et l'écoulement des eaux pluviales :**

**3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.**

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-André-de-la-Roche : Dans l'OAP La Pointe, pour les bâtiments réhabilités, les dispositions générales du règlement sont appliquées en ce qui concerne la collecte, le stockage et le rejet des eaux pluviales.*

**→ Modification de l'OAP La Pointe – Secteur entrée de ville**

La société Resistex, associée à la volonté communale de requalification et de valorisation de son entrée de ville, souhaite étendre et réhabiliter ses bâtiments, en vue notamment de maintenir et développer son activité sur le site.

Le projet se décline en deux parties. Une partie réhabilitation et adaptation réalisée sur les structures existantes de l'entreprise Resistex et une partie neuve en extensions fonctionnelles comme structurelles, avec aménagements des abords du site de projet.

Les règles actuelles de l'OAP « La Pointe », ne permettent pas la réalisation de ce projet. Les objectifs, les orientations programmatiques et la composition urbaine doivent donc être modifiées pour permettre la réalisation de ce projet. Deux schémas présentant la composition urbaine sont aussi modifiés notamment concernant les hauteurs NGF.

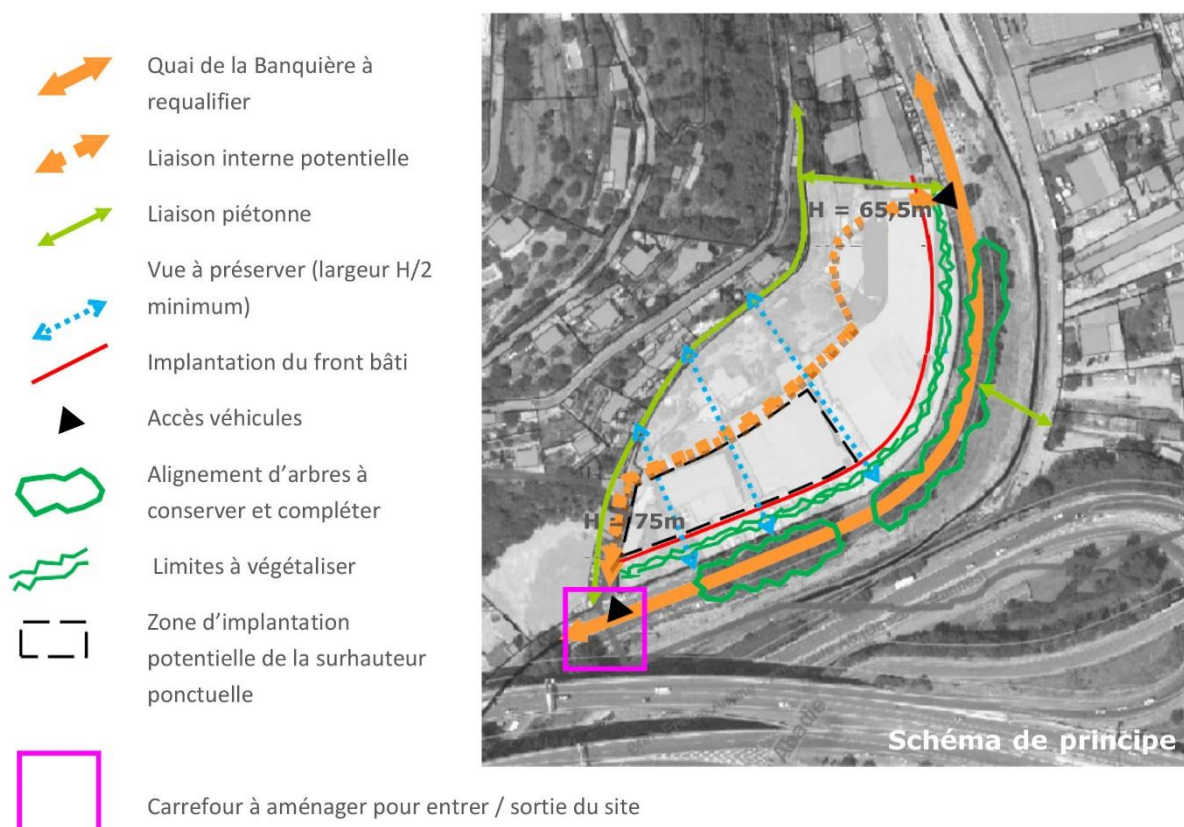
Par ailleurs, il est prévu, sur la partie Sud du secteur, une opération immobilière représentant environ 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 73% de logements. La rédaction actuelle de l'OAP ne permet pas ce projet puisqu'elle impose que le logement reste minoritaire dans la programmation du projet. A ce titre, il est proposé d'ajuster à la marge les orientations programmatiques de l'OAP afin d'offrir plus de souplesse pour les porteurs de projet.

**Aussi, afin de permettre la mise en cohérence du règlement avec l'OAP La Pointe, il est proposé de procéder aux modifications suivantes :**

- Modifier page 229 (ligne 13), le texte qui suit :
  - Il pourrait donner lieu par exemple à un édifice ... depuis l'autoroute l'entrée de la commune ;
  - *Le relogement, la restructuration ou l'extension des activités existantes sur le site, ou sur la commune, seront admis voire privilégiés.*
- Modifier « OBJECTIFS) en page 234 :
  - Donner une nouvelle lisibilité à cette entrée de ville par la qualité architecturale des bâtis *requalifiés ou* programmés et le traitement des espaces publics associés.
  - Promouvoir la construction *ou la réhabilitation* de bâtiments *de grande qualité architecturale*, économes en eau, énergie, privilégiant la gestion durable, le confort acoustique, la lumière naturelle et la qualité de l'air.
- Modifier « COMPOSITION URBAINE » page 235-236 :
  - Le front bâti, implanté à l'alignement du bâti existant en limite nord le long du quai de la Banquière, sera scandé *en partie Sud* par des percées permettant la Co-visibilité coteaux/ rivière grâce à l'implantation « en peigne » des bâtiments, qui devront être espacés d'au moins la moitié de leur hauteur, *et en partie Nord, cette co-visibilité sera assurée par le gabarit de hauteur limitée des constructions ci-après.*
  - Le parti architectural ~~interdira les murs aveugles~~ *imposera un traitement de qualité sur les espaces publics, répondra aux objectifs de durabilité et de qualité environnementale et prendra en compte*

*la situation paysagère du site.* Il valorisera les toitures (végétalisation...) qui seront très visibles depuis les coteaux.

- Les limites avec les espaces publics seront végétalisées *et comprendront les dessertes (voies, contre-allée, entrées et sorties).*
- Modifier « ORIENTATION PROGRAMMATIQUES » page 237 :
  - Le relogement, *la restructuration ou l'extension* des activités existantes sur le site ou sur la commune ~~sera privilégié~~ *seront admis voire privilégiés. Leur requalification et leur évolutions s'établiront dans le cadre de projets de qualité urbaines, architecturales et environnementales affirmées.*
  - ~~Le logement restera minoritaire dans la programmation du projet et sera préférentiellement implanté en partie nord du site, au contact des récents immeubles construits, et éloigné au maximum des infrastructures routières. Le logement éventuellement développé en partie sud du site devra être en lien avec les autres programmes. Des opérations de logement pourront être développées en partie sud du site.~~
  - Les équipements d'intérêt collectif et services publics pourront s'implanter sur le secteur.
- Modifier les schémas de la partie « COMPOSITION URBAINE » :



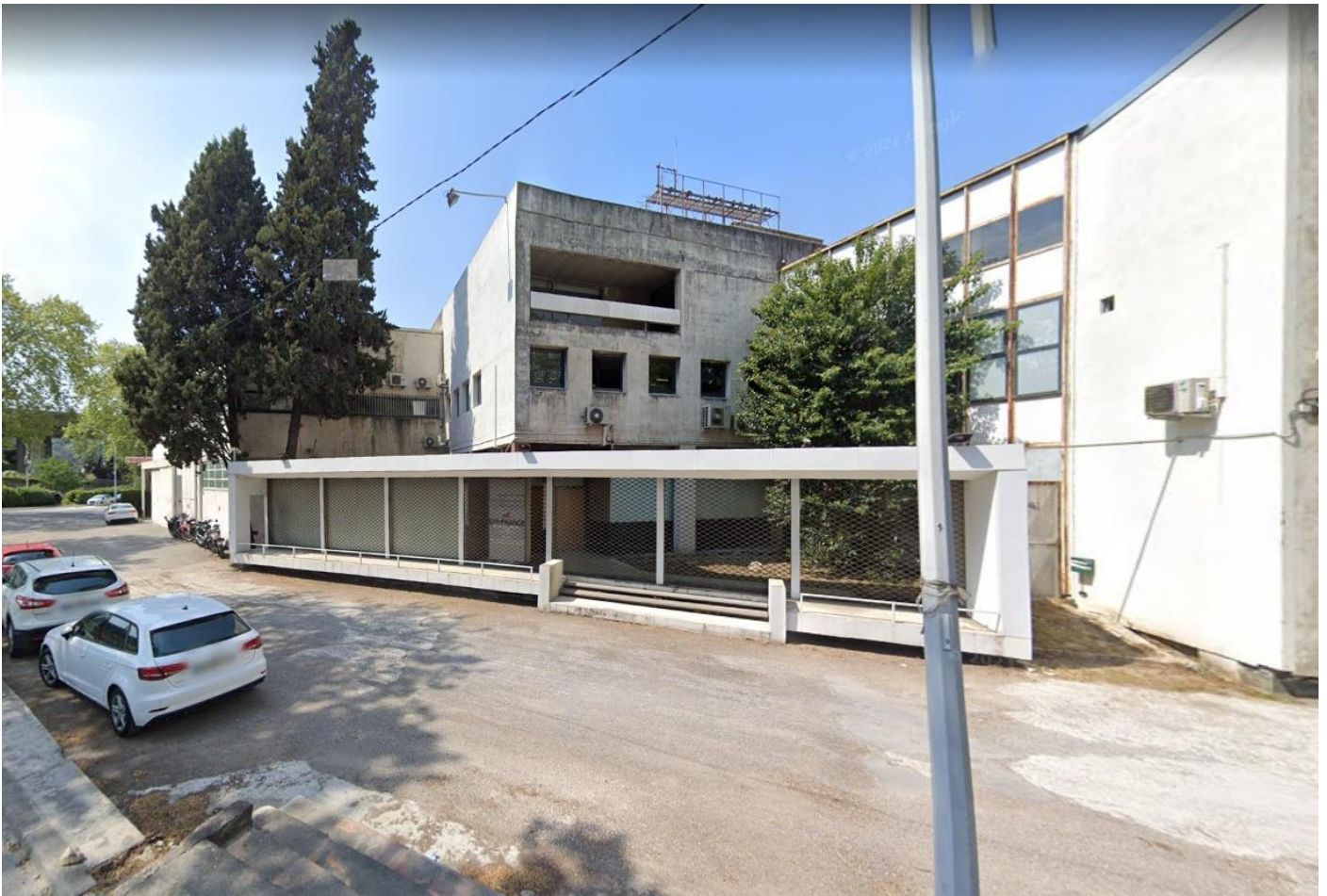


**Évaluation environnementale :** L'état initial du site montre un secteur urbain le long d'infrastructures routières relativement importantes : Route Métropolitaine 19 et échangeur A8. Actuellement, le site est dégradé en termes d'occupation du sol et d'exposition au bruit et à la pollution. De même la qualité paysagère du site est à relativiser au regard de l'occupation actuelle du sol et de l'enclavement entre la zone d'activité et les infrastructures routières.

Le projet sur ce secteur répond donc bien à l'enjeu de restauration de la qualité urbaine et de réhabilitation d'un site bâti existant.

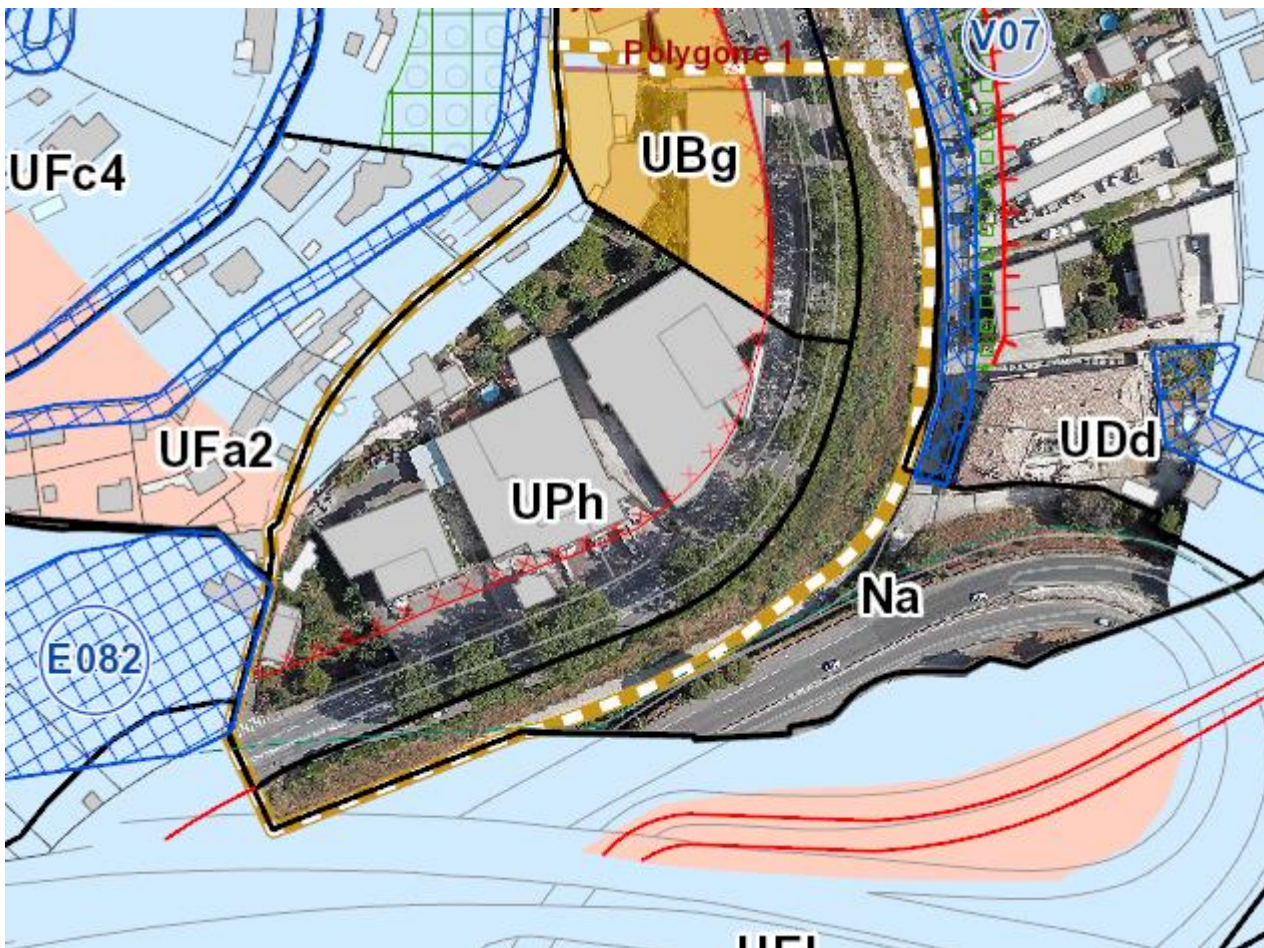
La programmation prévue n'est que peu sensible au bruit et à la qualité de l'air. Il s'agit de réhabiliter et étendre l'entreprise actuelle RESITEX. Le projet a une incidence positive sur l'environnement et la qualité paysagère locale par la réhabilitation d'un site d'activité existant.





*Vue sur le secteur depuis le quai de la Banquière*





### 3.3.25. Saint- Blaise

Onze points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Saint-Blaise.

➔ Prendre en compte dans le PLUM, l'ensemble des prescriptions urbaines, architecturales, environnementales et paysagères du cahier spécifique à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Saoga

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une opération d'aménagement qui résulte d'une initiative publique.

Plus spécifiquement, l'aménagement urbain de la ZAC de la SAOGA s'est inscrit dans une démarche globale de Haute Qualité Environnementale intégrant le développement durable à toutes les étapes de l'opération.

Le dossier de ZAC comprend notamment :

- Un cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales annexé au PLUM et auquel le règlement écrit du PLUM fait directement référence en matière de prescriptions architecturales (mention à l'article 17.2.5 des dispositions générales) ;
- Un cahier des charges de cession des terrains modifié, approuvé par arrêté préfectoral n° 2020-296 en date du 07 mai 2020.

Au document d'urbanisme métropolitain en vigueur, la ZAC comprend une cinquantaine de lots qui ont été classés en zone UFa3.

Toutefois les règles édictées par le cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC de la Saoga n'ont pas été reprises dans le règlement de la zone UFa3 dont les dispositions ne sont pas adaptées à la typo-morphologie urbaine du secteur.

A ce titre, afin d'assurer la parfaite traduction de la ZAC de la Saoga dans le PLUm, directement dans les dispositions réglementaires par zone, il est proposé de créer une nouvelle zone pavillonnaire UFd, spécifique à la commune, comprenant 3 sous-secteurs distincts selon la typo-morphologie propre à chaque lot : UFd1, UFd2 et UFd3 (*proposition de plan établie dans la partie graphique de la présente note*).

Chaque sous-secteur comporte ainsi des dispositions réglementaires précises en cohérence avec le cahier de prescriptions urbaines de la ZAC annexé au PLUm. Pour certaines dispositions réglementaires notamment les retraits, au regard de la situation et de la configuration des lots, un renvoi est fait aux modalités et au schéma inscrits dans le cahier de prescriptions de la ZAC.

**Aussi, il est proposé de créer une nouvelle zone pavillonnaire UFd spécifique à la commune comprenant les dispositions réglementaires suivantes :**

### **ZONE UF zones pavillonnaires**

Sous-zone – UFd Zone d'Aménagement Concerté « Saoga »

*CETTE SOUS-ZONE COMPREND LES 3 SECTEURS SUIVANTS : UFd1, UFd2, UFd3*

#### **Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.**

**1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.**

**1.1.1** *Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLU métropolitain*

*Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2.*

**1.1.2** *Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain*

*Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2.*

**1.1.3** *Dans toute la zone sont interdit(e)s :*

- Les commerces de gros ;*
- Les entrepôts ;*
- Les industries ;*
- Les dépôts de véhicules ;*
- Les garages collectifs ;*
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;*
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;*

- *Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;*
- *Les carrières ;*
- *Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;*
- *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2** ;*
- *Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;*
- *Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.*

## **1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.**

**1.2.1** *Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLUm.*

*Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques figurant aux pièces annexes du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.*

**1.2.2** *Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLUm.*

*Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d'isolation acoustique fixées par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé, figurant dans les pièces annexes du PLUm.*

**1.2.3** *Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.*

**1.2.4** *Dans toute la zone :*

- *Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup> ;*
- *L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;*
- *Les constructions nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas créer de bâtiments générant des périmètres de réciprocité au titre de l'article L111-3 du Code Rural ;*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.*
- *Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;*
- *Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;*
- *Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.*

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

#### **1.3.1 Emplacements réservés pour logements**

*Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm*

#### **1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :**

*Non réglementé.*

#### **1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :**

*Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.*

*Lorsqu'un emplacement réservé pour mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.*

#### **1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :**

*Non réglementé.*

#### **1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :**

*Non réglementé.*

#### **1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :**

*Non réglementé.*

#### **1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.**

*Non réglementé.*

#### **1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :**

*Non réglementé.*

#### **1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :**

*Non réglementé.*

#### **1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :**

*Non réglementé.*

## **Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**



### **2.1.1** *Emprise au sol maximale des constructions :*

*Non réglementé.*

### **2.1.2** *Hauteur des constructions*

*La hauteur réglementée est calculée selon les modalités et le schéma inscrits au cahier de prescriptions de la ZAC.*

#### *Sur le secteur UFd1 :*

- *La hauteur maximale du corps principal de l'habitation est fixée à 7,00 m.*
- *La hauteur maximale des garages et annexes est fixée à 2,50 m sauf impossibilités techniques liées au relief.*

#### *Sur le secteur UFd2 :*

- *La hauteur maximale des constructions en limite de propriété est fixée à 3,50 m.*
- *La hauteur maximale au-delà des 3 m des limites séparatives est fixée à 7 m.*

#### *Sur le secteur UFd3 :*

- *La hauteur maximale est fixée à 9 m.*

#### *Exception(s) :*

- *La hauteur maximale à l'égout des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 12 m.*

### **2.1.3** *Implantation des constructions*

#### **2.1.3.1** *Par rapport aux voies et emprises publiques*

#### *Sur le secteur UFd1 :*

*Les constructions principales destinées à l'habitation doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise publique de la voie de desserte (sauf exceptions) et à 2 m de l'espace commun intérieur (ce recul peut être plus important suivant les parcelles) et respecter les polygones d'implantation.*

*Les garages doivent s'implanter à l'alignement de la limite de propriété donnant sur la voie de desserte, sauf pour les lots 19b et 20b pour lesquels le retrait est de 2 m.*

*Les débords de toitures des garages implantés en alignement de la voie de desserte peuvent dépasser au-dessus de la voirie sous réserve d'avoir une longueur de tuile traditionnelle.*

*Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.*

*Les différentes prescriptions ou exceptions prévues dans l'article 2.1.3.1 sont reprises au cahier de prescriptions de la ZAC.*

#### *Sur le secteur UFd2 :*

*Les constructions principales et annexes doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique de la voie principale et de la voie de desserte.*

*Les retraits des lots n°1, 2 et 3 doivent respecter les prospects mentionnés au schéma du cahier de prescriptions de la ZAC.*

*Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.*

*Les constructions uniquement dédiées au stationnement peuvent s'implanter dans la bande de 5 m pour les lots n°13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 et également pour certains des lots n°27 à 48.*

Exception(s) :

- *Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallon) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n° 5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et de 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.*

Sur le secteur UFd3 :

*Pour le macrolot A :*

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 2,5 m de l'alignement. Des jeux de retraits plus ou moins importants permettant de créer un front urbain rythmé et dynamique sont encouragés. Ces retraits doivent être paysagés et permettre d'intégrer les accès aux logements ainsi que le stationnement.*

*Pour le macrolot B :*

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de l'alignement. Des jeux de retraits plus ou moins importants permettant de créer un front urbain rythmé et dynamique sont encouragés. Ces retraits doivent être paysagés et permettre d'intégrer les accès aux logements.*

*Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport au cheminement piéton sud. La bande de recul doit être paysagée.*

*Pour le macrolot C :*

*Les constructions doivent s'implanter en retrait ou en limite.*

### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Sur le secteur UFd1 :

*Les constructions principales destinées à l'habitation doivent s'implanter avec un retrait de 2 mètres (sauf mitoyenneté autorisée et imposée et sauf exception) et respecter les polygones d'implantation.*

*Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.*

*Les différentes prescriptions ou exceptions prévues dans l'article 2.1.3.2 sont reprises au cahier de prescriptions de la ZAC.*

Sur le secteur UFd2 :

*Les constructions doivent s'implanter en limite ou avec un retrait de 2 m.*



*Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.*

*Les lots 13, 14 et 15 doivent respecter les prospects mentionnés au schéma du cahier de prescriptions de la ZAC.*

*Dans le cas d'implantation en limites séparatives, les constructions, habitation et annexe(s) dédiée(s) au stationnement, doivent être attenantes, sauf adaptations au cas par cas liées à des contraintes liées au relief de la parcelle. Il peut alors être proposé des implantations différentes sous réserve qu'elles permettent et garantissent une intégration paysagère qualitative.*

*Sur le secteur UFd3 :*

*Pour le macrolot A :*

*Les constructions doivent s'implanter en retrait ou en limite.*

*Les bandes de recul peuvent accueillir du stationnement et doivent être paysagées.*

*Pour les macrolots B et C :*

*Les constructions doivent s'implanter en retrait ou en limite.*

*Les bandes de recul doivent être paysagées.*

**2.1.3.3** *Les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

*Sur le secteur UFd1 :*

*L'habitation principale et le volume du garage doivent être soit mitoyens, soit séparés par une distance minimale de 2 m.*

*Les constructions de type terrasse, pergolas et treilles... peuvent être implantées en dehors des polygones d'implantation mais devront respecter les règles de prospect.*

*Les escaliers nécessaires peuvent être implantés à moins de 2 m des limites sous réserve qu'ils soient séparés des limites par une haie.*

*Les différentes prescriptions ou exceptions prévues dans l'article 2.1.3.3 sont reprises au cahier de prescriptions de la ZAC.*

*Sur le secteur UFd2 :*

*Le regroupement des constructions est conseillé afin de limiter les terrassements au sein des parcelles.*

*La construction annexe et la construction destinée à l'habitation doivent être accolées, sauf configurations et contraintes particulières liées au relief du terrain, sous réserve d'intégration architecturale et paysagère qualitative.*

*Sur le secteur UFd3 :*

*Non réglementé.*

## 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.*

### 2.2.1 Dispositions générales

*Les constructions doivent utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.*

*L'orientation du bâti doit se faire le plus parallèlement aux courbes de niveau, si possible. Toutefois :*

- *Pour les raisons de composition générale, certaines constructions peuvent avoir une orientation différente pour que les façades principales accompagnent les voies de desserte.*
- *Pour des raisons de rendement énergétique, cette orientation peut être adaptée pour que la construction puisse bénéficier d'un ensoleillement optimisé dans le cadre de la RT 2012, sous réserve d'une bonne insertion dans la pente.*

### 2.2.2 Façades

*Les matériaux de construction traditionnels sont favorisés. Le recours à d'autres matériaux à des fins d'isolation thermique renforcée, de performance énergétique... sont envisageables sous condition que l'aspect général de la construction s'intègre et respecte le caractère architectural global recherché de l'opération, qui s'inscrit dans la continuité du bâti communal.*

*Les enduits de façades sont frottassé fin, leurs teintes doivent être choisies parmi les couleurs traditionnelles inscrites au nuancier. On recherchera à limiter le nombre de teintes d'enduits sur une seule et même construction, sauf si justification particulière architecturale.*

*Les teintes se rapprochant du blanc, répertoriées au nuancier, sont autorisées pour des modénatures ponctuelles comme pour les encadrements de baies.*

*Pour le secteur UFd1 :*

*Garages :*

- *Les façades sont revêtues d'un enduit frottassé fin.*
- *Les portes doivent permettre un usage aisé, les portes battantes ayant un débattement sur la voie de desserte sont interdites.*
- *Pour les portes présentant un système d'empilage, d'enroulement, celui-ci est obligatoirement intégré à l'intérieur du volume bâti. Tout élément en applique sur la façade est interdit.*
- *La couleur de la porte doit s'harmoniser avec l'enduit de la façade.*

*Pour le secteur UFd3 :*

*Tout élément en saillie susceptible de modifier le caractère ou la silhouette des maisons de village, comme les balcons, est à proscrire.*

*Seuls des auvents en ferronnerie ou en métal agrémentés d'une végétation grimpante sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas sur l'emprise de la voie de desserte.*

*Sur les façades opposées au front bâti donnant sur les espaces de rencontre, des éléments destinés à la protection au vent ou à l'ombrage, comme les treilles et les pergolas sont encouragés.*

### **2.2.3 Toitures, gouttières et descentes d'eaux pluviales**

*Les toitures doivent être simples et présenter généralement 2 pentes. Les toitures mono-pentes peuvent être autorisées pour les constructions dédiées au stationnement.*

*La couverture est en tuiles de type canal ou romanes, en terre cuite aspect vieilli.*

*Les débords de toitures sont traités soient sous forme de génoises de 2 rangs maximum, ou sous forme de corniches simples sans moulures, d'une teinte s'harmonisant avec l'enduit des façades des constructions. S'ils dépassent du nu extérieur des murs des constructions, ils doivent respecter les règles d'implantation prévues à l'article 2.1.3.*

*Toutefois, pour des raisons techniques ou environnementales – énergétiques, des exceptions sont envisageables sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.*

*Les toitures-terrasses peuvent être acceptées sous réserve d'un traitement qualitatif (végétalisation, etc.).*

*Les eaux de toitures des constructions principales doivent être collectées par des gouttières et raccordées au réseau pluvial prévu à cet effet. Ces éléments, qui participent à l'architecture des constructions, peuvent être :*

- en métal laqué*
- en PVC sous réserve d'une forme simple (demi rond). Leur coloris doit être en harmonie avec les enduits de façades de manière à ne pas contraster avec l'ensemble.*
- en zinc.*

*Les panneaux solaires et photovoltaïques sont admis en toiture sous réserve d'une intégration architecturale de qualité. Les ballons en toiture sont interdits.*

*Les souches en toitures ou souches sont obligatoires pour toute cheminée, poêle, etc. Elles doivent être simples et enduites, en accord avec le nuancier de façades et être implantées judicieusement de manière à éviter une hauteur trop grande.*

*Les sorties de type tuyau métallique sont interdites, elles doivent être intégrées dans un conduit enduit en accord avec le nuancier de façade.*

### **2.2.4 Menuiseries**

*Les ouvertures doivent être rectangulaires et respecter au mieux la proportion traditionnelle présentant une hauteur plus importante que la largeur.*

*Toutefois, dans une recherche d'apport solaire pour les pièces à vivre, d'autres dimensions favorisant l'ensoleillement et/ou le passage vers les espaces extérieurs, peuvent être acceptés à condition qu'elles participent à une proportion harmonieuse générale des élévations des constructions.*

*Les menuiseries doivent être :*

- en métal*
- en bois*

- en PVC.

*Leurs teintes doivent être en cohérence avec les couleurs des enduits de façades et choisies parmi les coloris proposés dans le nuancier. Le blanc pourra être utilisé uniquement pour les huisseries.*

*Les volets peuvent être en métal ou en bois.*

*On privilégiera des panneaux occultants persiennés ou à grandes lames.*

*Dans un souci de cohérence architecturale la juxtaposition ou l'association simultanée de 2 types de volets n'est pas souhaitable.*

*Les volets roulants peuvent être acceptés uniquement sur les ouvertures des séjours – cuisines, afin que ces pièces puissent bénéficier d'un ensoleillement important tout en limitant des volets aux proportions qui déséquilibreraient le dessin des façades ou qui rendraient leur usage trop contraignant. Sous réserve de l'avis des architectes conseil, des adaptations sur le recours aux volets roulants peuvent être envisagées pour les portes-fenêtres de pièces autres que le séjour, situées en rez-de-chaussée. Leur teinte doit être identique à celle des autres volets et respecter le nuancier.*

### **2.2.5 Eléments d'occultation solaire**

*Les pergolas et treilles sont fortement encouragées à des fins de protections solaires / confort thermique, de protection contre le vent, d'aménagements paysagers... Leur intégration architecturale doit être soignée. Une pergola ou une treille ne peut pas constituer un abri voiture.*

*Les pergolas et treilles peuvent être en bois ou en métal, leurs teintes doivent respecter le nuancier.*

*Les brise-soleils peuvent être acceptés, sous réserve d'harmonie architecturale.*

*Les protections de type « stores bannes » sont interdites.*

*Les voiles tendues ou protections textiles pourront être autorisées sous réserve qu'elles soient intégrées au sein d'une pergola.*

#### Pour les secteurs UFd1 et UFd2 :

*Les garde-corps sont, de préférence, en fer forgé ou métallique, présentant des motifs simples et ajourés ; tout remplissage opaque est à proscrire.*

*Des garde-corps présentant un remplissage translucide peuvent être utilisés sous réserve d'harmonie générale de la construction. Leur teinte doit respecter le nuancier.*

#### Pour le secteur UFd3 :

*Si les balcons sont interdits du fait du décalage potentiel des constructions pour optimiser l'intégration dans le terrain, des garde-corps seront nécessaires pour délimiter, souligner et sécuriser les potentielles terrasses. Ils doivent développer des motifs simples ajourés, en fer forgé ou en métal.*

*Pour des raisons d'unité de langage architectural, chaque macrolot doit présenter un dessin de garde-corps unique. Des garde-corps présentant un remplissage translucide peuvent être utilisés sous réserve d'harmonie générale de la construction. Leur teinte doit respecter le nuancier.*

### **2.2.6 Abris voitures**

#### Pour les secteurs UFd1 et UFd2 :

*Lorsque le stationnement n'est pas intégré au bâti sous forme de garage, il pourra l'être sous forme d'abri couvert qui pourra être :*

- en bois, sous réserve d'être traité et non laissé « naturel »*
- en métal.*

*Il entrera dans le décompte des espaces imperméabilisés.*

*La toiture peut présenter 1 ou 2 pans. Sa teinte doit respecter le nuancier.*

### **2.2.7 Superstructures et installations diverses**

*Si l'utilisation de paraboles ou d'antennes s'avère nécessaire, le recours à des équipements aux dimensions les plus réduites possibles est demandé afin d'optimiser l'intégration architecturale.*

*Leurs implantations se feront hors constructions.*

### **2.2.8 Murs de restanques et de soutènement**

*Le site de la Saoga s'inscrit dans une colline développant par conséquent un relief important.*

*Le recours à des éléments structurants est donc inévitable pour gérer l'implantation des infrastructures de voirie, ainsi que les constructions, à travers le terrain naturel et les terrassements nécessaires induits.*

*Leur traitement doit être soigné pour s'intégrer au mieux dans le paysage naturel et pour s'insérer à travers le paysage remodelé au sein de l'environnement existant naturel accueillant l'opération.*

*La hauteur des murs de restanques et des talus ne pourra excéder 1,20 m privilégiant ainsi un travail de paliers successifs qui seront traités comme des espaces intermédiaires plantés.*

*Tout talus doit être végétalisé.*

*Les murs de restanques doivent être végétalisés par des plantes grimpantes et doivent :*

- s'ils sont indépendants de la construction – habitation, revêtus d'un parement pierre ou constitués de pierres sèches*
- s'ils sont liés à la construction – habitation, revêtus d'un parement pierre ou constitués de pierres sèches, ou d'un enduit frotassé fin identique à celui de la construction.*

### **2.2.9 Clôtures :**

*Pour les secteurs UFd1, UFd2 et UFd3 :*

*Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) doit permettre la libre circulation de la petite faune.*

*Sur l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.*

*Quelle que soit le type de traitement préconisé, tout dispositif susceptible de rendre opaque la clôture est interdit (brise-vue, canisses, brandes ...).*

Pour le secteur UFd1 :

*Leur composition est différente en fonction de leur situation.*

*Composition des clôtures le long de la voie principale :*

*Elles doivent être constituées :*

- *d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur*
- *surmonté d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé d'une hauteur de 1,20 m*
- *doublé d'une haie mixte.*

*Composition des clôtures le long des voies de desserte :*

*Elles doivent être constituées d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.*

*Composition des clôtures en limites séparatives :*

*Elles doivent être constituées d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.*

*Composition des clôtures en bordure d'un espace commun :*

*Elles doivent être constituées d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.*

*Cette clôture (grillage + haie) est à la charge de l'aménageur mais ne comprend pas le portillon. L'ensemble grillage + portillon doit être harmonisé.*

*Traitement de portillons piétons :*

*Une liberté est laissée quant au choix des portillons. Les caractéristiques à respecter sont :*

- *hauteur : entre 1,50 m et 1,75 m*
- *matériaux : métal ou bois traité, non laissé « naturel ».*

*Tout panneau plein toute hauteur est interdit.*

Pour le secteur UFd2 :

*Leur composition est différente en fonction de leur situation.*

*Composition des clôtures le long de la voie principale :*

*Elles doivent être constituées :*

- *d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur*
- *surmonté d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé d'une hauteur de 1,20 m*
- *doublé d'une haie mixte.*

*Les lots 37 et 38 ne peuvent pas présenter exactement ce type de clôture du fait de la présence d'une glissière de sécurité.*

*La teinte du mur sera unique et conforme au nuancier de façades.*

*Composition des clôtures le long des voies de desserte :*

*Elles doivent être constituées d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.*

*Composition des clôtures en limites séparatives :*

*Elles doivent être constituées d'un grillage simple torsion de coloris vert foncé doublé d'une haie mixte.*

Pour le secteur UFd3 :



*Composition des clôtures le long des voies de desserte :  
Elles doivent être constituées d'un grillage simple torsion.*

*Pour des raisons fonctionnelles et paysagères, les clôtures sur voie de desserte du macrolot B peuvent être constituées d'un garde-corps en serrurerie largement ajouré, présentant un barreaudage au motif simple d'une hauteur d'un mètre.*

*Pour des raisons techniques, il peut être posé sur une assise en maçonnerie limitée en hauteur qui doit être enduite d'une teinte unique définie suivant le nuancier de façades.*

## **2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.**

*Cf. dispositions générales.*

## **2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*Pour les secteurs UFd1 et UFd2 :*

*35 % de la parcelle devra être dédié à des espaces verts de pleine terre (hors emprises des constructions : habitation, garage, terrasses, piscine... et des voiries, chemins d'accès) et devra comprendre un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, situé à 2 m minimum des limites séparatives.*

*Pour le secteur UFd3 :*

*10 % de la parcelle devra être dédié à des espaces verts de pleine terre (hors emprises des constructions : habitation, garage, terrasses, piscine... et des voiries, chemins d'accès) et devra comprendre un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre, situé à 2 m minimum des limites séparatives.*

*Pour les secteurs UFd1, UFd2 et UFd3 :*

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain :*

- le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5 %*
- 60 % des espaces verts doivent être traités en pleine terre.*
- Les espaces verts doivent privilégier les espaces végétalisés (par exemple de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.).*

*Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.*

## **2.5 STATIONNEMENT.**

*Pour le secteur UFd1 :*

*Une place par lot est attribuée par l'aménageur au niveau d'espaces de stationnement mutualisés.*

*Une seconde place de stationnement supplémentaire est à prévoir sur la parcelle, sous la forme d'un garage indiqué dans le schéma figurant dans le cahier de prescriptions de la ZAC.*

*Pour le secteur UFd2 :*

*Chaque lot devra prévoir au minimum 2 places à l'intérieur de la parcelle, qui pourra prendre la forme :*

- d'un garage*
- d'un abri-voiture*
- d'aire de stationnement non couverte.*

*Pour le secteur UFd3 :*

*Chaque lot doit prévoir au minimum 2 places par logement.*

*Ce stationnement doit se réaliser :*

- Pour le macrolot A : de part et d'autre de la voie de desserte, sous la forme d'aires de stationnement non couvertes, ou bâties (boxes, garages intégrés au bâti) en proportion majoritaire.*
- Pour les macrolots B et C : le long de la voie de desserte côté nord sous la forme d'aires de stationnement non couvertes ou bâties (boxes, garages intégrés au bâti) à proportion égale. Il conviendra d'alterner dans la composition générale les 2 types de stationnement sur l'ensemble du linéaire de la voie de desserte.*

### **Chapitre 3. Équipements et réseaux.**

#### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

*Tout accès depuis la voie principale est interdit.*

*L'accès aux différents lots doit s'opérer depuis le réseau secondaire de desserte.*

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès doivent prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et, à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations ...) d'au moins 1 m de large.*

*Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contraignante, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.*

*Pour le secteur UFd1 :*

*L'accès automobile s'effectue depuis la voie de desserte.*

*L'accès piéton s'effectue depuis les cheminements et espaces communs.*

*Pour des raisons fonctionnelles, un second accès piéton attenant à l'accès automobile peut être autorisé sans se substituer à celui prévu depuis les espaces communs.*

*Pour le secteur UFd3 :*

*Pour le macrolot B, des accès secondaires uniquement piétons doivent être développés depuis le cheminement piéton projeté en contrebas des lots.*

### 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

#### 3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

#### 3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

#### 3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales. »

**Évaluation environnementale :** Cette mise en compatibilité du règlement vise à intégrer les prescriptions liées à la ZAC de la Saoga. Elles ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'environnement. En effet, le projet de ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact et a permis la mise en œuvre de mesures ERC, de plus la ZAC a été labellisée HQE Aménagement. Enfin il s'agit aussi de souligner ici que de nombreuses constructions de la ZAC sont aujourd'hui réalisées. Cette modification de forme pour contrôler le devenir de la ZAC et garder les prescriptions environnementales et paysagères pérennes n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### ➔ Augmentation sur le territoire communal de la hauteur en zone UzB7

Les zones urbaines UzB7 correspondent aux zones d'activités industrielles et artisanales. La règle générale fixe la hauteur maximale autorisée dans cette zone à 9 m à l'égout.

Présente sur le territoire communal, l'entreprise « Côte d'Azur Logistique » est en pleine expansion. Afin de permettre à cette activité locale de se développer, et notamment tout ce qui a trait à l'entreposage et au stockage, la hauteur autorisée doit être augmentée de 9 à 12 mètres.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.1.2 de la zone UzB7 de la façon suivante :**

#### « 2.1.2 Hauteur des constructions

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

[...]

- *Saint-Blaise : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m ».*

**Évaluation environnementale :** Cette augmentation de 3m de la hauteur autorisée dans une zone d'activités peu visible (située dans un vallon) ne présente que peu d'enjeux environnementaux. Le secteur est aujourd'hui très artificialisé et est occupé par des bâtiments de formes et de hauteurs différentes.



*Vue de la zone Côte d'Azur Logistique*

### **➔ Ajout de précisions relatives à l'aspect extérieur des constructions dans le Cahier de Prescriptions Architecturales**

Conformément à l'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, [...] afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.* »

Ainsi, l'article 2.2 de chacune des zones du PLUm décline les dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Portant sur de nombreuses thématiques, il est décomposé en plusieurs sous-articles, portant notamment sur les façades, les toitures, les menuiseries, etc.

En complément de cet article 2.2, un cahier de prescriptions architecturales, ou CPA, a été élaboré afin de recenser les spécificités des communes métropolitaines.

Suite à des remontées d'information en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme et afin de permettre une meilleure adaptation aux besoins de la commune, il est proposé de compléter le CPA en ajoutant pour la commune des dispositions relatives aux « Menuiseries », « Annexes », « Piscines », « Enseignes » et « Climatiseurs ».

Il s'agit notamment d'autoriser des matériaux dont l'emploi est largement développé sur la commune (volets pleins par exemple).

**Au sein du CPA, les dispositions relatives à la commune de St Blaise seront complétées comme suit :**

#### **« SAINT BLAISE »**

[...]

##### **Menuiseries :**

*Les menuiseries (huisseries, volets) peuvent être en matériau autre que le bois. Les volets pleins sont autorisés.*

*Dans la sous-zone UAe, les dimensions des ouvertures seront conformes au caractère traditionnel des constructions environnantes. Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).*

##### **Annexes :**

*Dans la sous-zone UAe, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.*

##### **Piscines :**

*Dans les sous-zones UAe et Nb, le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre. Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au poolhouse. Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.*

##### **Enseignes :**

*Elles doivent être d'écriture simple. Leur longueur est limitée à celle de la façade d'embrasement à embrasement. Leur hauteur ne doit pas dépasser 0,50 m.*

##### **Climatiseurs :**

*Les climatiseurs au sol doivent être dissimulés par un encoffrement qu'ils soient visibles ou non depuis l'espace public. »*

**Évaluation environnementale :** Cette ajustement favorisant une meilleure intégration paysagère a une incidence positive sur l'environnement.

#### **➔ Revoir les règles de la zone UAe**

La zone UAe de la commune de Saint-Blaise correspond au vieux village communal. Il est proposé d'ajouter une spécificité locale à l'article 2.4 de la zone UAe afin de réglementer à 20 % au moins la superficie du terrain qui

doit être aménagée en espaces verts. L'objectif est d'obtenir une utilisation plus optimale de l'espace tout en limitant l'étalement urbain sur les quelques terrains à bâtir existants dans cette zone.

Par ailleurs, il est également proposé d'ajouter deux spécificités locales aux articles 2.2.8 et 2.2.11 afin de renforcer la qualité architecturale et paysagère de la zone et mieux encadrer la construction des clôtures.

Enfin, les normes de stationnement sur la zone UAe de la commune doivent être revues afin d'imposer 1 place par logement pour la destination « Habitation ». A ce titre, une spécificité locale distincte sera créée pour la commune comprenant une règle adaptée à la problématique communale et à la réalité du terrain.

**Aussi, il est proposé d'ajouter les spécificités locales suivantes aux articles 2.2.8, 2.2.11, 2.4 et 2.5 de la zone UAe :**

**« 2.2.8 Saillies :**

*Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement), de celle des balcons sur la voie publique, qui pourront être exceptionnellement être admis, sur une profondeur maximale de 90 centimètres à partir du premier étage et des restaurations de balcons existants.*

*Les vérandas sont interdites.*

*Les fermetures de loggias et terrasses sont interdites.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Blaise : Les balcons sur voie publique sont interdits.*
- *Saint-Jeannet Les balcons ne doivent pas excéder une longueur de 10 mètres. »*

**« 2.2.11 Clôtures :**

*Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de typegrillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Blaise : La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. »*

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.*

*Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *[...]*
- *Saint-Blaise : 20 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts.*



*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n° 5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5 % avec un minimum d'espace vert de pleine terre de 60 %. »*

## « 2.5 STATIONNEMENT.

*Non réglementé.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

*Pour les véhicules légers :*

- *Colomars : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup>. En outre, dans le périmètre identifié au plan de zonage dans le secteur de Fort Casal, il est exigé 2 places minimum par logement.*
- *[...]*
- *Saint-Blaise : Habitation : 1 place par logement.*

**Évaluation environnementale :** L'ajustement du règlement de la zone UA pour permettre une qualité paysagère et la végétalisation des espaces libres a une incidence positive sur le cadre paysager du vieux village. L'obligation de création d'une place de stationnement par logement semble en cohérence avec les besoins de la zone et permet d'éviter le stationnement sur des espaces ou places publics.

## ➔ Revoir le coefficient d'espace vert en zone UFb4

La zone UFb4 correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité. L'article 2.4 des dispositions réglementaires de cette zone est relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Afin d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres dans chaque zone du PLUm en place sur Saint-Blaise, la commune souhaite ajouter la règle suivante : « 35 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts et 60% des espaces verts doivent être traitées de pleine terre. »

Cette disposition assurera la conservation d'un environnement végétalisé, tout en permettant la réalisation d'aménagements sur les parcelles, nécessaires aux constructions autorisées sur celles-ci.

Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 2.4 de la zone UFb4.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.4 de la zone UFb4 de la façon suivante :**

## « 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

*Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.*

*60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.*

*[...]*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
- *Saint-Blaise : 35 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts et 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre. »*

**Évaluation environnementale :** Cette spécificité en vue d'augmenter le pourcentage d'espaces verts de pleine terre a une incidence positive sur l'environnement. Ces derniers permettent une meilleure gestion de l'eau pluviale et la plantation d'arbres de plus grande envergure.

➔ **Evolution sur la commune de l'article 2.2.2 « Annexes » en zone UFb4 et UFc1**

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordée porte spécifiquement sur les annexes.

Dans ce paragraphe, il est notamment précisé que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale. En zone UFb4 et UFc1, la commune bénéficie également d'une spécificité locale qui impose que les annexes doivent être accolées à la construction principale, sauf impossibilité technique démontrée.

Suite à des remontées d'informations en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme, il apparaît que cette spécificité locale n'est pas nécessaire. En effet, le tissu urbain de ces deux zones, à caractère pavillonnaire permet de détacher l'annexe de la construction principale sans compromettre la qualité paysagère de ces zones.

Dans cette perspective, afin de permettre une meilleure adaptation aux besoins de la commune, il est proposé de supprimer la spécificité locale pour la commune à l'article 2.2.2 des zones UFb4 et UFc1.

**Aussi, il est proposé de supprimer la spécificité locale suivante à l'article 2.2.2 des zones UFb4 et UFc1 comme suit :**

Zone UFb4 :

**« 2.2.2 Annexes**

*Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- Beaulieu sur Mer, ~~Saint-Blaise~~ : *Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale. »*

Zone UFc1 :

**« 2.2.2 Annexes**

*Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- ~~Saint-Blaise~~, Tourrette-Levens : *Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale.* »

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement intervient suite au retour d'expérience dans le cadre de l'instruction des permis. Il permet d'adapter la règle à la réalité du terrain et au cadre de vie communal. Cet ajustement n'a pas d'incidence sur l'environnement, il s'agit de moduler l'emplacement des annexes sans en augmenter la dimension.

### ➔ **Revoir les règles de stationnement pour la commune en zones pavillonnaires UFb3, UFb4 et UFc1**

Au PLUm approuvé, la commune de Saint-Blaise est intégrée au sein de la spécificité locale relative aux communes du Moyen Pays Métropolitain, en articles 2.5 des dispositions réglementaires. La règle afférente est d'une place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle cumulative, trop contraignante, doit évoluer afin de correspondre aux besoins de la commune et répondre aux difficultés rencontrées en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme.

La règle actuelle sera donc modifiée : la commune de Saint-Blaise disposera d'une spécificité locale distincte en articles 2.5 des dispositions réglementaires. Cette spécificité locale imposera 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous destination « logements ».

La règle proposée vise à mieux adapter les stationnements nécessaires sur les secteurs UFb3, UFb4 et UFc1 de la commune où les constructions de type pavillonnaire développent des surfaces de plancher importantes.

**Aussi, il est proposé de supprimer la spécificité locale actuelle de la commune, rattachée aux communes du Moyen Pays, et de créer une spécificité distincte dans les zones UFb3, UFb4 et UFc1 du règlement du PLUm :**

(Exemple zone UFb4) :

#### « 2.5 STATIONNEMENT.

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

#### - **Pour le stationnement des véhicules légers**

[...]

#### - *La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, ~~Saint-Blaise~~, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :*

- *Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

#### - *Saint-Blaise :*

- *Logements : 1 place par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement visant à moduler les exigences de stationnement en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu et du territoire d'implantation afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

### ➔ Revoir les règles de stationnement pour la commune en zones UZa5, UZb7 et UBg

Les sous-secteurs UZ au PLUm constituent des zones d'activités économiques et les normes de stationnement y sont déclinées pour la commune dans l'article 15 des dispositions générales du PLUm. Le sous-secteur UBg correspond quant à lui à des quartiers denses continus.

Aussi, ces normes de stationnement s'appliquant sur les secteurs UZa5, UZb7 et UBg de la commune doivent être revues afin de garantir la réalisation des futurs projets immobiliers et suite aux difficultés rencontrées en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme notamment concernant les dispositions relatives aux deux-roues motorisés et aux vélos.

A ce titre, des normes spécifiques adaptées aux problématiques communales et à la réalité du terrain sont créées pour la commune à l'article 2.5 des dispositions réglementaires des zones UZa5, UZb7 et UBg.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 des zones UZa5, UZb7 et UBg comme suit :**

(Exemple zone UZa5) :

#### « 2.5 STATIONNEMENT.

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

#### - **Pour le stationnement des véhicules légers**

[...]

#### - *La Gaude, Falicon, Gattières, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, [Saint-Blaise](#), Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :*

- *Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

#### - [Saint-Blaise](#) :

- *Habitation : 2 places minimum par logement*
- *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement visant à moduler les exigences de stationnement en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu et du territoire d'implantation afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

### → **Evolution sur la commune de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UBg**

La zone UBg correspond à des quartiers denses continus. L'article 2.1.3.1 des dispositions réglementaires fixe la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Au regard de la morphologie urbaine de la zone UBg, et afin de respecter la continuité du tissu urbain, la commune souhaite l'ajout d'une spécificité locale qui fixe l'implantation des constructions à une distance minimale de 2 m des voies et emprises publiques.

Cette modification permettra une meilleure adaptation aux besoins de la commune, en cohérence avec les retraits par rapport aux voies et emprises publiques observés pour les constructions existantes en zone UBg du PLUm sur la commune.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.1.3.1 de la zone UBg de la façon suivante :**

« **2.1.3.1** Par rapport aux voies et emprises publiques

*Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
- *Saint-Blaise : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m des voies et emprises publiques. »*

**Évaluation environnementale :** L'ajout de la spécificité locale proposée se fait en cohérence avec le tissu existant et a pour objectif de maintenir la qualité paysagère actuelle. Ce point de la modification n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Revoir le coefficient d'espace vert en zone UBg**

L'article 2.4 des dispositions réglementaires de cette zone est relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Afin d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres dans chaque zone, la commune souhaite ajouter la règle suivante : « 25 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. ». Cette disposition permettra de dégager des espaces verts de respiration au sein du tissu urbain dense de la zone UBg.

Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 2.4 de la zone UBg.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.4 de la zone UBg de la façon suivante :**

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

[...]

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre.*

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
- *Saint-Blaise : 25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. »*

**Évaluation environnementale :** Cette spécificité favorisant l'augmentation du pourcentage d'espaces verts de pleine terre a une incidence positive sur l'environnement. Ces derniers permettent une meilleure gestion de l'eau pluviale et la plantation d'arbres de plus grande envergure.

**➔ Evolution sur la commune de l'article 2.2.11 « Clôtures » en zone Ac**

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordées porte spécifiquement sur les clôtures.

Dans ce paragraphe, il est notamment précisé que la hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. La commune bénéficie également d'une spécificité locale qui impose que les clôtures soient composées de grillages d'une hauteur de 2m maximum.

Suite à des remontées d'informations en phase d'instruction notamment, il apparaît que la règle générale est satisfaisante pour la commune, à ce titre la spécificité locale de la commune n'est plus nécessaire en zone Ac. En effet, les dispositions relatives à la trame verte et bleue en zone agricole permettent également aux clôtures d'intégrer des ouvertures pour notamment permettre le libre passage de la petite faune, aussi imposer leur réalisation en grillage n'apparaît plus indispensable.

Dans cette perspective, afin de permettre une meilleure adaptation aux besoins de la commune, il est proposé de supprimer la spécificité locale pour la commune à l'article 2.2.11 de la zone Ac.

**Aussi, il est proposé de supprimer la spécificité locale suivante à l'article 2.2.11 de la zone Ac comme suit :**

**« 2.2.11 Clôtures :**

*L'ensemble des clôtures situées dans les zones agricoles du territoire métropolitain doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et permettre la libre circulation de la petite faune.*

[...]



Spécificité(s) locale(s) :

- ~~Saint-Blaise : les clôtures seront composées de grillages de 2m de hauteur maximum.~~
- [...] »

**Évaluation environnementale :** Cette correction réglementaire ne remet pas en cause la règle et son application. Ce point n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

### **3.3.26. Saint-Dalmas-le-Selvage**

Un point de modification réglementaire est inscrit pour la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage.

#### **➔ Refuge de Sestrière : Création d'un STECAL et d'une nouvelle zone Nh3**

##### **Le projet de réhabilitation du refuge de Sestrière**

Le refuge de Sestrière se trouve sur la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage, à l'extrême nord-ouest de la Métropole Nice-Côte d'Azur. Propriété communale, il fut autrefois géré par le Club Alpin Français. D'une superficie d'environ 45 m<sup>2</sup>, l'ensemble du refuge forme une construction relativement exigüe, offrant un espace intérieur très restreint.

Le refuge borde le torrent de Sestrière, et marque l'entrée vers un large plateau s'ouvrant sur un grand paysage montagneux, avec ses prairies d'altitude et ses espaces forestiers en contrebas. Fermé depuis de nombreuses années, le refuge n'est alimenté ni en eau, ni en électricité. Le gros œuvre demeure toutefois en bon état.

Depuis les premières études engagées en 2015, le projet a grandement évolué pour répondre au mieux aux exigences législatives et réglementaires et ce, afin de trouver un compromis entre mise en valeur et préservation d'un site naturel hautement emblématique.

En développant mesurément ce site, la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage proposera un accueil au sein d'un refuge restauré, dont l'hébergement et les prestations seront réhabilités tout en préservant l'esprit du lieu, dans un environnement montagnard caractéristique du Haut-Pays.

Le refuge participera ainsi à la vie et à l'économie locale tout en respectant l'environnement qui l'entoure.

**Le refuge actuel possède une surface de plancher d'environ 45 m<sup>2</sup>. Le projet de réhabilitation prévoit un agrandissement du refuge existant, portant sa surface de plancher totale à 85 m<sup>2</sup>.**



Refuge existant



Perspective de principe – esquisse en cours

Projet

Ce nouveau projet porte uniquement sur la réhabilitation du refuge existant, visant à maintenir sa destination de *refuge*, tout en opérant une évolution qui saura respecter l'esprit du lieu.

Porteur de sens à l'échelle communale, ce projet est d'autant plus intéressant qu'il permettra d'assurer un bouclage dans le schéma d'itinérance et permettra de finaliser le parcours entre les différents refuges. Il pourra être intégré au nouveau programme de l'Espace Valléen Tinée/Vésubie.

Au regard du PLUm, le refuge de Sestrière est classé en zone naturelle Nb.

Dans les communes du Haut-Pays, le règlement de la zone Nb permet l'extension mesurée des constructions existantes, soit 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 30 m<sup>2</sup>.

La surface de plancher existante du refuge étant de 45 m<sup>2</sup> environ, une extension mesurée permettrait donc de la porter à 58,5 m<sup>2</sup>.

Ce projet de réhabilitation rend nécessaire la création d'un espace de vie plus vaste, tout en respectant complètement l'esprit du lieu, ce qui n'apparaît pas envisageable dans cette limite fixée à 58,5 m<sup>2</sup>.

**Au regard de sa localisation en zone naturelle, la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est nécessaire.**

Des règles relatives au projet de réhabilitation du refuge de Sestrière seront mentionnées à l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la nouvelle zone Nh3, en lien avec le polygone d'implantation comme suit :

- « Dans le polygone reporté au plan de zonage, l'augmentation de la surface de plancher des constructions destinées aux refuges dans la limite de 85 m<sup>2</sup> au total. »
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics seront autorisées à condition qu'elles entrent dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

**Aussi, il est proposé de créer une nouvelle zone STECAL Nh3 spécifique au projet de réhabilitation du refuge de Sestrière comprenant les dispositions réglementaires suivantes :**

« ZONE N Espaces naturels.

Sous-zone – Nh – secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone naturelle

SECTEUR NH3

### **Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.**

#### **1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.**

**1.1.1** Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

**1.1.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

**1.1.3** Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2 ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

#### **1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.**

**1.2.1** Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques figurant aux pièces annexes du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

**1.2.2** Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, pièce n°5 de la partie 1 du dossier de PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d'isolation acoustique fixées par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé, figurant aux pièces annexes du PLUm.

**1.2.3** Dans toute la zone :

- Dans le polygone reporté au plan de zonage, l'augmentation de la surface de plancher des constructions destinées aux refuges est autorisée dans la limite de 85 m<sup>2</sup> au total ;

- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :
  - o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - o qu'elles entrent dans la sous-destinations locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.

### **1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

Non réglementé.

## **Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

### **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

#### **2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :**

Non réglementé.

#### **2.1.2 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7m.

#### Exception(s) :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

#### **2.1.3 Implantation des constructions**

##### **2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

Non réglementé.

#### Exception(s) :

Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

##### **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

### **2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

### **2.2.1 Dispositions générales**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région est interdit.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale. La rénovation des granges traditionnelles devra être effectuée avec les matériaux d'origine.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

### **2.2.2 Implantation**

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les voies internes doivent épouser le terrain naturel et éviter de s'inscrire dans la direction de la plus grande pente sur des linéaires importants. Elles doivent être implantées de manière à limiter l'impact sur le site et le paysage.

### **2.2.3 Volumétrie**

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

### **2.2.4 Annexes et locaux techniques**

Les annexes doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les murs et toitures des ajouts et constructions annexes doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

### **2.2.5 Façades**

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.



### **2.2.6 Toitures**

Les matériaux de couvertures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes et de l'environnement bâti. Les toitures pourront notamment être couvertes de bardeaux de mélèze, réalisées en bacs acier prélaqué. Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

### **2.2.7 Menuiseries et ouvertures**

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.

### **2.2.8 Colorimétrie**

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface ainsi que pour les murs de clôtures. Les couleurs vives sont réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

### **2.2.9 Superstructures et installations diverses**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général.

Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

### **2.2.10 Murs de soutènement**

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié ; il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les talus et murs de soutènement à créer devront être mis en harmonie avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour



conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts de section inférieure à 1m<sup>2</sup>, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

### 2.2.11 Clôtures

L'ensemble des clôtures situées dans les zones naturelles du territoire métropolitain doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les dispositions relatives au dimensionnement et traitement architectural des clôtures sont déclinées dans les paragraphes suivants ainsi que dans le cahier de prescriptions architecturales. En cas de disposition contraire, les dispositions du cahier de prescriptions architecturales s'appliquent.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- soit d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

## 2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non réglementé.

## **2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

Non réglementé.

## **2.5 STATIONNEMENT.**

Non réglementé.

## **Chapitre 3. Équipements et réseaux.**

### **3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.**

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires à l'activité agricole pastorale.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

### **3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.**

#### **3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.**

- Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage ou installation, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.

- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Énergie.

- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune. En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est

prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

### 3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

### 3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales. »

**Parallèlement, l'article 4 des Dispositions Générales du règlement du PLUm sera complété afin de prendre en compte la création de cette nouvelle zone comme suit :**

#### « ARTICLE 4. LES DIFFERENTES ZONES DU TERRITOIRE ET LEUR VOCATION

[...]

- Zones Naturelles et forestières :

[...]

- la zone Nh : correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL). La zone Nh compte 2 secteurs : Nh1 et, Nh2 et Nh3, »

#### Évaluation environnementale :

Le projet vise à étendre un site existant d'hébergement de montagne, dont 45 m<sup>2</sup> étaient précédemment dédiés à l'accueil de séjour de vacances. La pratique d'activités de sports d'hiver et de randonnées sur la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage, représente une activité touristique à part entière. Le refuge actuel est maintenu pour être réhabilité, Il est plus que nécessaire pour ensuite parvenir à l'étendre au sein du site. La programmation projetée reste donc en lien avec la vocation initiale du site.

Le caractère pastoral de certaines parties du secteur est pris en compte par un travail de sensibilisation, de signalétique et de délimitation des parcours des randonneurs, qui vise à protéger les parties propices à l'agriculture de montagne.

Par ailleurs, le projet s'insère parfaitement dans son contexte physique, dans la mesure où d'une part, il s'agit d'étendre des bâtiments déjà existants sur ce site, donc artificialisé depuis longtemps et en limitant la surface des planchers, afin d'éviter de mobiliser du foncier. De surcroît la situation du refuge en contrebas du plateau, le rend très peu visible depuis ce secteur très fréquenté en été. Le choix des matériaux a été judicieusement retenu, afin d'adapter le projet à son environnement paysager.

Le projet ne créera aucune nuisance sur les réservoirs de biodiversité et sur la Trame Verte et Bleue, dont la zone humide, car situés en dehors de la zone de projet. (Un pré-diagnostic Faune-flore a été effectué et est en annexe de la présente modification (cartographe de localisation et enjeux sont définis), une étude d'incidence Natura 2000 pourra être demandée lors de l'instruction du Permis.

En mesure de réduction instaurée dans le PLUm, la capacité du STECAL Nh3 est limitée à plusieurs titres, en l'occurrence la définition d'un polygone d'implantation. Ce dernier vient restreindre les possibilités de constructions autour du refuge existant, comme le précise les dispositions du règlement associé, soit une superficie maximale de 85m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit la création d'un système d'assainissement et d'alimentation en eau potable autonomes, pour le fonctionnement du bâtiment. Une étude en collaboration avec les partenaires associés dont l'ARS et un hydrogéologue sera engagée pour la mise en place des réseaux. L'impact sur la zone humide et le torrent de Sestrière sera ainsi anticipé pour y remédier le cas échéant. Des systèmes de traitement des eaux usées par phytoépuration ou filtre compact peuvent être projetés, sous réserve des études confirmant la solution technique à retenir.

Plusieurs possibilités sont envisageables pour assurer la distribution en eau potable, dont un captage d'une nappe d'eau souterraine par micro-forage ou tout autre(s) solution(s) agréée(s) par l'ARS.

L'alimentation en énergie sera assurée par des panneaux photovoltaïques disposés sur le toit du refuge, une solution technique sera proposée dans le cadre de l'avancement du projet architectural.

En termes de sécurité, le projet architectural sera conforté par des études préalables, afin d'adapter la construction aux phénomènes naturels liés aux crues torrentielles et au risque avalanches, permettant ainsi d'assurer la sécurité des personnes.

Le projet a donc une incidence limitée sur l'environnement.

### **3.3.27. Saint-Etienne-de-Tinée**

**Onze points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée.**

#### **→ Zone UFa2**

La zone UFa2 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain correspond à un tissu pavillonnaire de forte densité. Les secteurs classés en zone UFa2 correspondent aux espaces pavillonnaires autour du centre du village, permettant un contraste avec le secteur densément bâti du cœur du village. En ce sens, afin de garder une cohérence dans l'urbanisation des zones actuellement classées en UFa2 au PLUm, la commune de Saint-Etienne-de-Tinée souhaite, dans la continuité du PLU Communal, la modification de deux points dans les dispositions réglementaires de la zone UFa2.

#### **- Emprise au sol des constructions**

La commune souhaite le retrait de la spécificité locale sur Saint-Etienne-de-Tinée au sein de l'article 2.1.1 du règlement de la zone UFa2.

L'article 2.1.1 du règlement de la zone UFa2 dispose d'un coefficient d'emprise au sol de 30%. La spécificité locale sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée dispose d'un coefficient d'emprise de 25%.

**Aussi, il est proposé de supprimer la spécificité locale sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée à l'article 2.1.1 du règlement de la zone UFa2 de la façon suivante :**

#### **« 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

~~— Saint-Etienne-de-Tinée : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%. »~~

**Évaluation environnementale :** Cette modification de 5% de l'emprise au sol sur un secteur dont les densités observées sont cohérentes avec ce chiffre n'a pas d'incidence sur l'environnement. Cette augmentation permet une densification raisonnable du secteur pavillonnaire.

#### **- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'article 2.1.3.2 du règlement de la zone UFa2 réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. L'article 2.1.3.2 indique que « les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives », et que dans le cadre d'un retrait, ce dernier « doit au moins être égal à H/2 avec un minimum de 5 m, où H = hauteur de la construction à l'égout ».

Dans un souci de cohérence par rapport aux constructions implantées dans les secteurs classés en zone UFa2, la commune souhaite que les constructions soient implantées à une distance d'au moins 5 m des limites séparatives.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la commune de Saint-Etienne-de-Tinée à la spécificité locale de la commune de Saint-Jeannet, spécificité qui répond à la demande, à l'article 2.1.3.2 du règlement de la zone UFa2 de la façon suivante :**

**« 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

*2.1.3 Implantation des constructions*

*2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Etienne-de-Tinée et Saint-Jeannet : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives. »*

**Évaluation environnementale :** Cette simplification de la règle relative à l'implantation des constructions n'a pas d'incidence sur l'environnement, elle n'augmente pas la constructibilité.

**→ Zone UFb4 – article 2.4**

La commune de Saint-Etienne-de-Tinée souhaite que la spécificité locale à l'article 2.4 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions soit retirée.

Au PLUm en vigueur, les dispositions réglementaires de la zone UFb4 imposent en article 2.4 que 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.

A la règle générale s'ajoute une spécificité locale pour plusieurs communes, dont Saint-Etienne-de-Tinée précisant que 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

**Aussi, il est proposé de supprimer la commune de Saint-Etienne-de-Tinée de la spécificité locale à l'article 2.4 des dispositions réglementaires de la zone UFb4 de la façon suivante :**

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS  
DES CONSTRUCTIONS.**

*[...]*

*60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés.*

*[...]*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Beaulieu sur mer et Cap d'Ail, La Gaude, et Saint Blaise ~~et Saint Etienne de Tinée~~ : 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. »*



**Évaluation environnementale :** Cet ajustement ne change pas la constructibilité de la zone ni l'emprise au sol. Néanmoins les espaces verts de pleine terre possèdent de meilleures caractéristiques que les espaces verts végétalisés en termes de rétention, de stabilité du sol... cette modification a donc des incidences négatives sur l'environnement. Cette incidence est à relativiser au regard du taux de 60% d'espaces verts maintenus au règlement.

### ➔ **Zone UPh- Suppression des dispositions réglementaires s'appliquant à Saint-Etienne-de-Tinée**

La commune de Saint-Etienne-de-Tinée sollicite le rattachement de la parcelle cadastrée AC 55 située à Auron et classée en zone UPh au PLUm en vigueur en zone UAc – voir point de modification des documents graphiques.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont inscrites pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée en zone UPh, et concernent le périmètre SR1 – supprimé dans le cadre de cette procédure, la règle des hauteurs, les volumétries, les façades, les menuiseries, les devantures et enseignes, et les superstructures et installations diverses.

La zone UPh inscrite sur ce terrain situé à Auron étant la seule présente sur le territoire communal, le changement de zonage projeté dans le cadre de cette procédure rend inopérante ces dispositions réglementaires. Il convient donc de supprimer ces dispositions inscrites pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée du règlement de la zone UPh.

**Aussi, il est proposé de supprimer l'ensemble des spécificités locales de la commune de Saint-Etienne-de-Tinée inscrites au sein des dispositions réglementaires de la zone UPh comme suit :**

#### « 1.2.3

[...]

Spécificité(s) locale(s)

Sont également autorisés à :

~~— Saint-Etienne-de-Tinée : dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient liés au sport, aux loisirs et à la culture ; les constructions et aires de stationnement à condition d'y être liées. »~~

#### « 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

Spécificité(s) locale(s)

~~— Saint-Etienne-de-Tinée : Si la hauteur des bâtiments limitrophes est supérieure ou inférieure à 15 mètres, la hauteur du bâtiment devra s'adapter à la hauteur des bâtiments limitrophes, sans excéder la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé. »~~

#### « 2.2.2 Volumétrie

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

~~—Saint Etienne de Tinée : La longueur des constructions principales à compter du niveau R+1 ne devra pas excéder 40m. »~~

#### « 2.2.4 Façades

[...]

##### Spécificité(s) locale(s)

~~—Saint Etienne de Tinée :~~

- ~~• Toute saillie est interdite à l'exclusion de la saillie des toitures et des éléments de décoration traditionnelle (corniches, bandeaux, ornementation).~~
- ~~• Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé. Les balcons sur rue sont autorisés à partir du 2ème niveau et limités à 1,20 m de profondeur.~~
- ~~• Les garde-corps de balcons et terrasses accessibles doivent être en bois, à l'exclusion de tubes et grillages métalliques. Ils pourront comprendre des parties en verre ou en aluminium. »~~

#### « 2.2.6 Menuiseries

[...]

##### Spécificité(s) locale(s)

~~—Saint Etienne de Tinée : les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases ou pleines à double nappe contrariée, contreclouée, sans barre, ni écharpe, pour les baies autres que celles correspondant à l'habitation traditionnelle. »~~

#### « 2.2.7 Devantures et enseignes

Non réglementé.

##### Spécificité(s) locale(s)

~~—Saint Etienne de Tinée : Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble. Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire. Les devantures doivent être réalisées à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres. »~~

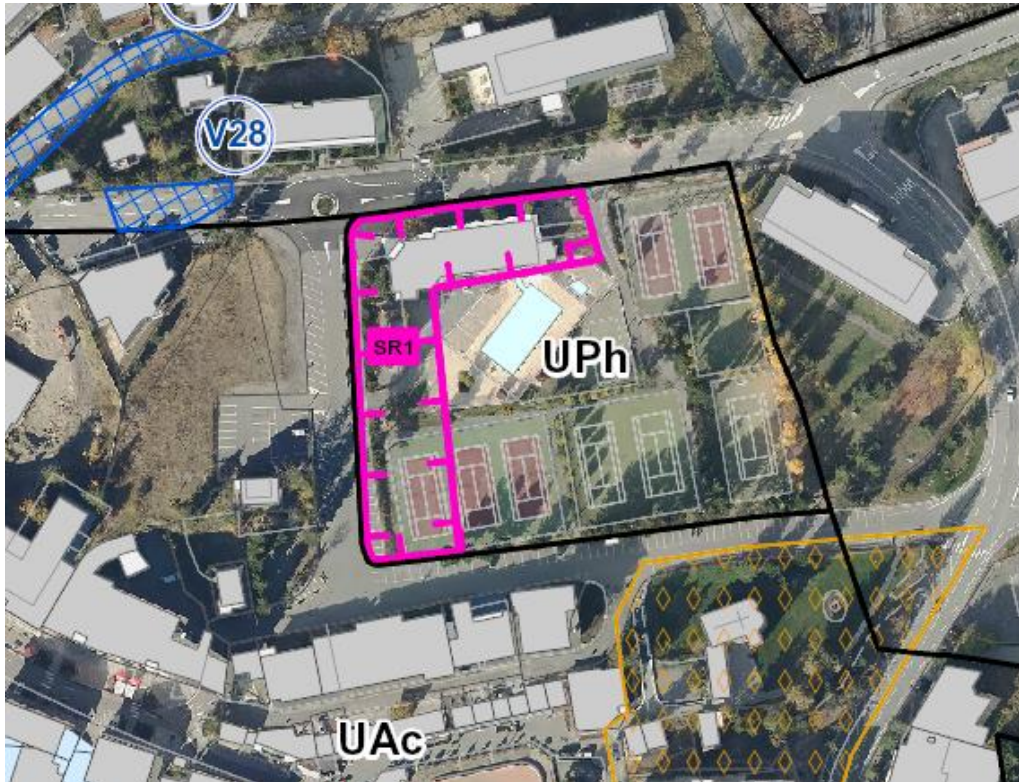
#### « 2.2.9 Superstructures et installations diverses

[...]

##### Spécificité(s) locale(s) :

~~—Saint Etienne de Tinée : Seules les superstructures indispensables, souches de cheminées, conduits de fumées ou de ventilation, sont autorisées au-delà du plan de toiture. »~~

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement de zone favorisant la mise en œuvre d'un projet public se situe sur un espace aujourd'hui artificiel (terrain de tennis, piscine, locaux...) en zone urbaine. Les enjeux environnementaux sur ce secteur sont très limités, la commune de Saint-Etienne-de-Tinée n'étant que peu soumise aux nuisances (pollution et bruit). Le changement de zonage en vue de la réalisation d'un projet en renouvellement urbain n'a pas d'incidence sur l'environnement.



*Photo-aérienne de la zone SR1*

## → Cahier des Prescriptions Architecturales

### • Toitures

La commune de Saint-Etienne-de-Tinée souhaite autoriser les teintes RAL 7022 et 7016 en plus de la teinte RAL 7006 actuellement autorisée.

Au PLUm en vigueur, dans l'article du Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) relatives aux toitures, la règle est la suivante :

- *Les couvertures doivent être en bardeaux de mélèze ou en bacs acier pré-laqué de couleur gris-brun.*

A ce titre, le nuancier dont le code est « RAL 7006 » n'est pas précisé dans les dispositions du CPA, bien que ce nuancier fasse référence à la couleur « gris-brun ».

L'ajout de ce nuancier ainsi que des nuanciers RAL 7022 et 7016 pourront compléter les dispositions réglementaires du CPA.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article relatif aux toitures du Cahier des Prescriptions Architecturales pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée comme suit :**

« **Toitures :**

[...]

Les couvertures doivent être en bardeaux de mélèze ou en bacs acier pré-laqué de couleur gris-brun (RAL 7006, 70116 et 7022). »

**Évaluation environnementale :** L'ajout de couleur dans le nuancier du CPA a une incidence positive sur la qualité paysagère et sur la préservation du paysage bâti de Saint-Étienne-de-Tinée.

- **Interdiction du PVC en zone UAc**

La commune de Saint-Etienne-de-Tinée souhaite renforcer la préservation du bâti de son centre ancien. L'usage du PVC est actuellement permis pour les menuiseries et ouvertures en zone UAc. Or, l'usage du PVC entraîne une altération de la finesse des menuiseries anciennes, ainsi que de l'esthétique générale de la façade.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article relatif aux menuiseries et ouvertures du Cahier de Prescriptions Architecturale afin d'interdire l'usage du PVC en zone UAc pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée comme suit :**

« Menuiseries et ouvertures :

[...]

Le PVC ou l'aluminium peuvent être utilisés à l'exception de la zone UAc où l'emploi du PVC est interdit. »

**Évaluation environnementale :** cette disposition va dans le sens d'une préservation de l'architecture et du caractère du village.

## ➔ **Zone Ns**

La commune souhaite autoriser les restaurants d'altitude et refuges à condition d'être implantés à proximité des gares de remontées mécaniques ou bâtiments techniques en zone Ns, zone naturelle relative au domaine skiable.

Pour permettre la réalisation de ces aménagements, il est proposé de rattacher la commune de Saint-Etienne-de-Tinée à la spécificité locale d'Isola, en précisant dans les dispositions existantes que ces aménagements devront être implantés à proximité du départ ou de l'arrivée d'une remontée mécanique.

**Il est proposé de rattacher la commune de Saint-Etienne-de-Tinée à la spécificité locale de la commune d'Isola à l'article 1.2.4 de la zone Ns :**

« *Spécificité(s) locale(s) :*

*Sont également autorisés sous condition à :*

- *Isola et Saint-Etienne-de-Tinée : Les restaurants d'altitude et les refuges sous réserve d'être implantés à proximité du départ ou de l'arrivée d'une remontée mécanique. »*

**Évaluation environnementale :** Au stade « plans et programmes » il est difficile d'évaluer les incidences de ce type de projet, en effet, en l'état actuel des réflexions il n'est pas possible de localiser précisément les projets et d'avoir leurs caractéristiques pour en mesurer les incidences de manière fine. Le milieu montagnard reste sensible en termes de paysage et de biodiversité et les projets devront faire l'objet d'une évaluation plus poussées en stade pré-opérationnel. Pour limiter les incidences sur les milieux restés naturels, le PLUm impose la proximité à l'arrivée d'une remontée mécanique.

## → **Zone Nf**

Au sein des dispositions réglementaires de la zone Nf, la commune de Saint-Etienne-de-Tinée est concernée par plusieurs spécificités locales. Cette multiplicité des spécificités communales altère la lisibilité et la compréhension des règles s'appliquant sur le territoire communal en cette zone.

Il est proposé en outre de rassembler au sein d'une seule spécificité toutes les dispositions qui s'appliquent pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, améliorant ainsi la lisibilité et la compréhension de la règle applicable au territoire communal dans la zone Nf.

**Aussi, il est proposé la réorganisation des spécificités locales pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, à l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone Nf comme suit :**

« Spécificité(s) locale(s) :

[...]

- Cagnes-sur-Mer, Gilette, Isola, La Roquette-sur-Var, ~~Saint-Etienne-de-Tinée~~, Saint-Laurent-du-Var, Tournefort, Valdeblore, Vence : Les constructions et installation destinées à l'hébergement hôtelier et touristique de type camping de plein air à condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

~~— Saint-Etienne-de-Tinée : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.~~

- Isola, La Tour-sur-Tinée ~~et Saint-Etienne-de-Tinée~~ : les aménagements et constructions légères liés au loisir.

- [...]

- Saint-Etienne-de-Tinée :

- Les extensions mesurées des constructions existantes à condition :
  - de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
  - de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm, et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- Les constructions et installation destinées à l'hébergement touristique de type camping de plein air à condition :
  - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,

- *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*
- *Les aménagements et constructions légères liés au loisir. »*

**Évaluation environnementale :** Cette modification constituant uniquement le regroupement des spécificités afférentes à la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, elle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Zone UBk – règle des hauteurs**

Une spécificité locale est inscrite pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée en article 2.1.2 des dispositions réglementaires de la zone UBk au PLUm en vigueur.

Cette règle, issue du PLU communal, est incomplète au PLUm en vigueur, et peut porter à confusion lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Complémentairement, lors de l'instruction de demandes d'autorisations d'urbanismes en zone UBk, il est apparu que cette règle était sujette à interprétation. Cette règle s'est également avérée difficile à appliquer pour les terrains présentant une topographie importante.

La commune souhaite clarifier et apporter plus de flexibilité à cette règle.

**Aussi, il est proposé de compléter et simplifier la spécificité locale inscrite en article 2.1.2 des dispositions réglementaires de la zone UBk pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, comme suit :**

« Spécificité(s) locale(s) :

- Saint Etienne de Tinée : *la hauteur à l'égout n'est pas réglementée*. La hauteur frontale mesurée au faîtage *ne pourra pas excéder est fixée à* 15 m. Toutefois, pour des raisons de composition architecturale, la hauteur *frontale mesurée* au faîtage pourra atteindre 18 m, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol de l'ensemble de la construction. »

**Évaluation environnementale :** Cette ajustement permet une meilleure compréhension de la règle et n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Zone UAc - Interdiction des balcons dans le centre-bourg**

Pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement et de circulation, la commune de Saint-Etienne-de-Tinée sollicite l'interdiction des balcons dans le centre du village, en zone UAc, pour les façades donnant sur le domaine public, à savoir les rues, ruelles et les places publiques.

**Aussi, il est proposé de compléter la spécificité locale inscrite en article 2.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UAc pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, comme suit :**

« Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Etienne-de-Tinée :
  - *dans le secteur du centre village, hors Auron, les balcons sont interdits sur les façades donnant sur le domaine public ;*



- dans le secteur d'Auron, les balcons sur rue sont autorisés à partir du deuxième niveau et limités à 1,20 m de profondeur. »

**Évaluation environnementale :** cette modification permet de garantir la qualité architecturale du centre-village, elle a donc une incidence positive sur le patrimoine et le paysage.

### ➔ **Zones UAc, UBy, UBk et UFa 2 – Protection des hôtels**

Afin de stopper les démolitions d'hôtels pour la réalisation de programme immobilier d'habitation, la commune souhaite, d'une part, protéger les hôtels de toute démolition et, d'autre part, ne permettre que la réalisation d'hôtels. Pour ce faire, la commune a réalisé un travail de recensement des hôtels présents sur le territoire communal dont il est souhaité la protection.

Les hôtels identifiés par la commune sont les suivants :

- Secteur du village : Lou Ben Manja, Le Régativou ;
- Secteur d'Auron : le Savoie, le Chastellarés, le Blainon, l'Edelweiss, l'Ecureuil, Las Donnas, le Chalet d'Auron, l'Oustalet et le Bataclan.

Ces hôtels se situent en zones UAc, UBy, UBk, UFa2 et Nt1 au PLUm en vigueur.

**Aussi, en complément d'une modification graphique, il est proposé de compléter la spécificité locale inscrite en article 1.1.3 des dispositions réglementaires des zones UAc, UBy, UBk et UFa2 pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, comme suit :**

Exemple pour la zone UAc :

#### « Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Etienne-de-Tinée :  
Sont également interdits :
  - Le changement de destination des constructions destinées à l'hôtel et autre hébergement touristique l'hébergement hôtelier sont interdits.
  - Dans les parcelles où une construction est identifiée en violet, les constructions destinées à l'habitation. »

**Évaluation environnementale :** cette disposition permet de maintenir le tissu économique et de limiter les incidences sur le paysage montagnard de certaines opérations immobilières de démolition reconstruction. Cette identification a une incidence positive sur le paysage identitaire de la commune.

### ➔ **Zone UFb1 - Suppression de la spécificité locale**

La zone UFb1 correspond au tissu pavillonnaire. A Saint-Etienne-de-Tinée, l'emprise au sol maximale des constructions pour cette zone est non réglementée. Il est donc possible de réaliser des constructions allant jusqu'à 100% d'emprise au sol. La commune estime cette densité permise trop forte et inadaptée compte tenu de la nature pavillonnaire du tissu urbain existant.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.1 des dispositions réglementaires de la zone UFb1 afin d'appliquer une emprise au sol identique à celle pratiquée sur les autres secteurs UFb1 du territoire métropolitain.**

« **2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 55%.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-André-de-la-Roche ~~et Saint-Etienne-de-Tinée~~ : Non réglementé. »

**Évaluation environnementale** : cette modification permet de maintenir le tissu existant et de maîtriser la densification dans des secteurs sensibles. Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement elle permet uniquement de pérenniser l'état actuel.

### → Zone UTf – règles des hauteurs

Une spécificité locale est inscrite pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée en article 2.1.2 des dispositions réglementaires de la zone UTf au PLUm en vigueur.

La commune a identifié avec le service instructeur des problématiques en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme lors de l'application de cette règle. Sa rédaction peut porter à confusion et son application est difficile pour les terrains présentant une topographie importante.

La commune souhaite clarifier et éviter les interprétations de cette règle.

**Aussi, il est proposé de compléter et simplifier la spécificité locale inscrite en article 2.1.2 des dispositions réglementaires de la zone UTf pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, comme suit :**

« **2.1.2** Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s)

- Saint-Etienne-de-Tinée :
  - La hauteur à l'égout n'est pas réglementée.
  - La hauteur frontale mesurée au faîtage ~~est fixée à~~ ne pourra pas excéder 15 m. Toutefois, pour des raisons de composition architecturale, ~~la cette~~ hauteur ~~au faîtage~~ pourra atteindre 18 m, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol ~~de l'ensemble~~ de la construction. ~~Pour l'application de cette règle, deux constructions ne pourront être considérées comme distinctes que dans la mesure où elles seront horizontalement séparées d'au moins 10 mètres. Elles pourront cependant être reliées par des volumes en sous-sol.~~
  - La longueur des constructions principales à compter du niveau R+1 ne devra pas excéder 40 mètres.

[...] »

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement de formulation pour une meilleure application de la règle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### **3.3.28. Saint-Jean-Cap-Ferrat**

Neuf points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

#### **→ Dans toutes les zones de la commune - Article 2.2.3- Façades, Balcons**

Il s'agit d'étendre la profondeur des balcons à 1,5 mètre dans toutes les zones de la commune ; cette évolution permettra de répondre à une qualité architecturale plus harmonieuse des constructions en cohérence avec l'existant.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.2 de toutes les zones de la commune de la façon suivante :**

(UAd, UBh, Udf, Udh, Ufa3, Ufb4, Ufc6, UMc, UPm3, UTa et UTd)

Exemple de la zone UAd :

#### **« 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE et ENVIRONNEMENTALE et PAYSAGERE**

##### **2.2.3 Les façades**

##### *Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Jean-Cap-Ferrat : Les balcons ne doivent pas excéder une profondeur de 1,50m.*

**Évaluation environnementale :** Cette modification permet de maîtriser la profondeur des balcons et donc leur incidence sur le paysage. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

#### **→ Zone Ufc4 – Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières et article 2.1.1 Implantation des constructions**

Il s'agit d'une zone située sur le Cap pour laquelle la commune souhaite autoriser seulement l'habitat en ajoutant en spécificité locale pour Saint-Jean-Cap-Ferrat, la mention « seul l'habitat est autorisé ».

Aussi, il est proposé de modifier le coefficient d'emprise au sol des constructions à 10% au lieu des 8% inscrit au PLUm approuvé, pourcentage jugé trop faible.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2 de la zone Ufc4 de la façon suivante :**

#### **« 1.2 ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :**

##### **1.2.4 Dans toute la zone, *sauf sur la commune de Saint-Jean-Ferrat* :**

##### *Spécificité(s) locale(s) :*

Sont également autorisés sous condition à :

- *Saint-Jean-Cap-Ferrat : les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient destinées à l'habitation ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.*

**Évaluation environnementale :** Cette modification permet de maîtriser les destinations autorisées dans ce secteur pavillonnaire qui n'a pas les caractéristiques nécessaires pour accueillir des activités. Cette modification va dans le sens d'une adaptation du règlement aux contraintes (accès, paysage...) du secteur du Cap Ferrat.

**Complémentairement, il est proposé de modifier l'article 2.1.1 de la zone UFc4 de la façon suivante :**

**« 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

**2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :**

*L'emprise maximale des constructions est fixée à 8%.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Jean-Cap-Ferrat : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.*

**Évaluation environnementale :** Le passage de 8 à 10% d'emprise au sol peut paraître préjudiciable pour l'artificialisation des sols. Toutefois, cela ne représente qu'une augmentation de 2% par rapport à l'état actuel et une emprise au sol de 10% reste relativement faible permettant de maintenir le couvert végétal de la zone.

**→ Zone UAd – article 2.2.2 Façades**

Il convient de modifier la règle afin de mieux traduire la réalité de la zone et le fait que l'installation de grandes baies vitrées doit être occasionnelles.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article 2.2.2 Façades de la façon suivante :**

**« 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article 2.2.2 - Façades :**

*(...) Les dimensions des ouvertures seront conformes au caractère traditionnel des constructions environnantes. La superficie des vides sera **préférentiellement** inférieure à celle des pleins.*

**Évaluation environnementale :** Ces ajustements rédactionnels permettent de mieux adapter les règles aux paysages et bâtis existants sur la commune.

**→ Dans toutes les zones urbaines – article 2.2 - Menuiseries**

Dans un souci de qualité architecturale, en cohérence avec l'aspect extérieur du bâti existant sur la commune, il est apporté une précision pour les volets à l'article 2.2 concernant les menuiseries.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article 2.2 – Menuiseries pour toutes les zones urbaines de la façon suivante :**

( UAd, UBh, Udf, UDh, UFa3, UFb4, UFc4, UFc6, UMc, UPm3, UTa et UTd)

**Exemple pour la zone UAd :***Spécificité(s) locale(s) :*

*Saint-Jean-Cap-Ferrat : toutes les menuiseries des volets telles que : persiennes, fenêtres, portes, portillons seront préférentiellement en bois.*

**Complémentairement, le cahier des prescriptions architecturales (CPA) sera mis en cohérence en supprimant le terme de « roulant » de la façon suivante :**

*« Dans les zones urbaines :*

- Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et la façade seront peints.*
- L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations. Toutes les menuiseries, persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc... seront en bois à l'exclusion des volets ~~roulants~~.*

**Évaluation environnementale :** Ces ajustements rédactionnels permettent de mieux adapter les règles aux paysages et bâtis existants sur la commune.

**→ Zone UFC6 - article 1.2.3, article 2.1 et article 2.4**Article 1.2.3 :

Dans la zone UFC6 qui ne concerne que la presqu'île de Saint-Jean-Cap-Ferrat, la commune souhaite apporter des ajouts à l'article 1.2.3 en modifiant notamment le terme de bâtiment. En effet, au PLUm approuvé, ce terme représente une annexe fermée alors que le terme de « construction » laisse la possibilité de laisser l'annexe ouverte.

Comme mentionné dans le point 2.1.9 des dispositions générales, les annexes sont désormais soumises au régime des constructions et non des bâtiments.

Enfin, il est rappelé que l'annexe reste une construction secondaire de dimensions réduites, apportant un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.3 relatif aux destinations et constructions autorisées sous conditions de remplacer le terme de « bâtiment annexe » par « construction annexe » mais également de préciser les aménagements autorisés sur cette zone afin de clarifier les évolutions des constructions existantes. Cet article 1.2.3 sera modifié de la façon suivante :**

**« 1.2 ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :****1.2.3 Dans toute la zone :**

- Les constructions non interdites en article 1.1, à l'exception des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ne sont autorisées que dans le cadre de l'aménagement des

constructions existantes dans leur emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLUm. Il sera possible d'obtenir une dérogation à cette disposition si un projet présente un caractère architectural, patrimonial ou environnemental particulier ;

- *Soit des modifications de l'aspect extérieur des constructions existantes ;*
- *Soit des extensions et surélévations dans la limite de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLUm et avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire créée ;*
- *Soit des extensions mesurées n'excédant pas 10% de la surface du bâtiment principal existant, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>*
- *Soit de la reconstruction d'une construction dans la limite de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent PLUm.*

- Les constructions en sous-sol, à condition qu'elles soient situées dans l'emprise ~~du bâtiment de la construction~~ actuelle ou en dehors de l'emprise ~~du bâtiment de la construction~~ actuelle si, au minimum, les 60% d'espace de pleine terre sont atteints.

- Les ~~bâtiments~~ constructions annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUm, à condition :

- Que les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site ;
- Qu'elles ne soient pas génératrices de surface de plancher hormis les constructions à destination d'habitat ;
- Que l'emprise au sol en surface cumulée d'une ou plusieurs ~~bâtiments~~ constructions créées n'excède pas 100 m<sup>2</sup> à compter de *la date d'approbation* du PLUm ;

**Évaluation environnementale :** Ces ajustements rédactionnels permettent une meilleure lisibilité du règlement et une application plus facile de celui-ci. Ils ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

#### Annexes : implantations par rapport aux limites séparatives

La commune souhaite que l'implantation des annexes en limite séparative soit autorisée sur un linéaire de 6m. Il sera procédé à la modification de l'article 2.1.3.2 pour ne plus contraindre l'implantation de l'annexe en limite séparative sous couvert qu'un bâtiment soit déjà présent sur la limite séparative voisine.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.2 de la façon suivante :**

#### **« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.*

*Les annexes pourront s'implanter en limite dans les conditions suivantes :*

- ~~Une annexe déjà implantée en limite séparative existe sur une parcelle voisine, au droit de la construction projetée,~~
- *Que leur linéaire n'excède pas 6 m.*
- *La hauteur totale n'excède pas 2,50m.*



**Évaluation environnementale :** Cette modification n'augmente pas les droits à bâtir sur les parcelles mais permet d'ajuster l'agencement des annexes en fonction du paysage et de la préservation du cadre de vie.

### Espace Vert

Depuis l'approbation du PLUm, en zone UFc6, le coefficient d'espaces verts le plus régulièrement appliqué est de 60% dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme, la règle actuelle permettant un choix de 60% à 70%. Il convient donc de préciser ce pourcentage en cohérence avec l'application des règles actuelles.

**Aussi, il est proposé de préciser cet article 2.4 de la façon suivante :**

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

(...)

60 % ~~à 70%~~ de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

**Évaluation environnementale :** Cette clarification de la règle n'engendre pas d'incidence par rapport au PLUm en vigueur et au maintien d'un couvert végétal sur le secteur protégé du Cap Ferrat.

### → Zone UMC – article 1.2 - zone du port et de la plage du Cros des Pins

La commune souhaite modifier l'article 1.2.4 en ajoutant une spécificité locale pour la restauration et les commerces ; ces derniers seront ainsi autorisés, à condition d'être liés à l'activité portuaire et maritime.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article 1.2.4 avec une spécificité locale de la façon suivante :**

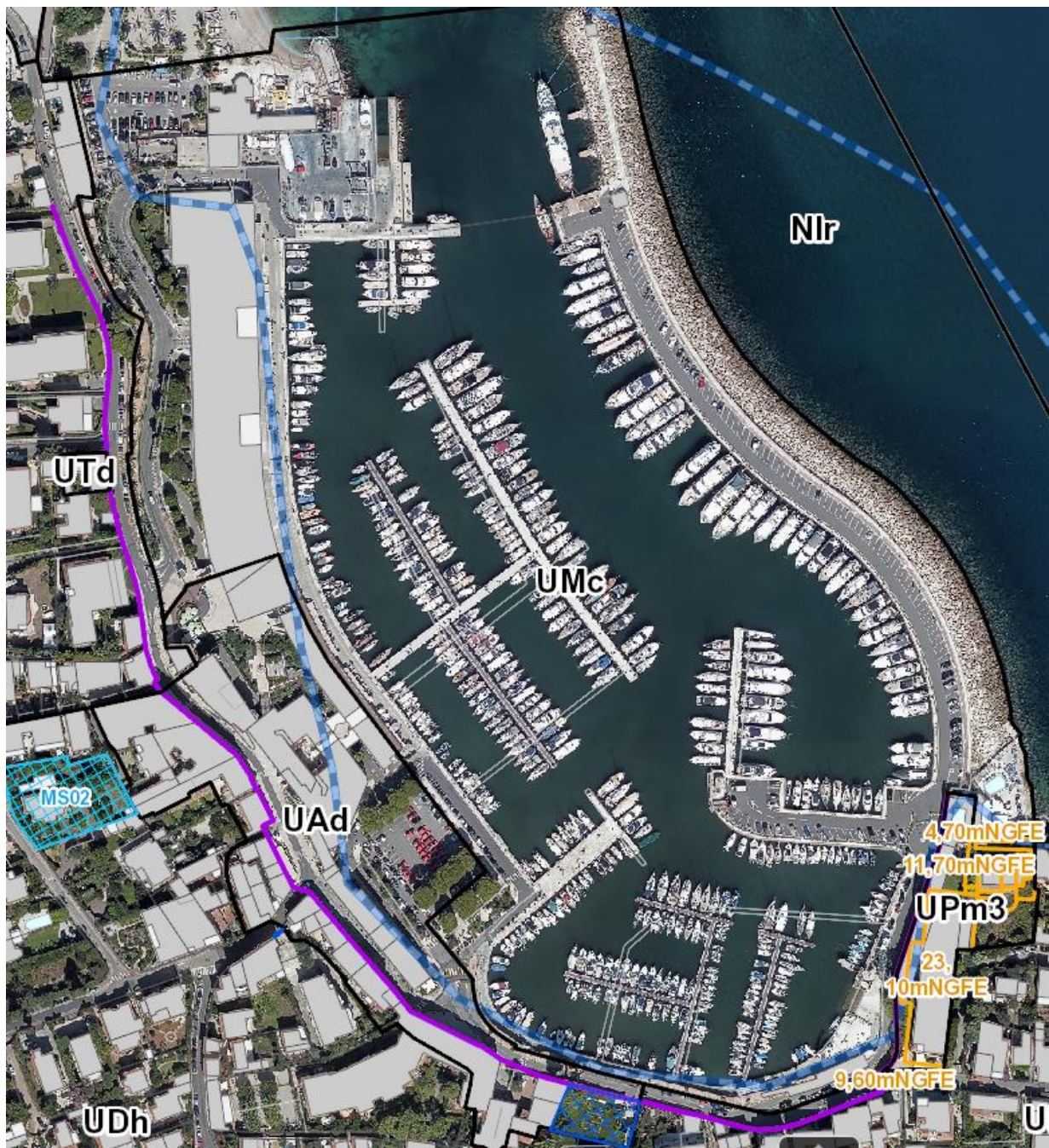
**« 1.2 ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1.2.4 Dans toute la zone :

- Spécificité(s) locale(s) :

*Saint-Jean-Cap-Ferrat : Les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient liées aux activités portuaires, nautiques où balnéaires.*

**Évaluation environnementale :** Dans la zone portuaire urbanisée, permettre une nouvelle destination en lien avec les activités actuelles n'est pas de nature à engendrer des incidences. Cela permet de proposer un regroupement des activités liées au port.



*Photo-aérienne du port de Saint-Jean-Cap-Ferrat*

### → Zone UTd - article 2.1.2 Hauteur

#### Article 2.1.2 - Hauteur

Au PLUm en vigueur, sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat, la zone UTd correspond à une zone d'hébergement hôtelier et touristique qui se situe à l'entrée de ville. Afin de mieux maîtriser le développement des constructions autorisées dans la zone, en lien avec l'existant, il est proposé d'ajouter une spécificité locale en article 2.1.2 de la zone UTd afin de limiter la hauteur à l'égout à 9 mètres soit R+2.

**Aussi, l'article 2.1.2 de la zone UTd sera complété de la façon suivante :**

*« 2.1.2 Hauteur des constructions*

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 mètres.*

*- Spécificité(s) locale(s) :*

*Saint-Jean-Cap-Ferrat : La hauteur des constructions à l'égout est fixée à 9 mètres.*

**Évaluation environnementale :** Cette limitation des hauteurs en cohérence avec le paysage urbain de la zone actuelle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Zone UFb6 – article 2.4 Traitement environnemental et paysager**

#### Article 2.4

La commune souhaite ajouter une spécificité locale en article 2.4 de la zone UFb6 afin de limiter le coefficient d'espaces verts paysagers à 50% au lieu de 60% actuellement.

**Aussi, il est proposé de compléter la spécificité locale existante de l'article 2.4 en zone UFb6 avec la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat de la façon suivante :**

*« 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

*(...)*

*- Spécificité(s) locale(s) :*

*- Saint-André-de-la-Roche et Saint-Jean-Cap-Ferrat : 50% au moins de superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.*

**Évaluation environnementale :** Cette diminution de 10% des espaces verts paysagers peut paraître préjudiciable. Néanmoins, les droits à construire ne sont pas augmentés et le coefficient d'espace verts reste élevé et représente 50% de la parcelle. Les incidences de ce changement sont donc négligeables.

### → **Zone NLr article 1.2 – plage de la Scaletta**

Afin de permettre le développement raisonné d'une activité balnéaire présente sur le site, il est proposé un complément au règlement de la zone NLr sur la base d'une spécificité locale clairement encadrée et circonscrite, en cohérence avec le site.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article 1.2 de la zone NLr comme suivant :**

**« 1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

**1.2.4 Dans toute la zone, les constructions et installations à condition de s'inscrire et de respecter les termes de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme.**

*- Spécificité(s) locale(s) :*



*Saint-Jean-Cap-Ferrat : « Sous réserve de s'inscrire dans les orientations fixées par la Loi Littoral, sont autorisées sur la plage de la Scaletta, les installations et constructions démontables et saisonnières strictement nécessaires à la gestion de la fréquentation du site et à sa valorisation balnéaire.*

**Évaluation environnementale :** cette ajout mineur, ponctuel et temporaire n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

### **3.3.29. Saint-Jeannet**

**Neuf points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Saint-Jeannet.**

#### **➔ Cahier de Prescriptions Architecturales – paragraphe relatif aux toitures**

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLUm, la Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes (CA 06) a pu transmettre son avis aux services métropolitains.

Dans ce dernier, la CA 06 émet une réserve sur la modification qui doit être apportée au Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA) de la commune de Saint-Jeannet. La réalisation de toitures à pans multiples engendre des coûts de construction plus importants, dus notamment à la structure de la charpente. En effet, il est important qu'une exception soit appliquée pour les constructions agricoles car le coût des toitures peut rendre plus difficile la mise en œuvre d'un projet et ainsi porter atteinte au développement et à la pérennité des exploitations agricoles.

Pour ce motif et afin de favoriser l'agriculture périurbaine et ainsi de ne pas bloquer l'installation de nouvelles exploitations, la CA 06 demande que la disposition interdisant les toitures à un pan sur le territoire de Saint-Jeannet ne soit pas appliquée aux constructions liées à l'activité agricole.

Dans ce contexte, il est proposé d'ajouter le complément suivant dans le cahier de prescriptions architecturales :

« Toitures :

*Les toitures présenteront des pentes qui n'excéderont pas 33 %. Les toitures à un pan sont interdites, [hormis pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.](#) »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement n'a pas d'incidence, il s'agit uniquement de permettre une tolérance sur l'aspect des toitures pour les exploitations agricoles ou forestières.

#### **➔ Article 2.1.3.1 – zone UFc2 - piscines**

L'objectif de cette modification est d'adapter le règlement afin d'augmenter le retrait des piscines par rapport aux voies et emprises publiques en zone UFc2.

Il est indiqué à l'article 2.1.3.1 du règlement de la zone UFc2 du PLUm en vigueur que « *Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin* ». Cette règle vient en dérogation de la règle générale qui impose une distance minimale de 5m pour les constructions à partir de la limite d'emprise publique des voies. En effet, la règle générale de l'article 2.1.3.1 indique que « *les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.* »

Ce retrait précisé spécifiquement pour les piscines permet ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols entre les limites d'emprise publique et la piscine.

Également, l'augmentation du retrait par rapport aux voies de circulations pour l'implantation des piscines permet de conserver un retrait de toutes les constructions par rapport aux voies, pour une plus grande préservation et homogénéité de la morphologie urbaine de ces secteurs pavillonnaires.

**Aussi, il est proposé d'augmenter le retrait des piscines par rapport aux voies de 2 mètres à 3 mètres en intégrant une exception pour la commune de Saint-Jeannet à l'article 2.1.3.1 de la zone UFc2 du règlement comme suit :**

### **« 2.1.3 Implantation des constructions**

#### **2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.*

#### Exception(s) :

- *Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.*
- *Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 2m de la limite des emprises publiques des voies **sauf pour la commune de Saint-Jeannet où elles doivent s'implanter à une distance minimale de 3m.** Ce retrait est compté à partir du bassin.*
- *Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques. »*

**Évaluation environnementale :** Cette augmentation du recul des piscines par rapport à la limite des voies et emprises publiques permet de préserver le cadre paysager urbain existant. Cette modification a une incidence positive sur l'environnement.

## **➔ Article 2.5 – zones urbaines – places visiteurs**

La commune a pu analyser ses besoins en matière de stationnement. Il a pu être ainsi constaté qu'une disposition réglementaire relative au stationnement visiteur s'avérerait nécessaire dans les zones urbaines de la commune, hormis dans la zone UA.

La commune ne dispose en effet d'aucun parking public ou privé à proximité des opérations réalisées dans les différentes zones urbaines, notamment le long des routes ou des chemins. Cette absence a pour conséquence d'augmenter le stationnement sur voirie, qu'il soit autorisé ou non.

Ainsi, une spécificité locale doit être ajoutée afin d'imposer la réalisation de places visiteurs au sein des opérations engendrant la construction de plusieurs lots et/ou logements. Le nombre de places exigées devra correspondre aux besoins identifiés par la commune et s'élèvera au nombre d'1 place de stationnement par tranches de 3 lots ou 3 logements.

**Aussi, le règlement des zones urbaines hormis dans la zone UA, sera modifié de la façon suivante :**

## **2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

**Pour le stationnement des véhicules légers :**

- **Saint-Jeannet :** *En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 3 lots ou 3 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux. »*

**Évaluation environnementale :** Cette modification concernant les places de stationnements permet de proportionner la production de places en fonction des logements créés afin de limiter la place de la voiture sur les espaces publics de la commune.

### ➔ **Article 2.2.10 – zones urbaines – piscines**

L'article 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère est composé de plusieurs sous-articles dont un porte spécifiquement sur le traitement des piscines. Dans ce sous-article peuvent par exemple être détaillés les couleurs et matériaux conseillés au pétitionnaire.

Dans le cadre de la construction de piscines dans les zones urbaines à dominante d'habitat - UB, UC, UD et UF -, il est demandé aux porteurs de projet de veiller à ce que les plages de piscine soient réduites au strict minimum lorsqu'elles sont minérales. Cette disposition a pour vocation de garantir la bonne insertion dans le site des piscines et de favoriser le maintien d'un environnement végétal perméable.

Bien que présentant un caractère incitatif, dans la mesure où la notion de strict minimum n'est pas circonscrite par une définition et qu'elle est donc laissée à la libre appréciation des services instructeurs au regard du projet présenté et de son insertion dans le site, la règle apparaît comme contraignante pour la commune de Saint-Jeannet.

La commune souhaite en effet que le terme « seront » soit remplacé par les mots « pourront être » afin de souligner plus fortement le caractère incitatif de cette disposition sans toutefois l'imposer.

Il est donc proposé d'intégrer une spécificité locale permettant la modification du sous-article relatif aux piscines de l'article 2.2 des zones urbaines.

**Aussi, la modification sera apportée à l'article 2.2 des zones UBj, UCf, UFa2, UFb3, UFb4, UFb5, UFb6, UFb7, UFc1, UFc2 et UFc4 de la façon suivante :**



Exemple de la zone UFc2 :

**« 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

**2.2.10 Piscines**

*« Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.*

*Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.*

*Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Jeannet : les plages minérales pourront être réduites au strict minimum ».*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement de terme lié aux difficultés d'instruction ne remet pas en cause l'objectif initial poursuivi par le PLUm. Cet ajustement n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Article 2.1.2 – zone UFb6 – Hauteur**

Les zones urbaines UFb6 correspondent à un tissu pavillonnaire de moyenne densité.

La règle générale fixe la hauteur maximale autorisée dans cette zone à 7 m à l'égout. Par spécificité locale, la commune de Saint-Jeannet permet une hauteur à l'égout de 9 m sur 30 % de l'emprise de la construction.

Au regard des caractéristiques architecturales de la zone et de l'environnement bâti, il apparaît nécessaire de supprimer cette possibilité de majoration du volume constructible, afin de garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le site.

Cette suppression participe à la réduction des droits à bâtir dans certaines zones pavillonnaires dans l'objectif du maintien du tissu urbain existant et de la préservation des perspectives visuelles.

**Aussi, l'article 2.1.2 de la zone UFb6 sera modifié de la façon suivante :**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Nice : Excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaires habitables au-delà de l'égout du toit.*
- *Saint-André-de-la-Roche : En outre, la hauteur à l'égout du toit des annexes est fixée 3m.*
- *Saint-Jeannet :*
  - *En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.*

~~○ Sur 30% de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 9m et la hauteur frontale à 12m.~~

- Valdeblore : En outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5m.

Exception(s) :

*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage. »*

**Évaluation environnementale :** Cette suppression de la spécificité locale se fait dans l'objectif de préserver le cadre de vie actuel et de respecter les hauteurs de ce secteur. La modification a une incidence positive.

➔ **Article 2.1.2 – zone UFb4 – Hauteur**

Les zones urbaines UFb4 correspondent à un tissu pavillonnaire de moyenne densité.

La règle générale fixe la hauteur maximale autorisée dans cette zone à 7 m à l'égout. Par spécificité locale, la commune de Saint-Jeannet permet, sur 50% de l'emprise de la construction, une hauteur de 9 m à l'égout de 12 m en hauteur frontale.

Comme mentionnée plus haut pour la zone UFb6, au regard des caractéristiques architecturales de la zone et de l'environnement bâti, il apparaît nécessaire de supprimer cette possibilité de majoration du volume constructible, afin de garantir dans ce secteur également, une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le site.

Cette suppression participe à la réduction des droits à bâtir dans certaines zones pavillonnaires dans l'objectif d'un maintien du tissu urbain existant et de la préservation des perspectives visuelles.

**Aussi, l'article 2.1.2 de la zone UFb4 sera modifié de la façon suivante :**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Beaulieu-sur-Mer : En outre, la hauteur frontale ne pourra excéder de plus d'un niveau et de plus de 3 mètres la hauteur à l'égout [...]*
  - *Saint-Jeannet :*
    - *En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m ;*
    - ~~○ *De plus, sur 50% de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 9m et la hauteur frontale à 12m.*~~
    - *Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout peut atteindre 12m et la hauteur frontale 15m.*
- [...]*

Exception(s) :

- *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage. »*

**Évaluation environnementale :** Cette suppression de la spécificité locale se fait dans l'objectif de préserver le cadre de vie actuel et de respecter les hauteurs de ce secteur. La modification a une incidence positive.

➔ **Article 1.2.4 – zone UTf – normes applicables aux activités, destinations et sous destinations autorisées sous conditions particulières**

L'arrêté du 31 janvier 2020 a modifié la définition des sous-destinations. La sous destination « hébergement hôtelier et touristique » est remplacée par la mention « hôtel et autre hébergement touristique ».

A ce titre, le règlement des zones touristiques du PLUm est modifié dans le cadre de la présente procédure. En ce qui concerne la zone UTf le règlement est modifié comme suit :

**« 1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.**

[...]

**1.2.4 Dans toute la zone :**

- Les constructions et installations à condition d'être ~~destinées à l'hébergement hôtelier et touristique aux hôtels et autres hébergements touristiques~~, aux loisirs et aux aires de jeux et de sports ».

Par le biais de cette évolution, les campings autorisés auparavant à Saint-Jeannet par spécificité locale sont compris dans la nouvelle sous-destination « autre hébergement touristique », autorisée en règle générale à l'article 1.2.4 de la zone UTf. Aussi, il n'apparaît pas nécessaire de conserver la spécificité locale. Les dispositions réglementaires de la zone UTf seront ainsi simplifiées, dans un objectif de clarification du règlement.

**Aussi, l'article 1.2.4 de la zone UTf sera modifié comme suit :**

**«1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.**

**1.2.4 Dans toute la zone :**

**Spécificité(s) locale(s) :**

- ~~A Saint-Jeannet sont également autorisées les constructions et installations destinées à l'hébergement touristique de type camping.~~

[...] »

**Évaluation environnementale :** Cette mise en cohérence par rapport, d'une part, aux destinations et sous-destinations permises par le Code de l'urbanisme, et d'autre part, avec les dispositions générales du règlement modifié, n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Modification de l'objet de l'ER02 (parcelles cadastrée section AT n°118 et 119)**

La commune souhaite avoir une marge de manœuvre plus importante sur cette parcelle afin de ne pas l'associer uniquement à un stade de tennis. Cette parcelle pourrait éventuellement être dédiée à la réalisation d'équipements sportifs, autre que le tennis, ou bien à des espaces verts ou encore des jardins familiaux. Il faudrait donc trouver un terme plus générique que celui existant.

Aussi l'objet de l'ER dans la liste des emplacements réservés sera modifié comme suit :

ER02 : ~~Equipements sportifs, stade de tennis.~~ *Réalisation d'aménagements et/ou équipements communaux.*

**Évaluation environnementale :** Par rapport au PLUm en vigueur, ce changement de terme n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il permet d'élargir la réflexion de la commune et de la métropole sur ce secteur afin de définir un projet le plus adapté aux besoins.



Vue aérienne de l'ER02

➔ **Articles 1.1.3 des zones UZa3, UZb5 et UZd3**

Les zones UZa3, UZb5 et UZd3 correspondent à des zones d'activités mixtes.

Les piscines sont autorisées dans ces zones. Compte-tenu de la destination de ces zones, il n'apparaît pas nécessaire d'autoriser les piscines. La commune souhaite autoriser les piscines dans des zones à usage d'habitation et non d'activités mixtes.

C'est pourquoi, au regard de la destination des zones UZa3, UZb5 et UZd3 cette disposition est trop contraignante pour la commune qui souhaite créer une spécificité locale ne réglementant pas l'implantation des piscines. Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 1.1.3 de la zone UFb7.

Une spécificité locale sera ajoutée dans la commune dans l'article 1.1.3 afin de préciser que les piscines sont interdites en zone UZa3, UZb5 et UZd3 comme suit :

« **1.1.3** Dans toute la zone sont interdit(e)s :

(...)

Spécificité(s) locale(s)

« *Sont également interdits à Saint-Jeannet : les piscines.* »

En conséquence, l'exception relative à l'implantation des piscines ne s'appliquera pas sur le territoire de la commune de Saint-Jeannet.

**Évaluation environnementale :** Cette mise en cohérence concernant les piscines n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Article 2.1.1 de la zone Ac**

En raison de la fragilité de l'activité agricole et de la volonté affirmée de la Métropole Nice Côte d'Azur d'assurer la pérennisation de ces activités sur l'ensemble du territoire métropolitain, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLUm) métropolitain prévoit de ne plus réglementer l'emprise au sol des serres dans toutes les zones agricoles Ac du PLUm. En effet, l'article 2.1.1 de la zone Ac sera modifié en ce sens afin d'ajouter une disposition indiquant que l'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles ne sera plus réglementée.

Le règlement du PLUm précise à l'article 2.1.1 de la zone Ac en spécificité locale pour la commune de Saint-Jeannet que « l'emprise au sol maximale des serres agricoles est fixée à 60% ». Dans un objectif de cohérence avec les autres communes du territoire métropolitain et afin de ne pas limiter l'activité agricole sur une seule commune, il convient de supprimer cette disposition.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.1 de la zone Ac de la façon suivante :**

**« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions:**

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.*

*L'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles n'est pas réglementée, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause l'état naturel des sols existants.*

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%
- La Roquette-sur-Var : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8%.
- Saint-André-de-la-Roche : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5%.
- Saint-Jeannet :
  - ~~L'emprise au sol maximale des serres agricoles est fixée à 60%.~~
  - ~~En outre, l'~~emprise au sol maximal des constructions ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>. »

**Évaluation environnementale :** la zone Ac permet de promouvoir l'activité agricole sans porter atteinte au sol et sou sol. En effet, bien que d'un point de vue paysagers les serres peuvent paraître préjudiciables pour les perceptions, elles sont nécessaires pour certaines cultures. La modification à une incidence positive pour l'agriculture.

### ➔ **Modification du CPA – Façades**

La commune dans le cadre de son avis au titre des Personnes Publiques Associées a demandé de modifier le CPA afin de préciser que les réseaux régnants en façade soient dissimulés ou encastrés.

Afin de ne pas impacter le paysage il est nécessaire que les réseaux ne soient pas visibles sur les façades des bâtiments. En effet, le but recherché est d'implanter tous les réseaux de façon à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc...)

Cette évolution réglementaire permettra d'assurer une meilleure adaptation du règlement par rapport aux paysages. La modification proposée a une incidence positive sur l'environnement. Elle permet de maîtriser l'implantation des réseaux en façade afin de limiter leur impact visuel dans le paysage.

La commune est en grande partie située en site inscrit et les Baous qui concernent 70% du territoire sont protégés au titre de la Directive Territoriale (DTA) des Alpes-Maritimes. Ils constituent le « grand cadre paysager de l'agglomération » Nice Côte d'Azur. Selon la DTA des Alpes-Maritimes ils « sont perçus en tout point du littoral. Ceci leur confère un rôle essentiel : tout comme la mer Méditerranée ils mettent en scène le paysage de la Côte d'Azur. »

Ces paysages doivent donc être protégés. L'évolution réglementaire sollicitée créant une nouvelle règle pour encadrer l'implantation des réseaux en façade pourra contribuer à assurer une meilleure protection des paysages de la commune.

Au regard de l'objectif de protection des paysages, il est donc proposé que le paragraphe concernant les façades dans le CPA soit modifié comme suit :

#### CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALE :

##### **« Façades :**

*Les enduits, peintures, parements de façades et de couverture, doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions dans l'environnement. Des formes particulières peuvent être admises, pour les façades et le couvrement de programmes impliquant une architecture et une volumétrie spécifiques, notamment les équipements publics.*

*En UAe, les enduits de façades doivent être teintés dans la masse ou recevoir un badigeon de couleur. Leur texture doit être frottée fin. Les façades doivent être enduites de surface lisse ou de faible granulométrie.*

*Les réseaux ne doivent pas être visibles en façade et doivent être dissimulés ou encastrés. »*

**Évaluation environnementale :** cet ajustement va dans le sens d'une meilleure prise en compte du paysage et de cadre de vie urbain. La modification a une incidence positive.



### ➔ **Modification du CPA – réseaux aériens**

La commune dans le cadre de son avis au titre des Personnes Publiques Associées a demandé de modifier le CPA afin d'ajouter un paragraphe pour réglementer les réseaux aériens. Elle souhaite que lors de travaux de voirie les réseaux aériens soient enterrés.

Afin de ne pas impacter le paysage il est nécessaire que les réseaux aériens ne soient pas visibles lors de travaux de voirie. En effet, le but recherché est d'implanter tous les réseaux aériens de façon à ce qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public pendant la durée des travaux sur les voies publiques.

Cette évolution réglementaire permettra d'assurer une meilleure adaptation du règlement par rapport aux paysages. La modification proposée a une incidence positive sur l'environnement. Elle permet de maîtriser l'implantation des réseaux aériens qui sont situés sur la voie publique lors de travaux afin de limiter leur impact visuel dans le paysage.

La commune est en grande partie située en site inscrit et les Baous qui concernent 70% du territoire sont protégés au titre de la Directive Territoriale (DTA) des Alpes-Maritimes. Ils constituent le « grand cadre paysager de l'agglomération » Nice Côte d'Azur. Selon la DTA des Alpes-Maritimes ils « sont perçus en tout point du littoral. Ceci leur confère un rôle essentiel : tout comme la mer Méditerranée ils mettent en scène le paysage de la Côte d'Azur. »

Ces paysages doivent donc être protégés. L'évolution réglementaire sollicitée créant une nouvelle règle pour encadrer l'implantation des réseaux aériens lors de travaux de voirie pourra contribuer à assurer une meilleure protection des paysages de la commune.

Au regard de l'objectif de protection des paysages, il est donc proposé d'ajouter un paragraphe concernant les réseaux aériens pour la commune dans le CPA comme suit :

#### **« Les réseaux aériens :**

*Lors de travaux de voirie, les réseaux aériens devront être enterrés. »*

**Évaluation environnementale :** cet ajustement va dans le sens d'une meilleure prise en compte du paysage et de cadre de vie urbain. La modification a une incidence positive.

### ➔ **Article 2.2.9- clôtures**

La commune dans le cadre de son avis au titre des Personnes Publiques Associées a demandé d'ajouter une spécificité locale dans le règlement afin que la hauteur des murs bahuts soit fixée à 70 centimètres.

Le « mur-bahut » désigne à l'origine un muret servant à supporter un élément architectural. Ainsi, il s'agit d'un mur bas dont le principal rôle est de servir de support à une grille de clôture, à une balustrade ou aux arcades de cloître. En fonction de sa position, il peut être utilisé pour procéder à la séparation de deux espaces comme un jardin de la rue principale ou encore entre deux propriétés.

Dans le PLU communal en zones urbaines il était indiqué que la hauteur des clôtures, mur-bahut compris, ne devait pas excéder 2 mètres et celle du mur-bahut 0,70 mètre.

Dans le règlement à l'article 2.2.9 il est précisé que « la hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. »

Le règlement actuel n'a pas repris la disposition issue du PLU communal. La limitation de la hauteur des murs-bahuts permet d'assurer une parfaite continuité architecturale avec les murs bahuts existants. L'ajout d'une spécificité locale permettra d'ajouter la disposition issue du PLU communal afin que la hauteur des nouveaux murs bahuts ne dépasse pas celle des murs existants.

La commune est confrontée à une problématique propre à son territoire. En effet, la topographie des voies actuelles conduit parfois à réaliser des murets de clôture par palier. Dans ce cas, les parties des murets les plus basses peuvent avoir des hauteurs insuffisantes. Cette nouvelle règle permettra de conserver une harmonie architecturale par rapport aux murs bahuts existants et aux nouveaux murs bahuts projetés.

Afin de pallier les difficultés rencontrées par la commune, il est envisagé d'ajouter la spécificité locale suivante dans le règlement dans toutes les zones urbaines à savoir UAe, UBj, UCf, UEa, UEi, UEk, UEi, UFa2, UFb3, UFb4, UFb5, UFb6, UFb7, UFc1, UFc2, UFc4, UPi, UTf, UZa3, UZb5, UZd3 et UZd4 :

### « 2.2.9 Clôtures

(...)

Spécificité(s) locale(s) :

- *Saint-Jeannet : les murs bahuts sont limités à 0,70 m »*

**Évaluation environnementale :** cet ajustement en ce qui concerne les clôtures et en vue d'assurer une harmonie sur la commune a une incidence positive sur le paysage local.

### **3.3.30. Saint-Laurent-du-Var**

Quatorze points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

#### **→ Article 1.1 de la zone UZb6**

Le parc d'activités a une vocation essentiellement industrielle et artisanale. En raison de sa localisation au nord de la commune dont le territoire est caractérisé par sa verticalité, l'organisation des déplacements est contrainte et s'opère principalement selon une dynamique nord/sud. Par ailleurs, caractérisé par une desserte et des espaces de stationnement insuffisants, ainsi que par un transit important de véhicules poids lourds. La configuration du parc d'activités ne permet donc pas d'absorber des mouvements de population correspondant au rythme de fréquentation des commerces de détails. Ce type de fréquentation supposant l'accroissement des difficultés de circulation et des risques associés, du fait d'un volume de consommation de biens relativement faible et nécessitant un réapprovisionnement fréquent.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer les règles de l'article 1.1 de la zone UZb6 pour compléter les spécificités locales de la façon suivante :**

**« Article 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits**

- Article 1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

(...)

Spécificité(s) locale(s) :

- A Vence sont également interdites les activités commerciales.
- A Saint-Laurent-du-Var sont également interdits les commerces de détail ».

**Évaluation environnementale** : cette modification permet de limiter les nuisances et pollutions en rationalisant les occupations du sol et en limitant l'implantation de commerces dans cette zone contrainte.

### → **Article 1.2 des zones UCf et UDb**

Les dispositions réglementaires applicables en zone UCf aux unités commerciales sur la commune de Saint-Laurent-Var limitent à 500 m<sup>2</sup> la surface de plancher. S'agissant des établissements Intermarché et Brico marché implantés le long de l'avenue De Gaulle, leur localisation en centre-ville garantit à la population une offre de proximité en matière de commerce de détail et correspond à une alternative de fréquentation d'autres établissements plus périphériques voire extérieurs à la commune. Aussi, afin de favoriser la pérennité de ces unités commerciales potentiellement soumises à la concurrence des plus grandes, la commune souhaite une évolution du PLUm afin de permettre leurs extensions pressenties pour l'avenir et correspondant aux besoins de la population.

De plus, l'établissement Intermarché implanté dans le secteur Pagnol a porté auprès de la commune son projet d'extension relatif à la création d'un drive, dont le service correspond à une tendance actuelle confirmée dans sa nécessité lors des périodes de confinement associées à la crise sanitaire. Hormis ce contexte particulier, ce type de service permet de satisfaire un besoin de la population quant à sa gestion du temps et des contraintes professionnelles et personnelles. Cette offre de service favorise aussi à la régulation des difficultés de stationnement des consommateurs de la grande distribution et les périodes de congestion pendulaire liées à une nécessité d'approvisionnement des ménages en dehors des périodes d'activités professionnelles notamment. Pour toutes ces raisons, la commune a accueilli favorablement ce projet de développement motivé et modéré de cet établissement commercial. L'extension n'étant actuellement pas permise par les dispositions réglementaires applicables en zone UDb, la commune sollicite une évolution du PLUm afin de permettre et d'encadrer raisonnablement cette extension en zone urbaine.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer les règles de l'article 1.2 des zones UCf et UDb pour les compléter de la façon suivante :**

**« Article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UCf**

- Article 1.2.4 Dans toute la zone :
- (...)

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var :
  - Dans les périmètres SR5 et SR7 identifiés au plan de zonage, les commerces de détail sont autorisés sans limitation de surface de plancher.
  - Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup>. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble portée sous couvert d'une OAP, la surface de plancher des commerces détail pourra excéder 500m<sup>2</sup>. Dans ce contexte, la surface des commerces de détail devra correspondre aux besoins de l'opération.

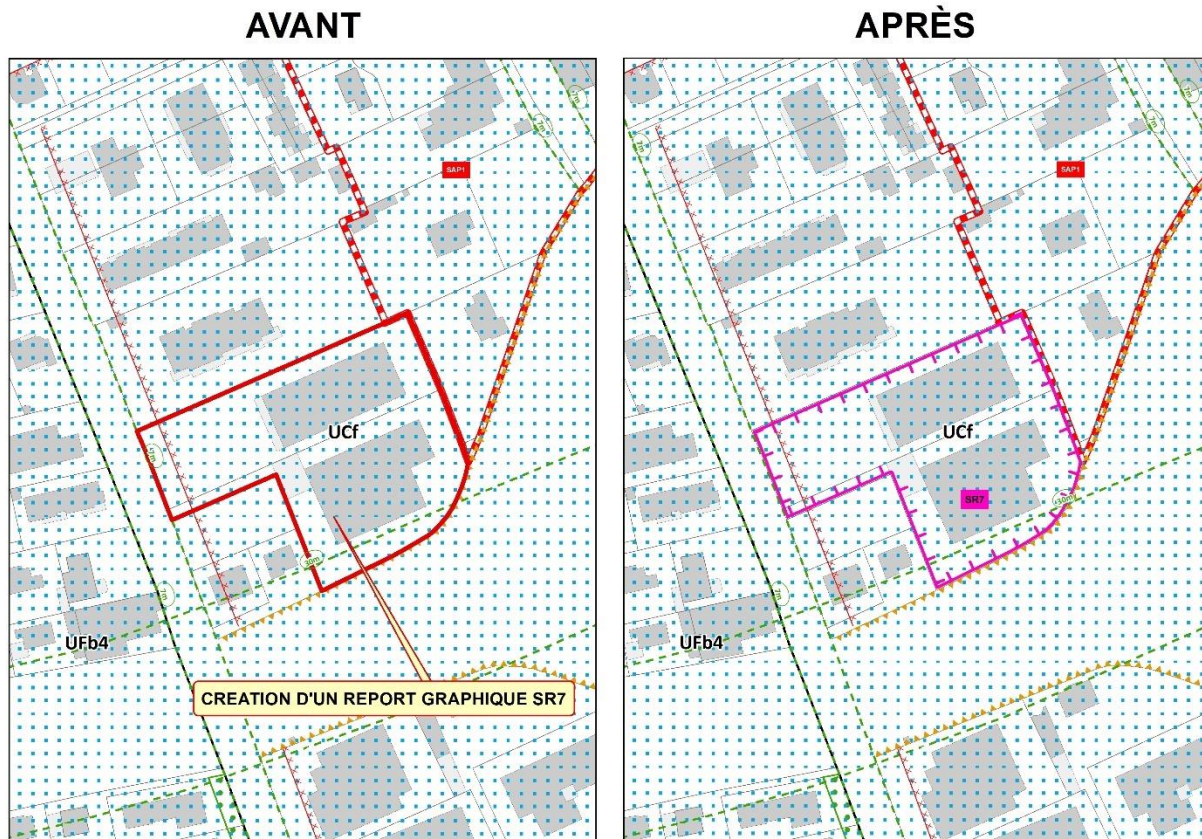
**Article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UDb**

- Article 1.2.4 Dans toute la zone :  
(...)

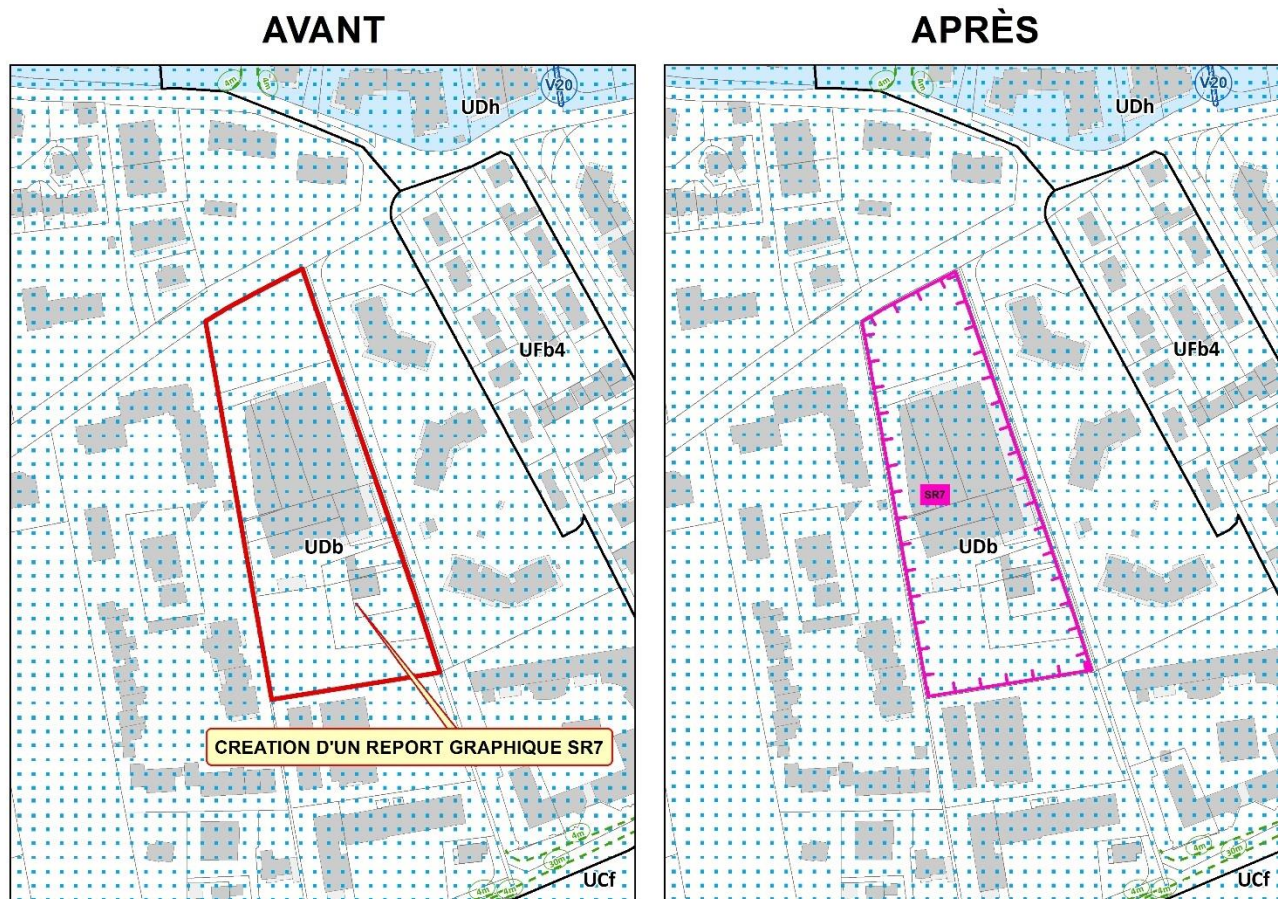
Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var :
  - Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup>.
  - *Dans le périmètre SR7 identifié au plan de zonage, les commerces de détail sans limitation de surface de plancher. »*

Il est également proposé de modifier le plan de zonage pour inscrire sur les parcelles accueillant les surfaces commerciales un périmètre de report graphique, le « SR7 », dans lequel la surface de plancher n'est pas limitée pour les commerces de détail :







**Évaluation environnementale :** Les sites de la modification se situent dans des espaces à faibles enjeux pour l'environnement : milieu urbain et urbanisable du PLUM. L'autorisation d'extension ne paraît pas contraire à la préservation de l'environnement dans le PLUM. Les incidences de ces dispositions sur l'environnement sont donc négligeables.

### → **Article 1.3 des zones UCf et UFc4**

Le secteur des Vespins devrait subir une profonde mutation initiée avec l'arrivée de la ligne 4 du tramway. La densification urbaine de ce secteur doit pouvoir s'accompagner d'un développement du commerce de proximité permettant à ce quartier requalifié de constituer une centralité urbaine dans la partie sud du territoire. Pour cela et afin de garantir une mixité fonctionnelle effective, il est primordial d'imposer la réalisation de commerces en rez-de-chaussée mais également de diversifier les destinations des locaux dans les étages supérieurs, afin que le secteur puisse conserver une attractivité pérenne tant pour les futurs résidents que pour les acteurs économiques souhaitant s'y installer.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer les règles de l'article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des zones UCf et UFc4 pour compléter les spécificités locales laurentines de la façon suivante :**

#### **« Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des zones UCf et UFc4**

- Article 1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Dans un périmètre compris entre l'avenue Cyrnos, la route des Vespins (RM6007), la route du bord de Mer (RM6098) et jusqu'à la limite territoriale ouest de la commune, pour chaque construction ou unité foncière, il est imposé 40% minimum de surface de plancher de locaux destinés à l'« artisanat et commerce de détail » et/ou à l'« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et/ou à la « restauration » et/ou aux « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire et/ou aux « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».*
- Article 1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions

Non réglementé

Spécificité(s) locale(s) :

- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Dans un périmètre compris entre l'avenue Cyrnos, la route des Vespins (RM6007), la route du bord de Mer (RM6098) et jusqu'à la limite territoriale ouest de la commune, les rez de chaussée des constructions devront être dédiés aux activités relevant des sous destinations « artisanat et commerce de détail » et/ou à l'« activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et/ou à la « restauration ».*
- Article 1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité de la zone UCf

*Cf. dispositions générales*

Spécificité(s) locale(s) :

- [...]
  - *Saint-Laurent-du-Var :*
    - *Le long des linéaires figurés au plan de zonage pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue dans une profondeur minimale de 20 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :*
      - *Le changement de destination des surfaces s'intégrant dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration dans une autre destination ou sous-destination est interdit,*
      - *Le changement de destination des surfaces des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que si elle s'inscrit dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration,*
      - *Les locaux créés doivent s'intégrer dans la sous-destination "artisanat et commerce de détail" ou "restauration".*
      - *Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux des administrations publiques et assimilés, aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.*
    - *Le long du linéaire figuré au plan de zonage dans le secteur des Vespins, entre la rue Cyrnos, la route des Vespins (RM6007), la route du bord de Mer (RM6098) et jusqu'à la limite ouest de la commune, les constructions destinées aux « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » sont interdites en rez-de-chaussée.*



- Article 1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité de la zone UFc4

*Non réglementé*

Spécificité(s) locale(s) :

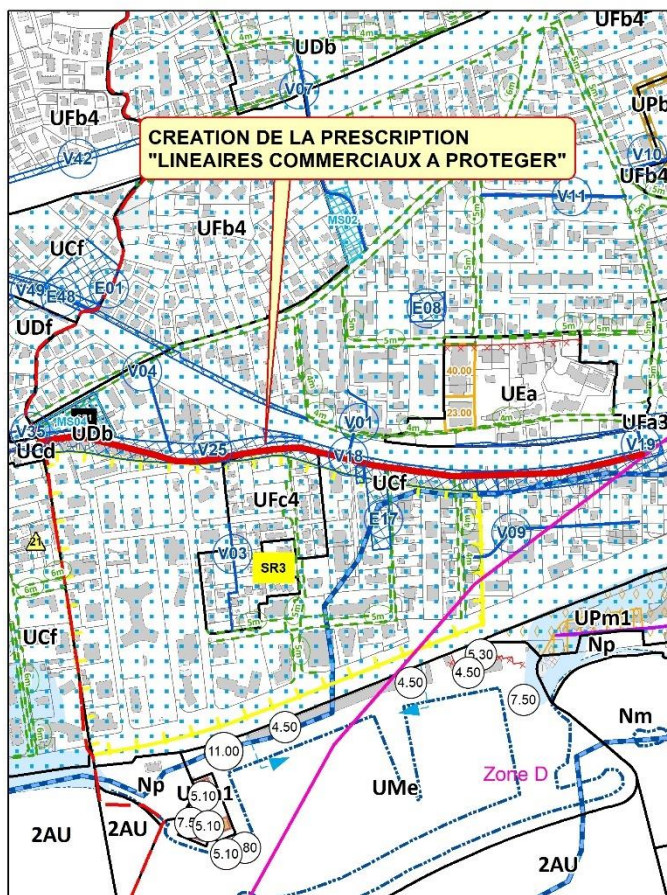
- Saint-Laurent-du-Var :

- *Le long du linéaire figuré au plan de zonage dans le secteur des Vespins, entre la rue Cyrnos, la route des Vespins (RM6007), la route du bord de Mer (RM6098) et jusqu'à la limite ouest de la commune :*
  - *Le changement de destination des surfaces s'intégrant dans la sous-destination artisanat et commerce de détail ou restauration dans une autre destination ou sous-destination est interdit,*
  - *Les constructions destinées aux « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » sont interdites en rez-de-chaussée*
  - *Le changement de destination des surfaces des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle n'est autorisé que si elle s'inscrit dans la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ou « restauration ».*

Il est également proposé de modifier le plan de zonage pour inscrire un « linéaire commercial à protéger » dans le secteur des Vespins entre l'avenue Cyrnos, la route des Vespins (RM6007), la route du bord de Mer (RM6098) et jusqu'à la limite ouest de la commune :

## AVANT

## APRÈS



**Évaluation environnementale :** le mise en œuvre d'un projet urbain permettant une mixité fonctionnelle a une incidence positive sur l'environnement par l'optimisation du foncier artificialisé et la limitation des déplacements motorisés grâce à une offre locale de commerces et services.

→ **Article 1.3.2 des zones UAd, UBd, UBg, UCa, UCf, UCi, UDb, UDg et UDh**

L'article 33 des dispositions générales du règlement du PLUm, qui porte sur les secteurs à proportion de logements d'une taille minimale, a pour visée notamment de favoriser les parcours résidentiels des habitants métropolitains et de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat métropolitain n°3 pour la période 2017-2022.

Or, les dispositions de cet article précisent notamment que : « Les parties du territoire métropolitain concernées sont indiquées dans l'article 1.3.2 de chaque zone et sous-zone ».

Pour participer à la réalisation de ces objectifs et pour tenir compte des dispositions de l'article 33 des dispositions générales, il est donc proposé de modifier les articles 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale des zones urbaines UAd, UBd, UBg, UCa, UCf, UCi, UDb, UDg et UDh qui recouvrent des secteurs urbains denses, continus ou discontinus.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.3.2 - Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale de la façon suivante :**

*-Zones UAd, UBg, UCa, UCi et UDb :*

*Non réglementé.*

*Spécificité(s) locale(s)*

- *Saint-Laurent-du-Var : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.*

*-Zones UBd, UCf, UDg et UDh :*

*Non réglementé.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Nice et Saint-Laurent-du-Var : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.*

**Évaluation environnementale :** Cette modification dans la typologie des logements n'est pas de nature à engendrer une incidence sur l'environnement. Cette modification ne concerne que la répartition du type de logements dans une opération.

**→ Article 2.1 – zone UBd**

Le PLUM inscrit deux zones urbaines continues sur la partie urbaine du territoire située le long du Var, les zones UBd et UBg. Inscrites en continuité selon un axe nord-sud, ces zones englobent le principal axe de desserte de la commune, matérialisé par les avenues du Général de Gaulle, du Général Leclerc et des Pugets.

La zone UBg contient des dispositions réglementaires relatives aux implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques notamment pour ce qui est du retrait.

Or, ces dispositions réglementaires ne sont pas reprises dans la zone urbaine UBd inscrite au PLUM.

**Aussi, dans un souci de cohérence en termes de forme urbaine, il est proposé de faire évoluer les règles de l'article 2.1.3.1 de la zone UBd pour les compléter de la façon suivante :**

**« Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone UBd**

- Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

*Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies ou au droit de la limite d'implantation graphique, lorsqu'elle existe.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Laurent-du-Var :*

- *Dans le périmètre de l'OAP Square Benes, les constructions doivent s'implanter à l'alignement.*
- *En dehors du périmètre de l'OAP du Square Benès, l'implantation en retrait de l'alignement ne peut être autorisée que :*
  - *Si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin, et implantée en retrait ;*
  - *Pour des motifs de composition urbaine qui se traduit par un recul sur voie ou emprise publique ou pour tenir compte notamment de la présence d'espaces verts à protéger ou de sujets végétaux ; ce recul aura une valeur comprise entre 2 mètres et 5 mètres.*
- *Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite des emprises publiques des voies. »*

**Évaluation environnementale :** Cette précision sur le retrait des constructions est de nature à garantir la qualité paysagère des espaces urbains et la cohérence dans l'alignement des constructions. Cette modification a une incidence positive sur l'environnement.

**→ Article 2.1 – zone UCf**

La zone UCf inscrite au PLUM sur le territoire de Saint-Laurent-du-Var identifie des secteurs qui sont parmi les plus denses de la commune.

Les dispositions réglementaires de cette zone, avec une hauteur maximale autorisée de 15 mètres et un coefficient d'emprise au sol de 40%, concourent à la production d'une forme urbaine dense basée sur de grands collectifs.

Or, la commune et la métropole souhaitent pouvoir préserver la forme urbaine existante en encadrant la volumétrie des futures constructions. Pour cela, il est proposé de limiter la volumétrie des étages les plus élevés



par l'application d'un recul supplémentaire par rapport aux limites séparatives, en cohérence avec les zones urbaines discontinues situées à proximité.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer les règles de l'article 2.1.3.2 de la zone UCf pour les préciser de la façon suivante :**

**« Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone UCf**

-Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
- Saint-Laurent-du-Var :
  - *En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.*
  - *Tout point de toute construction, balcons compris, doit être éloigné des limites séparatives de propriété d'une distance au moins égale à la hauteur de ce point diminuée de 4 mètres ; cette distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.*
  - *Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :
    - *si, sur le fond voisin, une construction ne comportant pas de baies est déjà édifiée sur la limite séparative, dans ce cas, l'immeuble à construire peut y être adossé, sans que la hauteur puisse dépasser celle de l'immeuble mitoyen ;*
    - *pour la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite. »**

**Évaluation environnementale :** Cette précision sur le retrait des constructions est de nature à garantir la qualité paysagère des espaces urbains. Cette modification a une incidence positive sur l'environnement.

**→ Article 2.1.2 – zone UCf**

Les terrains situés le long de la route du bord de Mer, la RM 6098, présentent un dénivelé important par rapport à l'axe de la voie.

Afin d'éviter que les rez-de-chaussée et le premier étage des constructions soient localisés face au talus de la route du bord de Mer, le Plan d'Occupation des Sols prévoyait alors une disposition réglementaire qui a permis une implantation harmonieuse des constructions par rapport au dénivelé du secteur.

Or, les dispositions actuelles de la zone UCf du PLUm ne prennent pas en compte cette différence de dénivelé.

De plus, la hauteur des bâtiments étant calculée par rapport au terrain naturel, cette contrainte topographique pourrait compromettre l'usage des niveaux inférieurs des bâtiments affectés à du logement en les exposant directement sur le talus.

Il est donc proposé de faire évoluer le PLUm sur ce point pour permettre la production d'une forme urbaine cohérente avec le développement du quartier et prenant en compte la différence notable de dénivelé pouvant atteindre plusieurs mètres entre la route des Vespins et celle du bord de Mer.

Aussi, la proposition de fixer une côte altimétrique pour calculer la hauteur des futures constructions a pour objectif d'autoriser l'implantation des rez-de-chaussée au niveau de la route du bord de Mer.

Cette proposition d'évolution des dispositions réglementaires de la zone UCf n'a donc pas d'impact sur la constructibilité des futurs programmes dans le périmètre de la zone.

Enfin, cette demande d'évolution pourra également faciliter le raccordement des constructions aux réseaux voirie, eaux usées et eaux pluviales.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer les règles de l'article 2.1.2 de la zone UCf pour les préciser de la façon suivante :**

#### **Article 2.1.2- Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15m.*

*(...)*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *(...)*
- *Saint Laurent du Var : « Une cote de nivellement sera fixée par l'administration pour les nouvelles constructions le long de la RM 6098 en raison de la configuration et/ou de la topographie des terrains et des difficultés de raccordements aux réseaux voirie et EU/EP. Cette cote devra permettre d'insérer de la manière la plus harmonieuse possible les futures constructions dans l'environnement urbain. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement permet une meilleure prise en compte du contexte physique de ce secteur de la commune. La modification proposée a une incidence positive sur l'environnement et la prise en compte du paysage local.

#### **→ Article 2.4 – UCf, UFb7 et UFc4**

La zone UCf inscrite au PLUm identifie des secteurs urbains denses à vocation d'habitat collectif. Afin de préserver l'environnement paysager de ces quartiers, la commune et la métropole souhaitent préserver et conforter les espaces verts.

Dans cette perspective, il est proposé d'augmenter les obligations imposées pour les espaces verts en pleine terre. Également, les secteurs de coteaux de la commune de Saint-Laurent-du-Var présentent une sensibilité paysagère qu'il convient de conforter et de préserver.

Dans cette perspective, la commune et la métropole souhaitent préserver les espaces verts de ces secteurs.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires de l'article 2.4 des zones UCf, UFb7 et UFc4 du PLUm inscrites au PLUm pour imposer un pourcentage d'espaces verts en pleine terre ou augmenter celui déjà imposé de la façon suivante :**

**« Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions de la zone UCf »**

40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Spécificité(s) locale(s) :

- [...]
- Saint-Laurent-du-Var :
  - 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en des espaces verts végétalisés doivent être, dont au moins 50% en de pleine terre ;
  - Pour les constructions à usage de commerces, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain avec une surface en pleine terre d'un minimum de 15%. Le complément doit être réalisé sur dalle (obligation de 80 cm de terre) ou en surfaces végétalisées.

**Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions de la zone UFb7**

50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts dont 35% en espaces verts de pleine terre.

Spécificité(s) locale(s) :

- [...]
- Saint-Laurent-du-Var :
  - 50% au moins de la superficie des espaces verts paysagers doivent être végétalisés dont 50% au moins en plein terre.

**Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions de la zone UFc4**

65% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Spécificité(s) locale(s) :

- [...]
- Nice, et Saint André-de-la-Roche et Saint-Laurent-du-Var : 75% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
- Saint-Laurent-du-Var : 80% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. »

**Évaluation environnementale :** Cette modification permettant d'augmenter le pourcentage d'espaces verts de pleine terre a une incidence positive sur l'environnement au regard des bénéfices environnementaux qu'offrent ces espaces : rétention, stabilité des sols, paysage, biodiversité, confort climatique, ...

**→ Article 2.1.1 – zone UFb8**

Le PLUm inscrit une zone UFb8 sur la commune de Saint-Laurent-du-Var avec une spécificité locale précisant notamment que « les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une emprise au sol précisée au plan de zonage ».

Or, il n'y a pas d'emprise au sol précisée au plan de zonage pour la zone UFb8 inscrite sur le territoire communal. Cette disposition n'a donc pas d'utilité.



**Aussi, il est proposé de la supprimer pour corriger cette erreur matérielle de la façon suivante :**

**« Article 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions de la zone UFb8**

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
  - Saint-Laurent-du-Var : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 12%. *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une emprise au sol précisée au plan de zonage.*

**Évaluation environnementale :** cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

**→ Article 2.1.3 – zone UPm1 – Secteur du Port**

Le port de Saint-Laurent-du-Var est classé en zone UPm1 du PLUm.

Les documents graphiques du PLUm inscrivent des polygones d'implantation pour les constructions admises dans la sous-zone UPm1, notamment concernant le môle ouest du port. Ces polygones d'implantation, tels qu'actuellement définis, ne permettent pas d'implanter des éléments permettant de répondre aux exigences en matière de sécurité incendie et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (ascenseurs, rampes PMR, escaliers...) des établissements recevant le public autorisé. Ainsi, il est proposé d'introduire, comme cela est prévu dans le règlement de sous-zone UMe du PLUm relative au quai La Pérouse du Port, une spécificité locale permettant de déroger aux polygones d'implantation définis pour ce type d'installation, de construction ou d'ouvrage.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires de l'article 2.1.3 de la zone UPm1 inscrite au PLUm de la façon suivante :**

**« Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone UPm1**

-Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et aux emprises publiques

*Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus aux documents graphiques*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
  - Saint-Laurent-du-Var :
    - *Pour le môle Ouest du Port, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et notamment les systèmes liés aux activités portuaires et nautiques et à la salubrité, les locaux poubelles, les escaliers extérieurs ainsi que les éléments permettant l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite (ascenseurs, rampes) peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies, soit en retrait.*

-Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

*Les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'implantation prévus aux documents graphiques*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
  - *Saint-Laurent-du-Var :*
    - *Pour le môle Ouest du Port, les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et notamment les systèmes liés aux activités portuaires et nautiques et à la salubrité, les locaux poubelles, les escaliers extérieurs ainsi que les éléments permettant l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite (ascenseurs, rampes) peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait.*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement pour permettre des aménagements PMR sur un port existant n'est pas de nature à avoir des incidences négatives sur l'environnement.

### → **Articles 2.1 et 2.2. – zone UPm1 – Secteur « Triangle des Paluds »**

Le PLUm inscrit une zone UPm1 sur le Triangle des Paluds situé dans le quartier des Vespins de Saint-Laurent-du-Var.

Les dispositions réglementaires graphiques inscrites sur ce secteur font apparaître un périmètre d'implantation gabaritaire avec une hauteur maximale autorisée à 21 mètres et à 36 mètres sur 20% de l'emprise au sol.

Or, il apparaît que les dispositions réglementaires de l'article 2.1 de la zone UPm1 ne sont pas en cohérence avec celles indiquées sur le plan de zonage du PLUm.

**En conséquence, il est proposé de modifier l'article 2.1 de la zone UPm1 pour corriger cette erreur matérielle.**

Également, l'article 2.2.4 relatif aux toitures autorise pour Saint-Laurent-du-Var l'accès aux toitures terrasses et la possibilité de créer des piscines dans ces espaces.

Or, au vu des études actuellement engagées sur ce secteur, il apparaît nécessaire d'encadrer l'accès aux toitures et les aménagements pouvant être réalisés dans ces espaces.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article 2.2.4 pour préciser la destination des constructions pour lesquelles les toitures terrasses accessibles sont admises et les piscines autorisées.**

#### **« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UPm1 »**

##### **-Article 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions doit reprendre les hauteurs précisées au plan de zonage selon les règles graphiques définies dans le document « Quartiers et secteurs soumis à des règles graphiques », document n°5 des pièces réglementaires du PLUm.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Sur le secteur des Paluds et sur 20% de l'emprise au sol, la hauteur des bâtiments pourra être portée à 36 m.*
  - *La hauteur NGF maximale des constructions est précisée au plan de zonage.*

**Évaluation environnementale :** cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

## **Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UPm1**

### **-Article 2.2.4 Toitures**

*Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peut être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage (éviter les couleurs trop claires) ou tout autre matériau de qualité ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures).*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Laurent-du-Var : Pour les constructions destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques, les toitures terrasses accessibles sont admises. Elles ne devront être ni closes ni couvertes. Elles pourront recevoir des piscines. »*

**Évaluation environnementale :** Cette modification n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

## **→ Article 1.2 – zone Nb**

Les secteurs boisés situés sur les coteaux de la commune sont classés en zone Nb du PLUm.

Les dispositions réglementaires de cette zone autorisent les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation sous certaines conditions.

Soucieuses de conforter et de préserver les caractéristiques paysagères de cette partie du territoire laurentin, la commune et la Métropole souhaitent contrôler l'urbanisation de ces secteurs en limitant notamment la constructibilité des extensions mesurées.

C'est pourquoi il est proposé de modifier les dispositions de l'article 1.2 de la zone Nb du PLUm pour diminuer le pourcentage de la surface de plancher autorisée pour les extensions mesurées.

De plus, il est précisé dans cette même zone Nb que les aménagements, les constructions, les installations et les ouvrages à condition d'être liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui lui sont liés, sont autorisés.

Or, pour le cas de Saint-Laurent-du-Var, l'autoroute n'est pas inscrite en zone Nb du PLUm.

Cette disposition n'a donc pas d'utilité.

**Aussi, il est proposé de la supprimer pour corriger cette erreur matérielle de la façon suivante :**

**« Article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone Nb**

**-Article 1.2.4 Dans toute la zone :**

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Aspremont, Colomars, et Saint-Blaise ~~et Saint-Laurent-du-Var~~ : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>*
- *Saint-Jeannet et Saint-Laurent-du-Var : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 15% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et que la Surface de Plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.*
- ~~*Saint-Laurent-du-Var : En outre, sont autorisés les aménagements, constructions, installations et ouvrages à condition qu'ils soient liés ou nécessaires à l'exploitation de l'autoroute et à sa mise en sécurité ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui lui sont liés.»*~~

**Évaluation environnementale :** cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement en ce qui concerne l'autoroute. Pour les annexes, la modification permet de limiter leur SDP.

### → **Evolutions apportées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA)**

#### - Les annexes

La commune de Saint-Laurent-du-Var souhaite permettre un aménagement harmonieux des constructions et des annexes sur un même foncier.

Aussi, dans cette perspective, il est apparu nécessaire de faire évoluer les dispositions liées à l'implantation des annexes pour les préciser.

**Aussi, il est proposé d'apporter la modification suivante aux dispositions relatives aux annexes au sein du CPA :**

*Les annexes ont un usage accessoire à la construction principale (garage, abris voitures, abris vélos, abris de jardin, locaux techniques, locaux piscines...). Elles devront être en harmonie avec la construction principale et implantées selon un éloignement restreint.*

*Pour les annexes qui ne s'implantent pas en limites séparatives, elles devront être en harmonie avec la construction principale sans possibilité de liaisons.*

*Les annexes ne doivent pas excéder 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout.*

#### - Les façades

La commune et la Métropole souhaitent conforter et préserver les caractéristiques du vieux-village laurentin.

Dans cette perspective, il est apparu nécessaire de faire évoluer les dispositions relatives aux façades pour les préciser, notamment pour interdire l'emploi de certaines peintures.

En conséquence, l'apport de précisions sur les peintures pouvant être utilisées pour les façades du vieux village entraîne une modification du Cahier des Prescriptions Architecturales du PLUm.

**Aussi, il est proposé d'apporter la modification suivante aux dispositions relatives aux façades :**

*Dans le vieux village, les façades sont enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Les peintures acryliques et pliolites sont proscrites. Seuls les enduits lissés ou frotassés fin sont admis. Les enduits dits "tyroliens" ou projetés mécaniquement, sont interdits. Les façades peuvent toutefois être lissées au mortier de chaux naturelle. Les façades sur rue et sur cour des constructions doivent être constituées de matériaux traditionnels de la région. Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales. Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement.*

- Les menuiseries et ouvertures

La commune et la Métropole souhaitent préserver l'aspect extérieur des bâtiments réhabilités sur le territoire laurentin.

Dans cette perspective, il est apparu nécessaire de faire évoluer les dispositions relatives aux menuiseries et ouvertures pour préciser l'implantation du caisson des mécanismes de fermeture des baies.

En conséquence, l'apport de précisions sur l'implantation du caisson des mécanismes de fermetures baies entraîne une modification du Cahier des Prescriptions Architecturales du PLUm.

**Aussi, il est proposé d'apporter la modification suivante aux dispositions relatives aux menuiseries et ouvertures :**

*Dans le Vieux-Village (sous-zone UAd), les menuiseries et les ouvertures seront en bois.*

*Dans les autres secteurs de la Commune, les menuiseries et les ouvertures pourront être soit en bois, soit en aluminium laqué soit en PVC et les volets roulants ou coulissants sont autorisés.*

*Dans toute la commune, sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.*

- Les saillies

La commune et la Métropole souhaitent préserver l'aspect extérieur des bâtiments, notamment en limitant l'impact visuel des climatiseurs dans le vieux village et les secteurs urbains continus.

Dans cette perspective, il est apparu nécessaire de faire évoluer les dispositions relatives aux saillies pour préciser l'implantation des climatiseurs.

En conséquence, l'apport de précisions sur les saillies entraîne une modification du Cahier des prescriptions architecturales du PLUm.

**Aussi, il est proposé d'apporter la modification suivante aux dispositions relatives aux saillies :**

*Dans les secteurs continus (zones UBd et UBg) :*

➤ *Aucun surplomb de l'espace public n'est admis au-delà de 80 cm de profondeur par rapport à la façade, et ce uniquement à partir du 3ème niveau. Dans le cas d'une réhabilitation d'un bâtiment pour performance énergétique, une tolérance de débord de 0,30 mètre est admise en façade et de 30 cm de dépassement de la hauteur pour une rénovation/isolation de la toiture.*

- Les attiques

La commune et la Métropole souhaitent préserver l'aspect extérieur des bâtiments, notamment dans les secteurs où les attiques sont autorisés.

Dans cette perspective, il est apparu nécessaire d'ajouter des dispositions relatives aux saillies pour encadrer leurs conditions d'implantation.

En conséquence, l'apport de dispositions réglementaires sur les attiques entraîne une modification du Cahier des prescriptions architecturales du PLUm.

**Aussi, il est proposé d'apporter la modification suivante aux dispositions relatives aux attiques :**

***Attiques :***

*Dans le cas de réalisation d'un attique dans les secteurs où ils sont autorisés. Ils pourront être accessibles sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans leurs environnements.*

*La réalisation de jardins partagés ou d'un autre type de jardins équivalents est autorisée en attique, sous réserves d'une bonne intégration paysagère, et du respect des normes en matière de sécurité pour accueillir des personnes dans cet espace.*

*Toute extension de constructions dans l'attique est interdite et notamment les vérandas.*

**- Les murs de soutènement.**

Compte tenu de la topographie du territoire communal et des zones urbaines inscrites sur les coteaux, la commune et la métropole souhaitent permettre un aménagement de qualité garantissant une bonne intégration des travaux de confortement dans le site.

Dans cette perspective, il est apparu nécessaire d'ajouter des dispositions relatives aux murs de soutènement pour encadrer leurs conditions d'implantation et leurs aspects extérieurs.

En conséquence, l'apport de dispositions réglementaires sur les murs de soutènement entraîne une modification du Cahier des Prescriptions Architecturales du PLUm.

**Aussi, il est proposé d'apporter la modification suivante aux dispositions relatives aux murs de soutènement :**

***Mur de soutènement :***

*Un mur de soutènement doit impérativement retenir un terrain naturel (exclus les terres de remblais ou rapportées) dont la profondeur de maintien est inférieure à 3 mètres. Tout mur de soutènement doit être soigneusement traité et constitué ou parementé de matériaux naturels et agrémenté de plantations grimpantes lui conférant un caractère naturel propre à l'intégrer harmonieusement dans le paysage. Les murs constitués d'enrochements dits cyclopéens sont rigoureusement interdits.*

*Tout mur de soutènement de plus de 3 m de hauteur doit être fractionné par une restanque plantée d'une profondeur minimum de 1,50 mètre.*

**Évaluation environnementale :** Ces ajustements du CPA vont dans le sens d'une meilleure prise en compte du paysage et de l'intégration du bâti dans l'environnement.



## **→ Les évolutions apportées au PLUM pour la mise en œuvre des projets d'intérêt communal et métropolitain**

### **1/ Le projet d'aménagement du quartier des Pugets Nord**

Au PLUM en vigueur, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est en place sur le secteur des Pugets Nord. Cette OAP a pour objectif l'encadrement du développement urbain de ce futur quartier sur une surface de 16 hectares, en permettant la réalisation d'environ 500 logements, de bureaux, de commerces et d'équipements publics d'intérêt communal et métropolitain.

Cependant, suite au dépôt de plusieurs permis de construire sur ce secteur, il a été constaté que les dispositions réglementaires du PLUM en vigueur, notamment les règles relatives au gabarit, offrent une constructibilité trop importante au regard du programme prévisionnel inscrit dans l'OAP.

De plus, un périmètre de Projets Urbains Partenariaux (PUP) instaurée par arrêté préfectoral du 15 janvier 2020, fait état d'un potentiel de SdP de 43 325 m<sup>2</sup>. Les équipements et réseaux qui sont financés dans le cadre du PUP ont été dimensionnés par rapport à une valeur de SdP de 43 325 m<sup>2</sup>, il est donc nécessaire de revoir les règles de gabarit dans le secteur pour retrouver le potentiel initial de la SdP.

En effet, il a été constaté qu'à SDP équivalente, les récentes opérations de logements produisent un nombre de logements plus important. A titre de référence, un premier permis de construire déposé dans la zone UCi inscrite au PLUM dans le périmètre de l'OAP, a créé 223 logements pour une SDP de 13 300 m<sup>2</sup>.

Il est constaté que les règles actuelles permettraient de générer un peu moins de 25 000 m<sup>2</sup> de SdP supplémentaires dans le secteur. Lorsque ce potentiel restant de SdP est additionné à la SdP générée par les autorisations d'urbanisme déjà approuvés, il en résulterait que le potentiel de 43 325 m<sup>2</sup> mentionné par le périmètre de PUP serait dépassé.

Il apparaît donc nécessaire de repréciser l'objectif de production de logements prévu par l'OAP en indiquant un potentiel de l'ordre de 500 à 600 unités au lieu des 500 initialement prévus.

En conséquence, pour pouvoir se conformer au programme prévisionnel initial et réaliser des équipements publics dimensionnés en cohérence avec l'objectif de production de logements, il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires graphiques et écrites s'appliquant sur ce secteur et de mettre l'OAP en cohérence avec les évolutions proposées.

Enfin, l'OAP des Pugets Nord intègre notamment une orientation visant à protéger et à mettre en valeur le grand paysage de la plaine du Var ainsi que l'histoire agricole du site.

Dans cette perspective et dans un souci de conforter cette volonté de protection et de valorisation du paysage des coteaux du Var, la commune souhaite apporter des évolutions aux dispositions réglementaires du PLUM s'appliquant sur cette partie du territoire laurentin.

A l'appui de ces éléments et pour assurer la mise en œuvre des objectifs communaux souhaités, il convient de :

- Faire évoluer les dispositions réglementaires du PLUM relatives à la hauteur maximale autorisée des zones UFa3, UFb4 et UFc1 du PLUM pour la diminuer et permettre la mise en œuvre de l'orientation d'aménagement relative aux attiques, qui est inscrite dans l'OAP Pugets Nord ;
- Faire évoluer les dispositions réglementaires du PLUM relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions de la zone UFc1 ;
- Faire évoluer les dispositions réglementaires graphiques inscrites au PLUM dans le périmètre de l'OAP en reclassant :
  - En zone UFb4 la partie sud du périmètre de l'OAP Pugets Nord, classée en zone UDh au PLUM en vigueur et en zone UFc1 les autres secteurs classés en zone UDh au PLUM en vigueur,

- En zone UFc1 la partie nord du secteur classé en zone UFa3 au PLUm en vigueur,
- En zone urbaine UFc1 l'Espace Boisé Classé inscrit en limite nord du périmètre de l'OAP, actuellement classé en zones UDh et UFa3 au PLUm en vigueur ;
- Mettre en cohérence les dispositions réglementaires écrites des zones du PLUm concernées par les propositions d'évolutions apportées au plan de zonage du PLUm ;
- Pour l'OAP Pugets Nord :
  - Mettre en cohérence :
    - Les orientations du paragraphe 5/Orientations d'aménagement avec le schéma de l'orientation d'aménagement et les évolutions apportées aux dispositions réglementaires du PLUm, notamment celles relatives à la hauteur maximale autorisée,
    - Les orientations du paragraphe 6/ Programme prévisionnel avec la valeur de surface de plancher indiquée dans l'arrêté de création du PUP du 15 janvier 2020,
  - Modifier et compléter les orientations du paragraphe 5/Orientations d'aménagement notamment en termes de valorisation du paysage du site, d'accessibilité et de circulation.

Le reclassement en zone UFb4 de la partie sud du périmètre de l'OAP Pugets Nord, classée en zone UDh au PLUm en vigueur, a pour objectif de limiter le développement de collectifs dans cette partie de l'OAP et d'offrir une cohérence en termes de formes urbaines entre les deux îlots déjà bâtis (le Clos de Sidonie et le lotissement de la montée du Moulin).

Le reclassement en zone UFc1 des secteurs classés en zones UDh et en UFa3 permet de bénéficier d'une diminution importante de la valeur du coefficient d'emprise au sol (de 15% et 20%, elle est diminuée à 12% dans le cadre de cette modification, via la mise en œuvre d'une spécificité locale pour la commune s'appliquant uniquement dans le périmètre de l'OAP Pugets Nord) et de la hauteur générale qui diminue à 7m avec une possibilité d'attique à 9m sur 60% de l'emprise.

Ces évolutions permettent de réduire le potentiel constructible des différentes unités foncières qui n'ont pas encore muté d'environ 40 à 50% par rapport aux règles d'urbanisme en vigueur.

Néanmoins, la zone UFc1 inscrite au PLUm couvre également une partie des coteaux de la commune de Saint-Laurent-du-Var, dans un espace compris entre la route de Saint-Jeannet et la moyenne corniche des Pugets.

Or, les dispositions réglementaires de la zone UFc1 relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions contient une spécificité communale exigeant 70% d'espaces verts en pleine terre.

Toutefois, cette disposition s'avère trop contraignant pour la mise en œuvre des projets d'habitat dans le périmètre de l'OAP des Pugets. Il convient donc de pouvoir faire une exception à la règle pour les projets d'habitat dans le périmètre de l'OAP des Pugets, sachant que le coefficient d'espaces verts de la zone UFc1 (60% d'espaces verts) est supérieur à celui des zones UDh et UFa3 du PLUm (50% d'espaces verts en pleine terre)

Le reclassement en zone urbaine UFc1 de l'Espace Boisé Classé inscrit en limite nord du périmètre de l'OAP, et actuellement classé en zones UDh et UFa3 au PLUm en vigueur, permettra in fine de diminuer de moitié la constructibilité sur les unités foncières qui ne font pas l'objet d'un permis de construire déjà approuvé.

**Aussi, afin de permettre la mise en cohérence du règlement avec l'OAP des Pugets Nord et mieux encadrer le développement de ce secteur, il est proposé de procéder aux modifications règlementaires suivantes :**

**Il est proposé de faire évoluer les spécificités locales laurentines des articles 1.2.4 et 2.1.2 de la zone UDh de la façon suivante :**

**« Article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UDh**

-Article 1.2.4 Dans toute la zone :

[...]

Spécificité(s) locale(s) :

- Sont également autorisés sous condition à Saint-Laurent-du-Var :
  - o Les commerces de détail, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m<sup>2</sup>
  - o ~~Dans le cas d'une opération d'ensemble porté sous couvert d'une OAP, la surface de plancher des commerces de détail pourra excéder 500 m<sup>2</sup>. Dans ce contexte, la surface des commerces devra correspondre aux besoins de l'opération.~~

**Article 2.1.2 Hauteur des constructions de la zone UDh**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s) :

- [...]
- ~~Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre de l'OAP « Les Pugets Nord », la hauteur des constructions à l'égout est fixée à 12m.~~

Exception(s)

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

**Il est proposé de faire évoluer la spécificité locale laurentine de l'article 2.1.2 de la zone UFa3 de la façon suivante :**

**« Article 2.1.2 Hauteur des constructions de la zone UFa3**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s) :

- [...]
- Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre de l'OAP « les Pugets Nord », la hauteur des constructions à l'égout ~~est fixée~~ *peut-être majorée* à 12m *sur 60% de l'emprise des constructions.*

Exception(s) :

- [...].

**Il est proposé de faire évoluer l'article 2.1.2 de la zone UFb4 en supprimant la spécificité locale laurentine de la façon suivante :**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions de la zone UFb4**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s) :

- [...]
- ~~Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre de l'OAP « Les Pugets Nord », la hauteur des constructions à l'égout est fixée à 12m.~~

- [...].

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

**Il est proposé de faire évoluer les articles 1.2.4, 2.1.1 et 2.1.2 de la zone UFc1 de la façon suivante :**

**« Article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UFc1**

-Article 1.2.4 Dans toute la zone :

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
- *Saint-Laurent-du-Var : Dans le cas d'une opération d'ensemble portée sous couvert d'une OAP, la surface de plancher des commerces de détail pourra excéder 500 m2. Dans ce contexte, la surface des commerces devra correspondre aux besoins de l'opération.*
- [...].

**Article 2.1.1 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UFc1**

**2.1.1** Emprise au sol maximale des constructions :

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
- *Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre de l'OAP « les Pugets Nord », l'emprise au sol des constructions est fixée à 12%.*
- [...].

**Article 2.1.2 Hauteur des constructions de la zone UFc1**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
- *Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre de l'OAP « les Pugets Nord », la hauteur des constructions à l'égout peut être majorée à 9m sur 60% de l'emprise des constructions.*
- [...].

Exception(s) :

- [...].

**Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions de la zone UFc1**

60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts. Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain :

- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.
- 60% des espaces verts doivent être traités de pleine terre.
- [...].

[...].

Spécificité(s) locale(s) :

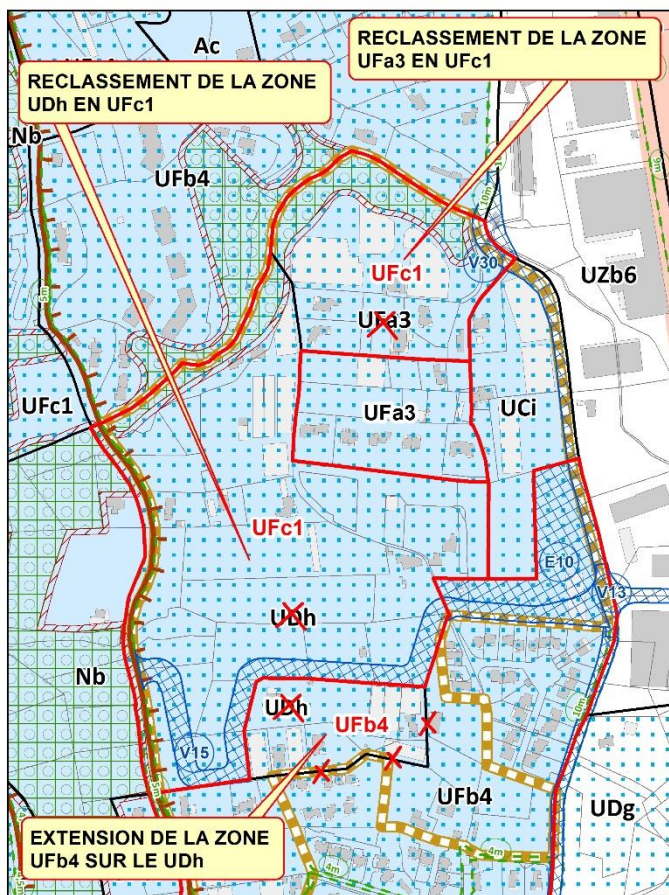
- [...]
- Saint-Laurent-du-Var : 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

*Toutefois, cette spécificité locale ne s'applique pas dans le périmètre de l'OAP des Pugets Nord.*

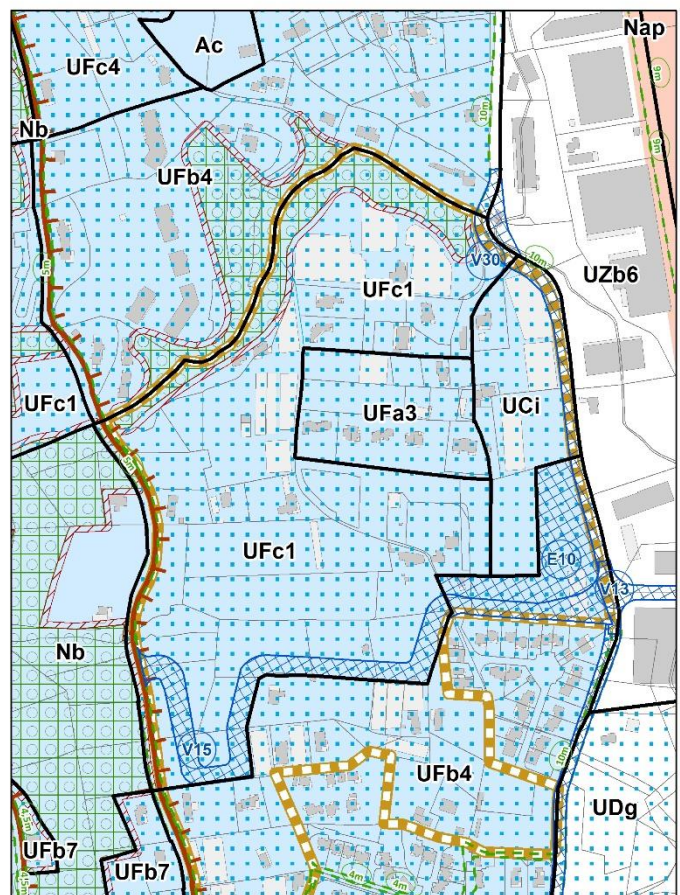
[...]. »

Il est également proposé de modifier le plan de zonage de la façon suivante :

**AVANT**



**APRES**





Complémentairement aux propositions d'évolutions à apporter aux dispositions réglementaires des zones UDh, UFa3, UFb4 et UFc1 exposées ci-avant, il convient de faire évoluer l'OAP Pugets Nord de la manière suivante :

- Mise en cohérence :
  - o Des orientations du paragraphe 5/Orientations d'aménagement avec le schéma de l'orientation d'aménagement et les évolutions apportées aux dispositions réglementaires du PLUm, notamment celles relatives à la hauteur maximale autorisée,
  - o Des orientations du paragraphe 6/ Programme prévisionnel avec la valeur de surface de plancher indiquée dans l'arrêté de création du PUP du 15 janvier 2020,
- Modification et complétude des orientations du paragraphe 5/Orientations d'aménagement notamment en termes de valorisation du paysage du site, d'accessibilité et de circulation.

Pour permettre la préservation et la valorisation des corridors de la trame verte et bleue identifiées au PLUm dans le cadre du développement urbain du quartier des Pugets Nord, il est proposé la prise en œuvre de deux reculs supplémentaires le long de l'EBC inscrit au nord du site dans le PLUm en vigueur. Ces reculs visent à renforcer la zone non aedificandi de 5 mètres et auront pour effet de porter la distance d'implantation des futures constructions à 10 mètres de l'EBC.

De plus, pour permettre la préservation et la valorisation de l'espace naturel identifié dans le schéma de l'orientation d'aménagement, il est proposé de mettre en œuvre une deuxième marge de recul, de 10 mètres également, est proposée au nord de l'emprise de l'emplacement réservé n°V15 inscrit au PLUm pour la création d'un barreau de 12 mètres entre la route des Pugets M2209 et la moyenne corniche des Pugets.

En outre, l'OAP identifie une bâtisse et son jardin situés en cœur de quartier comme des éléments de patrimoine. Cependant, il apparaît que la valeur patrimoniale de ces éléments n'est pas avérée au regard notamment de leur état de conservation et d'entretien.

Enfin, il convient d'apporter des évolutions au paragraphe « La mise en valeur du grand paysage du Var et de l'histoire agricole du site » pour le mettre en cohérence avec le schéma de l'orientation d'aménagement, notamment pour ce qui est des éléments de patrimoine identifiés.

**Aussi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Pugets Nord sera modifiée de la façon suivante :**

#### **-Paragraphe 5/Orientations d'aménagement - Principe d'intégration urbaine et paysagère des projets immobiliers**

##### **Extrait de l'OAP des Pugets Nord :**

« [...] »

##### *La mise en valeur du grand paysage du Var et de l'histoire agricole du site*

*Les deux coulées vertes seront préservées de toute construction, et les éventuels aménagements qui y seront réalisés permettront le maintien des continuités écologiques. Ces dernières seront préservées et maintenues via l'application d'un recul supplémentaire des constructions le long du vallon situé en limite nord du périmètre de l'OAP, mais aussi au nord de l'emplacement réservé n°V15.*

~~*Deux ensembles de constructions et espace verts attenants seront également préservés au sein des projets immobiliers à savoir :*~~

- ~~— Une bâtisse et son jardin situés en cœur de quartier,~~
- ~~— Des serres et les espaces de culture attenants situés au nord du site.~~

*Ainsi, les reculs applicables aux futures constructions sont les suivants :*



- *Le long de l'espace boisé classé situé en limite nord du périmètre de l'OAP, dans la zone UFc1, il s'applique un recul des constructions de 5 mètres en complément de celui exigé par la zone non aedificandi, le portant ainsi à 10 mètres au total. Les accès et les voies de desserte sont autorisés dans ce recul, à l'exception de la partie concernée par la zone non aedificandi.*
- *Au nord de l'emplacement réservé n°V15, il est mis en œuvre un recul supplémentaire de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie, en complément de celui s'appliquant aux constructions dans l'article 2.1.3.1, le portant ainsi à un total de 15 mètres. Les accès et les voies de desserte sont autorisés dans ce recul.*

*Les nouvelles constructions s'inséreront dans la pente parallèlement aux courbes de niveau et pourront avoir des façades brisées de façon à suivre la topographie. Elles s'implanteront de façon à limiter les ombres portées les unes sur les autres. Les émergences seront limitées et les vues sur la vallée du Var mises en valeur. Pour les immeubles collectifs, les appartements seront majoritairement traversant et orientés est-ouest.*

*Les terrassements et murs de soutènement seront limités, notamment en privilégiant des doubles accès pour les logements collectifs implantés dans la pente : un accès véhicules/stationnement en rez-de-chaussée et un accès piéton en R+1.*

*[...]*

#### La création d'un quartier mixte dans le respect de l'environnement bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets

*[...] Sur les coteaux, seront implantés des logements en petits collectifs (R+2/3) dont la forme architecturale permettra de s'adapter à la pente et à l'orientation du site. Les variations d'épannelage seront assurées en limitant la surface du 3<sup>ème</sup> étage à entre 30% et 60% de la surface du niveau précédent en fonction des dispositions spécifiques à chaque zone.*

#### La préservation d'une fluidité des modes de déplacement doux au sein du quartier

*[...]*

##### Accès

*L'accès au quartier des Pugets se fera exclusivement à partir du barreau de liaison (ER V15) ou des accès existants dont le dimensionnement est compatible avec les flux générés par l'ensemble des constructions qui se développeront dans le périmètre de l'OAP.*

*Afin d'éviter la multiplication des zones de conflits sur la voie publique et de préserver la fluidité du trafic, la création de tout accès supplémentaire à partir de la route des Pugets ou de la moyenne corniche des Pugets ne sera pas autorisée. La modification des accès existants sera autorisée.*

##### Circulation

*L'armature viaire du quartier s'articulera à partir du barreau de liaison (ER V15) et de la voie de desserte interne dite voie de centralité (ER E10) qui seront réalisés.*

*Ainsi, les constructions devront être desservies par les accès et les voies existants dont le dimensionnement est compatible avec le fonctionnement global de l'opération ou le barreau de liaison prévu à l'ER V15 ou la voie de centralité prévue à l'ER E10.*

*Toutes les opérations immobilières devront prévoir un raccordement à l'une de ces voies publiques.*

*Le maillage interne du quartier privilégiera l'utilisation des voies existantes, publiques ou privées. »*

**-Paragraphe 6/ Programme prévisionnel****Extrait de l'OAP des Pugets Nord :**

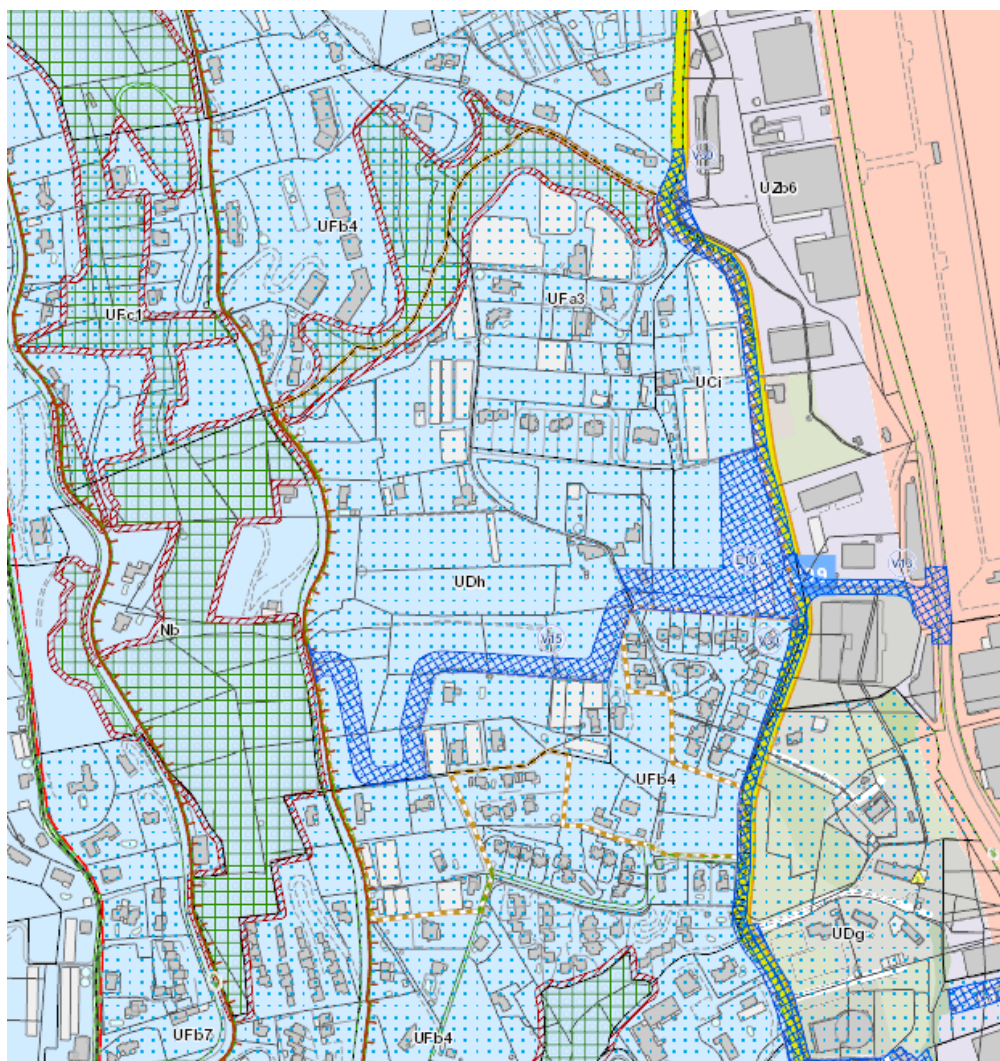
« Le projet doit permettre de développer à terme environ **42 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher correspondant à un potentiel de 500 à 600** logements dont 35% de logements locatifs sociaux et 5% de logements en accession sociale. Ces derniers seront implantés sur le périmètre de mixité sociale identifié au plan de zonage. »

**Évaluation environnementale :** Le Projet des Pugets a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration du PLUm. Les éléments ci-dessous sont en partie issue de l'évaluation environnementale du PLUm sur ce secteur.

*Localisation et état initial du site :*

D'une surface d'environ 16ha, le secteur des Pugets est situé sur les côteaux ouest du Var, en limite nord de la zone urbaine dense de la commune et à proximité immédiate du grand ensemble des Pugets.





Zonage du PLUm Approuvé

| THÈME                                   | ETAT INITIAL                                                                                                      |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zonage Actuel</b>                    | Zone UDh et UFa3                                                                                                  |
| <b>Occupation du sol et paysage</b>     | Espaces agricoles entretenus et friches agricoles<br>Proximité immédiate d'un tissu urbain résidentiel diffus     |
| <b>Biodiversité et milieux naturels</b> | Ensembles boisés en bordures nord (vallon) et ouest                                                               |
| <b>Risques et nuisances</b>             | Aléa faible retrait-gonflement des argiles                                                                        |
| <b>Réseaux AEP - EU - EP</b>            | Proximité d'une zone urbanisée permettant l'accès aux réseaux                                                     |
| <b>Transports et desserte</b>           | Parcelles desservies par :<br>la moyenne corniche des Pugets à l'Ouest ;<br>la route des Pugets (RM2209) à l'Est. |





Le développement urbain du secteur des Pugets Nord devra permettre de :

- trouver une forme d'urbanisation qui respecte le grand paysage du Var et valorise l'histoire agricole du site,
- bâtir un quartier mixte dans le respect de l'environnement et autour d'une centralité située sur la route des Pugets,
- préserver une fluidité des modes de déplacement doux au sein du quartier,
- améliorer les déplacements est/ouest par la création d'un barreau routier entre la moyenne corniche et la route des Pugets.

Le projet doit permettre de développer à terme environ 42 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher correspondant à un potentiel de 500 à 600 logements dont 35% de logements locatifs sociaux et 5% de logements en accession sociale. Ces derniers seront implantés sur le périmètre de mixité sociale identifié au plan de zonage.

#### INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

| Enjeux                       | Inidences Pressenties                                                                                                                                                      | Mesures réglementaires du PLUM<br>(Mesures d'évitement ou de réduction)                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Consommation d'espace</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artificialisation des sols</li> <li>- Suppression de friches agricoles</li> <li>- Secteur déjà ouvert à l'urbanisation</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP rappelle les densités à observer, favorisant la maîtrise de la consommation d'espaces</li> <li>- Les espaces naturels et agricoles remarquables seront préservés et protégés, le présente MDC permet le reclassement en zone Nb de la partie Nord de l'OAP</li> </ul> |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP prévoit notamment une plus forte densification le long de la route des Pugets</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b><i>Insertion paysagère et valorisation des entrées de villes</i></b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation de nouvelles constructions visibles depuis la route</li> <li>- Dégradation qualitative des vues sur le littoral</li> </ul>                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP prévoit le développement de typologies bâties intégrées à la pente et respectueuses des typologies existantes</li> <li>- Les principaux éléments naturels et agricoles faisant l'identité du site seront préservés et participeront aussi bien à sa qualité paysagère qu'à la limitation de l'imperméabilisation</li> <li>- Les nouvelles constructions s'inséreront dans la pente parallèlement aux courbes de niveau et pourront avoir des façades brisées de façon à suivre la topographie</li> </ul> |
| <b><i>Préservation des éléments de Trame Verte et Bleue</i></b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisation d'un secteur à dominante agricole présentant un intérêt écologique</li> <li>- Risque de pressions supplémentaires sur les cours d'eau alentours</li> <li>- Réduction de la fonctionnalité écologique et paysagère du réseau écologique</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP prévoit la préservation du vallon existant, et le maintien d'une large continuité verte entre un boisement existant à l'ouest du site et les vergers à l'est du site</li> <li>- L'OAP interdit les constructions dans certaines zones identifiées comme présentant de forts enjeux écologiques</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |
| <b><i>Prévention des risques et nuisances</i></b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de dégâts (fissures) sur les constructions liées aux mouvements différentiels du sol (argiles)</li> </ul>                                                                                                                                               | Sans objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b><i>Augmentation de la consommation d'eau potable</i></b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la consommation d'eau potable</li> </ul>                                                                                                                                                                                                       | Sans objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b><i>Dysfonctionnements à prévoir en termes d'assainissement</i></b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la production d'effluents à traiter</li> </ul>                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en charge des effluents par la station la plus proche, dont la capacité est estimée comme suffisante pour supporter de nouveaux raccordements</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b><i>Augmentation du ruissellement</i></b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles imperméabilisations entraîneront une augmentation du ruissellement et donc des flux d'eaux pluviales à gérer</li> <li>- Des risques d'inondation ou de pollutions des milieux récepteurs peuvent également apparaître</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'OAP prévoit le maintien de surfaces enherbées, de franges boisées et d'espaces paysagers inondables ou de bassins enterrés, permettant ainsi de favoriser l'absorption des eaux pluviales dans les sols</li> <li>- L'OAP préconise une rétention des eaux pluviales à la parcelle</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b><i>Augmentation des déplacements</i></b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création d'une nouvelle zone d'habitat induit l'accueil de</li> </ul>                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement du secteur des Pugets sera l'occasion de développer un</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                 |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | population supplémentaire et donc des déplacements quotidiens potentiels supplémentaires              | réseau de liaisons douces, par la création d'une voie Est-Ouest reliant la corniche et la route des Pugets, et par l'identification de cheminements doux<br><br>- L'OAP prévoit également la création d'un cheminement doux le long de la route des Pugets, ainsi que la requalification des arrêts de bus desservant le site.                                                                        |
| <b>Augmentation des consommations d'énergie</b> | - Les nouveaux bâtiments génèreront de nouvelles consommations d'énergies                             | - L'OAP demande à ce que l'implantation du bâti respecte les principes bioclimatiques (vent dominant, ensoleillement...). Ces orientations permettront d'optimiser l'efficacité énergétique des futures constructions<br><br>- Le règlement favorise les constructions en limite séparative laissant la possibilité de réaliser des constructions mitoyennes, qui sont moins consommatrices d'énergie |
| <b>Augmentation de la production de déchets</b> | - L'accueil de nouveaux habitants dans la commune induit une augmentation de la production de déchets | Sans objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## **2/ Le secteur « Porte de France »**

Le quartier Point du Jour est constitué d'un ensemble 8 bâtiments, représentant 246 logements locatifs sociaux, propriété du bailleur social Côte d'Azur Habitat. Le bâti présente aujourd'hui un aspect fortement dégradé malgré les nombreuses réhabilitations portées par le bailleur.

Situé le long du Var, le quartier est isolé du reste de la ville de Saint-Laurent-du-Var. L'entretien et les rénovations du bâti engendrent donc un important coût financier. Ces facteurs ont incité la commune à travailler sur la requalification du site, laquelle a été amorcée en octobre 2019 par la démolition du bâtiment 4.

La seconde étape portera sur la démolition de la totalité des logements sociaux restants.

En troisième étape, Côte d'Azur Habitat lancera un Appel à Projet Promoteur pour permettre l'aménagement d'un nouveau site nommé « Porte de France » qui s'inscrira dans la continuité du tissu urbain dense de collectifs existants.

En amont de ces démolitions, la Mission de Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) réalise un diagnostic social de l'ensemble des ménages du quartier Point du Jour et se charge également, accompagnée par la Métropole Nice Côte d'Azur, de leur relogement sur la commune de Saint-Laurent-du-Var ou dans les communes voisines.

La mise en œuvre de ce projet qualitatif d'intérêt communal et métropolitain viendra donc s'inscrire dans la dynamique de transformation urbaine de la Plaine du Var et du développement de la commune.

Le nouveau quartier « Porte de France » se connectera au reste de la ville et donnera une nouvelle identité à l'entrée de ville de Saint-Laurent-du-Var.



Outre la construction d'environ 400 logements, les orientations de ce programme sont notamment les suivantes :

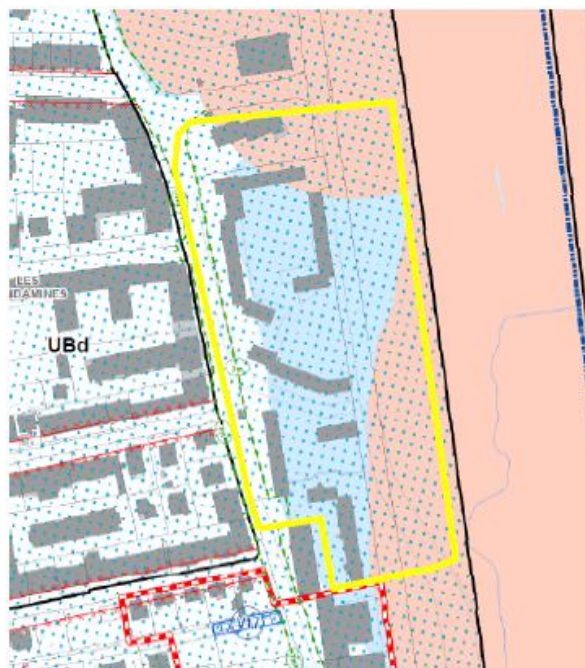
- 35% de Logements Locatif Social sur l'ensemble de l'opération ;
- Accession libre haut de gamme ;
- Un équipement hôtelier 4 à 5 étoiles et de restauration ;
- Un socle de 7 000 m<sup>2</sup> d'activités tertiaires – équipements – commerces ;
- Un commissariat mutualisé Police Nationale/Police Municipale d'environ 700 m<sup>2</sup> ;
- Un parc paysager inondable de 1,5 hectare ;
- Des aménagements et cheminements piétons.

Situé en bordure du Var, le quartier est concerné par les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation.

Le site, identifié par le périmètre jaune dans l'extrait de carte ci-dessous, est situé en majorité en zone bleu inondable (B4), et une partie en zone rouge (R3) inconstructible au niveau du bâtiment Pompidou.

La réalisation de nouveaux bâtiments de classe 1 et 2, et les constructions de plus de 100 logements sont donc interdites.

Aussi, une étude hydraulique a été réalisée en 2019 pour définir des orientations d'aménagement prenant en compte le risque inondation mais aussi le risque de ruissellement des eaux.



Les principales préconisations du bureau d'étude sont les suivantes :

- De réaliser les constructions sur dalle afin de les surélever par rapport à la côte de référence (1m au-dessus du terrain naturel) ;
- De ne pas limiter le coefficient d'emprise au sol pour densifier les ilots de construction et limiter l'étalement des constructions ;
- De prévoir un dispositif d'alerte dans le cadre d'implantation d'activités de loisirs.

Un parc paysager d'une surface d'un 1.5 hectare avec un décaissé inondable d'environ 450 m<sup>3</sup> sera également réalisé.

La maîtrise de l'imperméabilisation du site et la réalisation des futurs bâtiments sur dalle permettent de répondre aux orientations en termes de gestion du risque inondation et de ruissèlement préconisées par les résultats de l'étude l'hydraulique réalisée sur site.

En conséquence, ces préconisations sont prises en compte dans le scénario d'aménagement retenu pour le projet d'aménagement du quartier Porte de France.

En outre, la situation exceptionnelle du site en bordure du Var a incité les acteurs urbains à proposer une programmation avec une vision panoramique valorisant les perspectives visuelles sur l'estuaire et confortant celles sur la ville haute.

Les aménagements et cheminements piétons qui seront aménagés viendront compléter les échappées visuelles.

Le secteur est classé en zone UCf au PLUm en vigueur.

Or, les dispositions réglementaires en vigueur pour cette zone, notamment un coefficient d'emprise au sol limité à 40% et une hauteur maximale autorisée à 15 mètres, ne permettent pas la mise en œuvre du projet d'aménagement retenu.

En conséquence et pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt communal et métropolitain, il apparaît nécessaire de faire évoluer les dispositions du PLUm en vigueur.

A l'appui des éléments exposés ci-avant, il convient de :

- Faire évoluer les dispositions réglementaires de la zone UCf du PLUm relatives :
  - A l'emprise au sol maximale des constructions,
  - A la hauteur des constructions,
  - Aux implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.
  - Au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- Faire évoluer les dispositions réglementaires graphiques du PLUm en inscrivant sur le secteur « Porte de France » un périmètre soumis à spécificité réglementaire indiquée au règlement graphique, le périmètre « SR6 », dans lequel sont créés des polygones d'implantation gabaritaire avec hauteur maximale et inscrits des « éléments paysagers » identifiant le futur parc paysager ;
- Faire évoluer la pièce « 7 Prescriptions particulières – Liste des périmètres de mixité sociale » du PLUm pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer l'article 2.1.1 de la zone UCf en ajoutant une exception aux dispositions réglementaires et les articles 2.1.2, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3 et 2.4 de la zone UCf en complétant les spécificités locales laurentines.**

#### **« Article 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions de la zone UCf**

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.*

#### *Exception (s)*

*Les constructions doivent s'implanter au sein des polygones d'implantation gabaritaire avec hauteur maximale précisés au plan de zonage.*

**Article 2.1.2 Hauteur des constructions de la zone UCf**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]

- *Saint-Laurent-du-Var :*

- *Dans le périmètre de l'OAP les Vespins, la hauteur à l'égout des hébergements hôteliers et touristiques hôtels et autres hébergements touristiques est fixée à 24 m.*
- *Le long des voies situées en entrée de ville Est et identifiées au plan de zonage :*
  - *La hauteur est fixée à 18 m,*
  - *Pour les édicules et équipements techniques en toiture :*
    - *La hauteur maximale de l'acrotère pourra être majorée de 24 m.*
    - *Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de la destination « habitation ».*
- *Dans le périmètre SR6 correspondant au projet de requalification du site « Porte de France », les hauteurs mentionnées aux polygones d'implantation gabaritaire sont des hauteurs maximales. Une côte de référence sera fixée par l'administration par rapport au niveau moyen du boulevard du Point du Jour. Elle s'appliquera à l'ensemble des constructions qui seront réalisées dans le périmètre SR6. Cette côte est fixée en raison de la configuration et/ou de la topographie des terrains et des contraintes en lien avec le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations. Il sera toléré, si nécessaire, l'ajout d'une hauteur d'au maximum 1,40 mètres à cette côte pour prendre en compte ces contraintes.*

*Exception(s)*

- *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.*

**Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UCF**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]

- *Saint-Laurent-du-Var :*

- *Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies*
- *Les constructions doivent s'implanter soit en retrait de la limite d'emprise publique des voies soit avec le recul précisé au plan de zonage.*
- *Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m de la limite d'emprise de la route des Pugets.*
- *Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 8 m de la limite d'emprise publique des routes métropolitaines.*
- *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de polygones d'implantation gabaritaire avec hauteur maximale précisés au plan de zonage.*

*Exception(s)*

- [...]

**Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives de la zone UCf**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...]
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents, une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.*
  - *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de polygones d'implantation gabaritaire avec hauteur maximale précisés au plan de zonage.*
- [...].

**Article 2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété de la zone UCf**

*Non réglementé*

*Spécificités locales :*

- *Saint-Laurent du Var :*
  - *Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres. Cette distance est ramenée à 5 mètres :*
    - *Pour les constructions à usage d'équipement collectif,*
    - *Pour les constructions annexes.*
  - *Toutefois, les règles de recul ne s'appliquent pas :*
    - *À la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite.*
    - *Aux constructions enterrées ;*
    - *Aux rampes d'accès aux parkings, accès des personnes à mobilité réduite, escaliers, accès, murets d'ouvrages ;*
    - *Aux clôtures.*
  - *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de polygones d'implantation gabaritaire avec hauteur maximale précisés au plan de zonage.*

**Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions de la zone UCf**

[...]

40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts. Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.

[...]

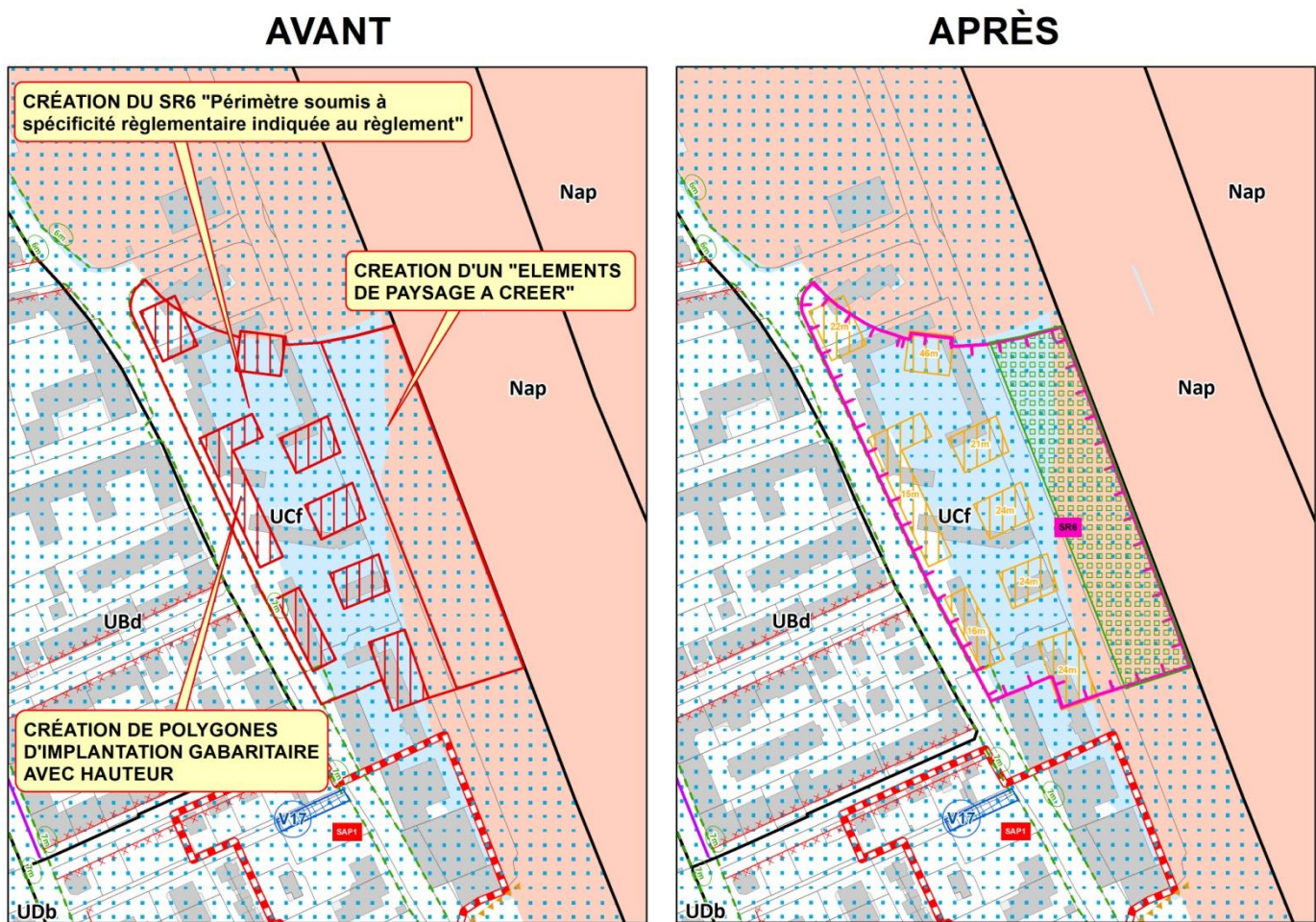
*Spécificités locales :*

- [...]
- *Saint-Laurent du Var :*
  - *40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en des espaces verts doivent être, dont au moins 50% en de pleine terre ;*
  - *Dans le périmètre SR6 reporté au plan de zonage, 20% du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers ;*



- *Pour les constructions à usage de commerces, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain avec une surface en pleine terre d'un minimum de 15%. Le complément doit être réalisé sur dalle (obligation de 80 cm de terre) ou en surfaces végétalisées ».*

Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage de la façon suivante :



La rédaction de la pièce « 7 Prescriptions particulières – Liste des périmètres de mixité sociale » du PLUm doit donc être modifiée pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

Complémentairement, il est proposé de modifier la liste des périmètres de mixité sociale du PLUm de la façon suivante :

|                                                                                                                                                                                              |       |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|
| SAINT-LAURENT-DU-VAR                                                                                                                                                                         |       |     |
| Dans le secteur « Porte de France, dans les programmes de logements d’au moins 800m² de surface de plancher, 35% minimum de la surface de plancher de ces programmes doit être affectée à la | 800m² | 35% |



*réalisation de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage se calcule sur le nombre de logements et sur la surface de plancher créée.*

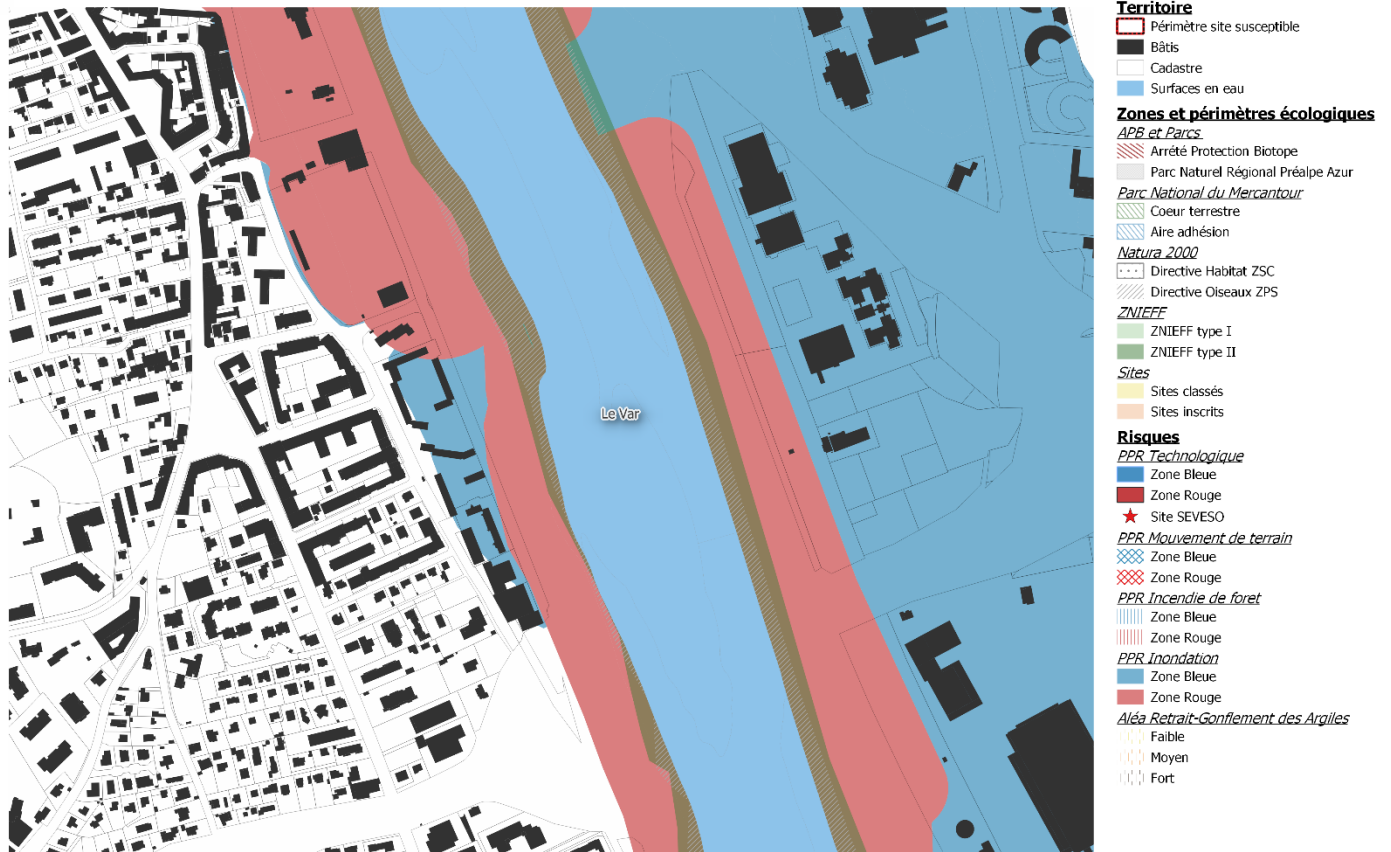
**Évaluation environnementale :** État initial : Le secteur Porte de France se situe sur les rives du Var à Saint-Laurent-du-Var



| Thème                                   | Etat initial                                                                                              |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zonage Actuel</b>                    | - Zone UCf                                                                                                |
| <b>Occupation du sol et paysage</b>     | - Espaces artificialisés, à dominante habitat<br>- Immeubles de grande hauteur                            |
| <b>Biodiversité et milieux naturels</b> | - Présence du Var à l'Est du site                                                                         |
| <b>Risques et nuisances</b>             | - La majeure partie du site est localisée en zone bleue du PPRI<br>- Un parti du site situé en zone rouge |
| <b>Réseaux AEP - EU – EP</b>            | - Présence et accès aux réseaux sur le site                                                               |



|                               |                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Transports et desserte</b> | <p>- Parcelles desservies par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le boulevard Georges Pompidou</li> <li>○ Le boulevard du Point-du-jour</li> <li>○ L'avenue pierre de coubertin</li> </ul> |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Description du projet :

Le projet consiste à assurer un renouvellement urbain qualitatif en prenant en compte les risques inondations.

Incidence du projet :

| Enjeux                                                           | Incidences Pressentis                                                               | Mesures réglementaires du PLUm<br>(Mesures d'évitement ou de réduction) |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Consommation d'espace</b>                                     | - Réhabilitation d'espaces d'ores et déjà artificialisés, incidences positives      | -                                                                       |
| <b>Insertion paysagère et valorisation des entrées de villes</b> | - Modifications et implantation de nouvelles constructions visibles depuis la route | - Mise en place de polygones gabaritaires                               |
| <b>Préservation des éléments de Trame Verte et Bleue</b>         | - Pas d'incidence au regard du caractère actuel de la zone ;                        | -                                                                       |

|                                                                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                | - Incidence positive par la création d'un parc végétalisé en lien avec la rétention                                                                   |                                                                                                                                                       |
| <b>Prévention des risques et nuisances</b>                     | - Prise en compte du risque inondation sur ce secteur                                                                                                 | Sans objet                                                                                                                                            |
| <b>Augmentation de la consommation d'eau potable</b>           | - Consommation d'eau potable                                                                                                                          | Sans objet                                                                                                                                            |
| <b>Dysfonctionnements à prévoir en termes d'assainissement</b> | - Production d'effluents à traiter                                                                                                                    | - Prise en charge des effluents par la station la plus proche, dont la capacité est estimée comme suffisante pour supporter de nouveaux raccordements |
| <b>Augmentation du ruissellement</b>                           | - Incidence positive, projet qui permet de gérer le ruissellement et améliorer les conditions existantes                                              | -                                                                                                                                                     |
| <b>Augmentation des déplacements</b>                           | - Déplacements liés aux nouvelles fonction du site : Habitat, Hôtel...                                                                                | -                                                                                                                                                     |
| <b>Augmentation des consommations d'énergie</b>                | - Les nouveaux bâtiments généreront de nouvelles consommations d'énergies mais seront aux nouvelles normes et donc amélioreront la situation actuelle | Sans objet                                                                                                                                            |
| <b>Augmentation de la production de déchets</b>                | - Production de déchets ménagers                                                                                                                      | Sans objet                                                                                                                                            |

### **3/ Le quartier du Square Benès**

#### **- Le Cahier des Prescriptions Architecturales - Le traitement des espaces libres**

Dans le cadre de la requalification du Square Benès, il est prévu notamment la création d'un parking privé ouvert au public en sous-sol, dont une partie de la dalle en surface accueillera la future place du Square Benès. Afin de permettre un aménagement cohérent de la place, et de disposer d'espaces pour accueillir des terrasses ainsi que des événements communaux, il est sollicité la mise en œuvre d'une disposition spécifique dans le périmètre de l'OAP du Square Benès permettant de déroger à cette règle qui impose la réalisation d'espaces verts paysagers sur la totalité de dalle du parking.

**Aussi, il est proposé d'apporter la modification suivante aux dispositions relatives au traitement des espaces libres au sein du CPA :**

« [...]

*Les parties de dalles des parkings enterrés ou équipements enterrés ou semi-enterrés ne supportant pas de construction sont traitées comme des espaces verts paysagers devant recevoir une hauteur de terre végétale d'au moins 60 cm. L'épaisseur de couche végétale sera portée à 90 cm au moins si des arbres de basse tige doivent être plantés.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas sur la partie en surface du futur parking en sous-sol prévu dans le cadre de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation du Square Benès.*

*Toutefois, une attention particulière sera portée au traitement de ces espaces.*

[...] ».

La fontaine du Square Benès est identifiée comme un élément identitaire patrimonial à préserver. Celui-ci est matérialisé dans le périmètre du projet du Square Benès. Dans le cadre de la requalification de cet espace, il est prévu le déplacement de la fontaine afin qu'elle demeure un élément central et valorisé de la future place. Pour permettre ce déplacement, il apparaît nécessaire d'apporter une évolution à l'OAP.

**Complémentairement, l'Orientaion d'Aménagement et de Programmation (OAP) Square Benès, notamment la programmation pour « Un nouvel espace public généreux », sera modifiée de la façon suivante :**

**Extrait de l'OAP Square Benès :**

### Un nouvel espace public généreux



La place, majoritairement dédiée aux piétons, pourra néanmoins accueillir les arrêts de bus et places livraisons des commerces. Son aménagement permettra en outre l'organisation ponctuelle de manifestations de type marchés, manèges...

L'aménagement paysager de cette esplanade sera conçu de telle sorte qu'elle constituera un relais écologique à la Forêt de la Vallière. Les parterres végétalisés seront constitués d'herbacées, d'arbustes et d'arbres. Les essences d'arbres, leur taille et leur âge favoriseront la densité végétale et l'ombre. Des essences d'arbres anciens présentant des cavités de nature à abriter la faune et les insectes seront recherchées.

Les arbres existants et présentant un bon état sanitaire seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par de nouveaux sujets plantés en pleine terre.



La fontaine, élément identitaire patrimonial, sera préservée **et le cas échéant, déplacée dans le périmètre de la future place.**

**Évaluation environnementale :** Ces ajustements mineurs en fonction du projet finalement retenu n'ont pas d'incidence significative sur l'environnement. Le site était déjà urbanisable au PLUm en vigueur.

#### **4/ La zone UZd3 inscrite au PLUm correspondant au centre commercial Cap 3000.**

Une déclaration de projet ayant pour objet la mise en œuvre de l'opération de rénovation et d'extension du centre commercial CAP 3000 et emportant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme communal a été adoptée par délibération du conseil métropolitain le 20 décembre 2013.

Dans cette procédure, une zone UZd avait été créée sur le secteur de CAP 3000 et des dispositions réglementaires spécifiques avaient été élaborées pour permettre la réalisation de ce projet d'intérêt communal et métropolitain.

Dans le PLUm en vigueur, le centre commercial est inscrit en zone urbaine UZd3.

Or, il apparaît que certaines dispositions de cette zone, en termes de stationnement notamment, ne retranscrivent pas celles du PLU communal.

En conséquence, dans la perspective de mettre en cohérence les règles du PLU communal avec celles du PLU métropolitain, il est proposé de faire évoluer l'article 2.5 de la zone UZd3 inscrite au PLUm pour préciser les règles du stationnement des véhicules légers et des vélos et intégrer des dispositions pour le stationnement des deux-roues motorisés.

**Aussi, il est proposé d'apporter les modifications réglementaires de la façon suivante :**

**« -Article 2.5 Stationnement de la zone UZd3**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- **Pour le stationnement des véhicules légers**
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Logements : 2 places minimum par logement*
  - *En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux.*
  - *Restauration : 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher*
- **Pour le stationnement des vélos**
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m<sup>2</sup> de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m<sup>2</sup> de local vélo par logement.*
  - *Commerces et activités de services : Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.*
- *Pour le stationnement des deux-roues motorisés*
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Restauration : 1 place pour 140m<sup>2</sup> de surface de plancher »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement pour moduler les exigences de stationnements en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu, du territoire d'implantation et le cas échéant, de la disponibilité des transports en commun afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

**5/ Les projets d'infrastructures métropolitains et communaux de transport collectif : aménagement d'un parking relais dans le quartier de la gare SNCF et d'un téléphérique reliant les deux rives du fleuve Var**

Dans le cadre des projets d'infrastructure de transport collectif menés par la Métropole, l'état d'avancement des études a mis en exergue la nécessité de faire évoluer les dispositions du PLUm pour permettre la mise en œuvre opérationnelle de certains équipements, notamment de parking-relais (P+R) pour la future L4 du tramway et le projet de station du téléphérique qui reliera les deux rives du fleuve Var, et ce sans attendre l'approbation de la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLUm.

- Le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) - Les toitures

Dans le cadre de la réalisation de la L4 du tramway, des P+R seront réalisés.

Ces équipements nécessitent que leur dernier niveau soit accessible aux piétons et aux voitures.

Or, les dispositions actuelles du CPA stipulent que les toitures terrasses au dernier niveau seront inaccessibles.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer les dispositions relatives aux toitures au sein du CPA pour que l'accès du dernier étage des P+R soit autorisé :**

« [...] »

*Excepté en UAd, les toitures terrasses pourront être autorisées si elles contribuent à l'intégration du bâtiment dans son environnement et participent à sa mise en valeur architecturale. Dans ce cas, elles seront traitées comme une 5ème façade et feront l'objet d'un traitement paysager ou traitées en carrelage / dallage.*

*Les toitures terrasses au dernier niveau des constructions seront inaccessibles sauf :*

- *Dans le cas de la réalisation d'un attique,*
- *Pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec le tramway.*

*Dans tous les cas, tous les dispositifs installés en toiture doivent être conçus de manière à être intégrés à l'architecture de la construction pour limiter leur impact visuel.*

[...] ».

#### - **Les articles 2.1.2 et 2.1.3.1 de la zone UCf**

Conformément à l'article 13 des dispositions générales du règlement et dans les secteurs où les dispositions du règlement les autorisent, compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions notamment des articles 2.1.1, 2.1.3 et 2.4, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées aux dispositions réglementaires.

Les projets de P+R et de station du téléphérique relèvent des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Inscrits en zone UCf du PLUm, ces projets peuvent donc déroger aux dispositions réglementaires de l'article 2.1 de la zone, notamment pour ce qui est de la hauteur et de l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques.

Bien que le Cahier des Prescriptions Architecturales porte déjà cette dérogation, il semblait utile de la rappeler pour les articles 2.1.2 et 2.1.3.1 de la zone UCf.

Cependant, pour ce qui est du projet de station du téléphérique, le terrain d'assiette dudit projet est concerné par l'inscription d'une marge de recul graphique sur le plan de zonage du PLUm.

Or, compte tenu des dispositions de l'article 13 des dispositions générales du règlement du PLUm qui précisent que les « dispositions contraires explicitement mentionnées aux dispositions réglementaires » s'appliquent, il apparaît donc nécessaire d'apporter une évolution aux dispositions réglementaires de l'article 2.1.3.1 de la zone UCf pour permettre aux équipements d'intérêt collectifs et de services publics en lien avec les infrastructures de transport collectif de déroger à la règle.

**Aussi, il est proposé de faire évoluer les articles 2.1.2 et 2.1.3.1 de la zone UCf en ajoutant une exception aux dispositions réglementaires par la complétude des spécificités locales laurentines :**

#### « Article 2.1.2 Hauteur des constructions de la zone UCf

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- [...] »



- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Dans le périmètre de l'OAP les Vespins, la hauteur à l'égout des hébergements hôteliers et touristiques est fixée à 24 m.*
  - *Le long des voies situées en entrée de ville Est et identifiées au plan de zonage :*
    - *La hauteur est fixée à 18 m,*
    - *Pour les édicules et équipements technique en toiture :*
      - *La hauteur maximale de l'acrotère pourra être majorée de 24m.*
      - *Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de la destination « habitation ».*
  - *La hauteur est non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec les infrastructures de transport collectif.*

### 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UCf

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.*

#### Spécificité(s) locale(s)

- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies*
  - *Les constructions doivent s'implanter soit en retrait de la limite d'emprise publique des voies soit avec le recul précisé au plan de zonage.*
  - *Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 m de la limite d'emprise de la route des Pugets.*
  - *Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 8 m de la limite d'emprise publique des routes métropolitaines.*
  - *L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec les infrastructures de transport collectif nonobstant les dispositions de l'article 10.1 des dispositions générales.*

**Évaluation environnementale :** ces projets ont fait ou feront l'objet d'autorisation (dont autorisation environnementale). Le PLUm accompagne la mise en œuvre de solutions de mobilité conformément au POA approuvé.

### **3.3.31. Saint-Martin-Du-Var**

**Seize points de modification réglementaire sont inscrits pour la commune Saint-Martin-du-Var.**

#### **➔ Evolution sur la commune de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UFb7**

La zone UFb7 correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité. L'article 2.1.3.2 des dispositions réglementaires fixe la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Au regard de la morphologie urbaine de la zone UFb7 et afin de respecter la continuité d'urbanisation, la commune souhaite une modification de sa spécificité locale en remplaçant la disposition existante par la règle

suivante : « la distance (I) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points, soit  $I > da$ . »

Cette modification permettra une meilleure adaptation aux besoins de la commune. Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 2.1.3.2 de la zone UFb7.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.1.3.2 de la zone UFb7 de la façon suivante :**

**« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

[...]

- *Saint-Martin-du-Var : la distance (I) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche des limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points, soit I supérieure ou égale à da. »*

**Évaluation environnementale :** cette précision de la règle n'est pas de nature à engendrer des incidences négative sur l'environnement, il s'agit uniquement de préciser une règle sans augmenter la constructibilité induite.

**➔ Evolution sur la commune de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zone UFb7**

La zone UFb7 correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité.

L'article 2.1.3.1 des dispositions réglementaires fixe la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Au regard de la morphologie urbaine de la zone UFb7 et afin de respecter la continuité d'urbanisation.

La commune souhaite une modification de sa spécificité locale, en supprimant la mention « *Seul le dernier niveau des constructions pourra être établi au-delà du retrait imposé. La profondeur de ce retrait par rapport au plan vertical de la façade devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.* »

Cette modification permettra une meilleure adaptation de la règle aux besoins de la commune.

**Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.1.3.1 de la zone de la façon suivante :**

**« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

[...]

- *Saint-Martin du Var : ~~Seul le dernier niveau des constructions pourra être établi au-delà du retrait imposé. La profondeur de ce retrait par rapport au plan vertical de la façade devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.~~*  
*Les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 m de l'axe et 3 m des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile. »*

**Évaluation environnementale :** Cette précision n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'environnement, il s'agit uniquement de préciser une règle sans augmenter la constructibilité induite.

### ➔ **Évolution sur la commune de l'article 2.2.2 « Annexes » en zone UFb7**

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordées porte spécifiquement sur les annexes.

Le sous-article correspondant comprend une spécificité locale pour les communes de Saint-Martin-du-Var, Tourrette-Levens et Beaulieu-sur-Mer qui impose d'accoler les annexes à la construction principale sauf impossibilité démontrée.

Afin de pallier la problématique de l'implantation des garages sur des terrains en pente, la commune souhaite remplacer la disposition existante par la règle suivante : « *dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 20%, le garage pourra être implanté en frange de propriété, de préférence en retrait de l'emprise publique de manière à permettre le stationnement d'un véhicule au droit de l'entrée du garage.* »

Cette demande est sollicitée suite à des remontées d'information en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme et permettra une meilleure adaptation aux besoins de la commune.

La commune ne sera donc plus rattachée, en zone UFb7, à la spécificité locale de Tourrette-Levens et Beaulieu-sur-Mer, et une spécificité distincte sera créée.

**Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.2.2 de la zone UFb7 de la façon suivante :**

#### **« 2.2.2 Annexes**

*Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

~~- Saint-Martin-du-Var~~, Tourrette-Levens, Beaulieu-sur Mer : *Sauf impossibilité technique démontrée, les annexes doivent être accolées à la construction principale.*

- Saint-Martin du Var : *Dans le cas d'un terrain dont la pente est supérieure à 20%, le garage pourra être implanté en frange de propriété, de préférence en retrait de l'emprise publique de manière à permettre le stationnement d'un véhicule au droit de l'entrée du garage. »*

**Évaluation environnementale :** Cette précision n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'environnement, il s'agit uniquement de préciser une règle concernant la position des garages sur la parcelle en fonction du relief sans augmenter la constructibilité induite.

### ➔ Evolution sur la commune de l'article 2.2.4 « Toitures » en zone UFb7

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordées porte spécifiquement sur les toitures.

Le sous-article correspondant comprend un paragraphe spécifique au traitement des toitures-terrasses rédigé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est reporté dans de nombreuses zones urbaines et notamment dans la zone UFb7 qui constitue la principale zone urbaine sur la commune de Saint-Martin-du-Var.

Dans ce paragraphe, il est précisé que les toitures-terrasses doivent être végétalisées ou couvertes de carrelage, dallage ou tout autre matériau de qualité. Dans le cas d'une toiture non végétalisée, les couleurs trop claires sont déconseillées.

Afin de permettre un aménagement harmonieux des toitures et de respecter l'architecture traditionnelle en zone UFb7.

La commune souhaite créer une spécificité locale reprenant la règle suivante : *« les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence, sans excéder une superficie de 30% d'un étage courant. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes et recouvertes de tuiles ».*

Cette demande est sollicitée suite à des remontées d'information en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme et permettra une meilleure adaptation aux besoins de la commune.

Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 2.2.4 de la zone UFb7.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.2.4 de la zone UFb7 comme suit :**

#### **« 2.2.4 Toitures**

*Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.*

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

*- Saint-Martin du Var : les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence, sans excéder une superficie de 30% d'un étage courant.*

*Les toitures sont simples, généralement à deux pentes et recouvertes de tuiles. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement concernant les toitures n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives et permet d'améliorer l'intégration des toitures terrasses.

**➔ Évolution sur la commune de l'article 2.2.7 « Superstructures et installations diverses » en zone UFb7**

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordées porte spécifiquement sur les superstructures et installations diverses.

La commune souhaite ajouter la disposition suivante en spécificité locale de l'article 2.2.7 : « *Les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.* » De ce fait, les panneaux solaires devront être installés dans le respect de la composition de la toiture et ne pourront ainsi pas être installés de façon perpendiculaire à une toiture en pente. Une telle installation serait non conforme à une bonne intégration dans le site.

Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 2.2.7 de la zone UFb7.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.2.7 de la zone UFb7 de la façon suivante :**

**« 2.2.7 Superstructures et installations diverses**

[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

*- Saint-Martin du Var : les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale. Les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits. »*

**Évaluation environnementale :** Cette précision permettant d'assurer l'intégration paysagère des panneaux solaires et des climatiseurs a une incidence positive sur l'environnement.

**➔ Évolution sur la commune de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone UFb7**

La zone UFb7 correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité.

L'article 2.1.3.3 des dispositions réglementaires de cette zone fixe la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Pour une meilleure compréhension et application de la règle, la commune souhaite remplacer le mot « construction » par « bâtiment » dans la règle existante de l'article 2.1.3.3.

**Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.1.3.3 de la zone UFb7 comme suit :**

**« 2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

*Non réglementé.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

[...]



- *Saint-Martin-du-Var : sur une même unité foncière, la distance minimale entre deux constructions bâtimens non contigües doit être au moins égale à la hauteur à l'égout du bâtiment le plus haut. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement de forme n'est pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement.

### ➔ **Evolution sur la commune de l'article 2.2.8 « Murs de soutènement » en zone UFb7**

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordées porte spécifiquement sur les murs de soutènement.

Dans ce paragraphe, il est notamment précisé que les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur.

Compte tenu de la topographie du territoire communal, la commune souhaite préciser les règles afférentes aux murs de soutènement, au travers d'une spécificité locale déclinant des règles de hauteur et de longueur différentes : *« les murs de soutènement ne pourront excéder une hauteur de 2 m et une longueur de 20 m maximum. Ils seront réalisés en pierres locales appareillées ou recevront un enduit teinté dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou un badigeon de couleurs, le blanc étant interdit en grande surface. »*

Dans cette perspective, il est apparu nécessaire d'ajouter des dispositions relatives aux murs de soutènement pour encadrer leurs conditions d'implantation et leurs aspects extérieurs. Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 2.2.8 de la zone UFb7.

**Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.2.8 de la zone UFb7 comme suit :**

#### **« 2.2.8 Murs de soutènement :**

*Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchainement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.  
[...]*

#### *Spécificité(s) locale(s) :*

*- Saint-Martin-du-Var : les murs de soutènement ne pourront excéder une hauteur de 2 m et une longueur de 20 m maximum. Ils seront réalisés en pierres locales appareillées ou recevront un enduit teinté dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou un badigeon de couleurs, le blanc étant interdit en grande surface. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajout de spécificité locale permet de prendre en compte le contexte physique de la commune et d'assurer une meilleure intégration des murs de soutènement dans le paysage. Ce point de la modification a une incidence positive sur l'environnement.

### ➔ **Evolution sur la commune de la règle d'implantation des piscines en zone UFb7**

La zone UFb7 correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité. Les dispositions d'exceptions de l'article 2.1.3.2 fixent à 3m la distance d'implantation minimale des piscines par rapport aux limites séparatives.

Au regard de la topographie du territoire communal, cette disposition est trop contraignante pour la commune souhaitant réglementer à 1m l'implantation des piscines.

Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 2.1.3.2 de la zone UFb7.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.1.3.2 de la zone UFb7 de la façon suivante :**

**« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

[...]

- *Saint-Martin-du-Var : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 1m des limites séparatives.*

*Exception(s) :*

- *Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin. »*

**Évaluation environnementale :** Cette précision n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'environnement n'entraînant pas d'augmentation de la constructibilité et permettant d'adapter la localisation de la piscine en fonction du relief contraint des zones urbanisables du PLUm sur la commune de Saint-Martin-du-Var.

### ➔ **Evolution sur la commune de l'article 2.4 en zone UFb7**

La zone UFb7 correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité.

L'article 2.4 des dispositions réglementaires de cette zone est relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Afin de maîtriser le développement urbain tout en limitant l'imperméabilisation des sols et, dans l'objectif de préserver le caractère de la zone, la commune souhaite ajouter la règle suivante : « *Les espaces libres de toute construction, dont la superficie ne peut être inférieure de 50% de celle du terrain constructible doivent être traités et plantés.* »

Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 2.4 de la zone UFb7.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.4 de la zone UFb7 de la façon suivante :**

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

[...]

*50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts dont 35% en espaces verts de pleine terre.*

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain :*

*- Le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.*

*- 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.*

*[...]*

*Spécificité(s) locale(s) :*

*[...]*

- *Saint-Martin-du-Var : Les espaces libres de toute construction, dont la superficie ne peut être inférieure de 50% de celle du terrain constructible doivent être traités et plantés. »*

**Évaluation environnementale :** Cette évolution qui réduit les espaces verts de pleine terre mais qui maintient les 50% d'espaces verts a une incidence négative sur le sol et le sous-sol. Cette incidence négative est à relativiser au regard de l'exigence des 50% en espace vert.

### → **Evolution de l'emprise au sol en zone Udf**

La zone Udf correspond à l'entrée de village de la commune de Saint-Martin-du-Var. Plusieurs opérations de logement ont été réalisées sur ce secteur ces dernières années. Dans un objectif de maîtrise du développement, en cohérence avec les équipements et services communaux, il convient de ralentir la réalisation de programmes immobiliers sur ce site.

Aussi, afin de conserver un développement respectueux de l'urbanisation existante et préserver son entrée de village, la commune souhaite se rattacher à la règle générale de la zone Udf du PLUm qui fixe à 30% l'emprise au sol maximale autorisée.

Par spécificité locale, la commune de Saint-Martin-du-Var ne réglemente pas l'emprise au sol en zone Udf au PLUm en vigueur.

Cette réduction de l'emprise au sol sur le territoire de Saint-Martin-du-Var participe à la réduction des droits à bâtir dans certaines zones pavillonnaires dans l'objectif du maintien du tissu urbain existant.

Cette évolution s'inscrit également dans l'objectif métropolitain de maintien d'une cohérence globale de la morphologie urbaine des villages de la Plaine du Var.

**Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.1.1 de la zone Udf de la façon suivante :**

**« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :**

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- ~~*Saint-Martin-du-Var : non réglementé.*~~

**Évaluation environnementale :** L'instauration d'une emprise au sol maximale permet de garantir la perméabilité de ce tissu collinaire et de limiter les droits à construire ainsi que la densification dans un secteur paysagère ment sensible. La modification a donc une incidence positive.

### → **Evolution de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone Udf**

La zone Udf correspond à un tissu collinaire composé de quartiers résidentiels.

L'article 2.1.3.1 des dispositions réglementaires fixe la distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Au regard de la morphologie urbaine de la zone Udf et afin de respecter la continuité d'urbanisation, la commune souhaite permettre une plus grande souplesse dans l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, afin de garantir une meilleure qualité de vie pour les résidents en rez-de-chaussée des futures constructions, en permettant un léger retrait (de 2 m par exemple) par rapport à l'axe de la voie. Retrait qui serait constitué d'un espace végétalisé.

Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 2.1.3.1 de la zone Udf.

**Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.1.3.1 de la zone Udf comme suit :**

*« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :*

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Martin-du-Var : les constructions peuvent également s'implanter jusqu'à 4m à l'alignement des emprises publiques des voies.  
Seul le dernier niveau des constructions pourra être établi au-delà du retrait imposé des niveaux inférieurs. La profondeur de ce retrait par rapport au plan vertical de la façade devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres. »*

**Évaluation environnementale :** Cette évolution qui n'augmente pas les droits à bâtir n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Evolution de la règle de stationnement en zone UFb7**

La mise en œuvre du PLUm, depuis son approbation en Conseil Métropolitain du 25 octobre 2019, a fait apparaître quelques difficultés quant à l'application des dispositions du volet stationnement du PLUm. Des évolutions semblent nécessaires afin de correspondre aux besoins de la commune de Saint-Martin-du-Var, et permettre une application plus aisée au regard des projets communaux.

La zone UFb7 au PLUm correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité et les normes de stationnement y sont déclinées pour la commune dans l'article 15 des dispositions générales du PLUm.

Aussi, ces normes de stationnement s'appliquant sur les secteurs UFb7 de la commune doivent être revues afin de garantir les futurs projets immobiliers et suite aux difficultés rencontrées en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme.

A ce titre, des normes spécifiques sont créées pour la commune à l'article 2.5 des dispositions réglementaires de la zone UFb7.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.5 de la zone UFb7 comme suit :**

**« 2.5 STATIONNEMENT.**

*Cf. Dispositions générales.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

**- Pour le stationnement des véhicules légers**

[...]

**- Saint-Martin-du-Var :**

- *Logements : 2 places par logement dont une couverte.*
- *Pour les opérations d'extension, il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Pour les opérations de réhabilitation et de changement d'affectation d'activité en habitat, il est exigé une place de stationnement par tranche entamée de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement pour moduler les exigences de stationnements en fonction du territoire concerné n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu et du territoire d'implantation afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

**➔ Evolutions sur la commune de la règle de hauteur pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics en zones UAc, Ubg et Udf**

L'article 13 des dispositions générales du règlement permet de déroger aux règles d'emprise au sol, d'implantations et d'espaces verts pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La commune souhaite que, sur certains secteurs de son territoire, les équipements susmentionnés puissent également déroger aux règles de hauteurs. En effet, le règlement de zone grève parfois la réalisation de certaines constructions s'inscrivant dans la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics ».

Cette dérogation permettra de répondre au développement urbain de ces secteurs dynamiques de la Plaine du Var.

Par ailleurs, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, des problématiques liées à la hauteur avaient déjà été identifiées par la commune pour la réalisation de certains équipements publics notamment le complexe sportif et la caserne de pompier.

A ce titre, afin de ne pas entraver de futurs projets d'intérêt collectif, et permettre la construction d'équipements publics sur son territoire, la commune souhaite ne pas réglementer la hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans ces principales zones urbaines.

Il est donc proposé la création d'une spécificité locale en articles 2.1.2 relatifs à la hauteur, **en zones Uac, Ubg, et Udf** (correspondant aux tissus urbains denses de la commune) pour permettre de déroger aux règles de hauteur, pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.



**Aussi, il est proposé de créer la spécificité locale suivante aux articles 2.1.2 de ces zones de la façon suivante :**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

[...]

- *Saint-Martin-du-Var : pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur n'est pas réglementée. »*

**Évaluation environnementale :** Cette modification permet ponctuellement et pour des projets publics ou d'intérêt collectif d'avoir une hauteur supérieure à 12m. Cette disposition en zone urbaine et pour des projets particuliers ne semble pas de nature à engendrer des incidences négatives au stade du document d'urbanisme. Les projets devront être étudiés en fonction de leurs caractéristiques plus précises (de nombreux projets entrent dans le champ d'évaluation de la demande d'examen au cas par cas rubrique 44 « Equipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés. »).

**→ Evolution sur la commune de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone Uac**

La zone Uac correspond aux vieux villages. L'article 2.1.3.2 des dispositions réglementaires fixe la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Au regard de la morphologie urbaine de la zone Uac, la commune souhaite se rattacher à la règle générale qui permet aux constructions de s'implanter sur une ou deux limites séparatives.

La spécificité locale existante de la commune au PLUm en vigueur est donc supprimée : « *l'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit  $L \geq (H-3)/2$  et  $L > 4$  m.* »

**Aussi, il est proposé de supprimer la spécificité locale suivante à l'article 2.1.3.2 de la zone Uac :**

**« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent être implantées soit :*

- *Sur une ou deux limites séparatives ;*
- *[...]*

*Spécificité(s) locale(s) :*

[...]

- ~~*Saint-Martin-du-Var : L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier diminuée de 3 mètres, sans être inférieure à 4 mètres, soit  $L \geq (H-3)/2$  et  $L > 4$  m.*~~»

**Évaluation environnementale :** Cette modification permet d'adapter le recul à la réalité de la morphologie du vieux village. Elle permet donc de pérenniser les formes urbaines traditionnelles qui participent au caractère historique.

### → **Evolution sur la commune de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres en zone Uac**

La zone Uac correspond aux vieux villages.

L'article 2.1.3.3 des dispositions réglementaires de cette zone fixe la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. Par ailleurs, la commune dispose d'une spécificité locale qui impose une distance minimale d'implantation au moins égale à 3m entre deux constructions contiguës sur une même unité foncière.

Au regard de la topographie du territoire communal, cette disposition est trop contraignante pour la commune qui souhaite se rattacher à la règle générale ne réglementant pas les constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

**Aussi, il est proposé de supprimer la spécificité locale suivante à l'article 2.1.3.3 de la zone Uac :**

#### **« 2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

*Non réglementé.*

#### *Spécificité(s) locale(s) :*

- ~~*Saint-Martin-du-Var : Sur une même unité foncière, la distance minimale entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 m.*~~ »

**Évaluation environnementale :** Cette modification permet d'adapter le recul à la réalité de la morphologie du vieux village. Elle permet donc de pérenniser les formes urbaines traditionnelles qui participent au caractère historique.

### ➔ Evolution sur la commune de l'article 2.4 en zone Ubg

La zone Ubg correspond à un tissu dense et continu de quartiers urbains.

L'article 2.4 des dispositions réglementaires de cette zone est relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Afin de maîtriser le développement urbain tout en limitant l'imperméabilisation des sols et, dans l'objectif de préserver le caractère de la zone, la commune souhaite ajouter la règle suivante : « 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. »

Une spécificité locale est donc ajoutée pour la commune à l'article 2.4 de la zone Ubg.

**Aussi, il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.4 de la zone Ubg de la façon suivante :**

**« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

[...]

*Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%.*

[...]

Spécificité(s) locale(s) :

[...]

- *Saint-Martin-du-Var : 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. »*

**Évaluation environnementale :** Cette disposition permet d'augmenter la place des espaces verts dans cette zone urbaine et permet l'amélioration du cadre de vie et de la trame verte urbaine.

### 3.3.32. Saint-Martin-Vésubie

**Sept points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Saint-Martin-Vésubie.**

### ➔ Ajout de la commune de Saint-Martin-Vésubie à la spécificité locale de Saint-Etienne-de-Tinée à l'article 1.2.4

Lors de la tempête Alex survenue en octobre 2020, la commune de Saint-Martin-Vésubie a été fortement impactée. De nombreuses habitations ont été emportées. Afin de favoriser la relocalisation urgente des habitants sinistrés, la reconversion de résidences secondaires en résidences principales pourrait notamment être engagée. Les surfaces habitables de ces résidences, inscrites en zone Nb du PLUm, n'étant pas toujours suffisantes, il est proposé d'augmenter la surface des extensions mesurées des constructions existantes au sein de la zone Nb du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, à l'instar de ce qui est autorisé sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone Nb de la façon suivante :**

## 1.2. ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 1.2.4 Dans toute la zone :

#### Spécificité(s) locale(s) :

- *Saint- Etienne-de-Tinée et Saint-Martin-Vésubie* : Les extensions mesurées des constructions existantes *sont autorisées, sauf dispositions contraires liées aux risques d'inondation, et* à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.

**Évaluation environnementale :** Cette augmentation de droit à construire en zone Nb en ce qui concerne les annexes peut paraître préjudiciable pour l'environnement. Néanmoins elle répond à une nécessité urgente et ne concerne que 19 810m<sup>2</sup> potentiel théorique (si toutes les habitations en zone Nb décidaient d'aller au maximum de leur droit). Cette surface est donc à relativiser au regard du caractère naturel de la commune et des surfaces effectivement en jeu à proximité immédiate des habitations existantes.

### ➔ Cahier des Prescriptions Architecturales : Modification de l'article relatif aux toitures pour la commune de Saint-Martin-Vésubie

Afin de ne pas bloquer des projets de constructions sur des terrains situés à l'extérieur du village, la notion de « gouttereau sur rue » sera supprimée de l'article relatif aux toitures du Cahier des Prescriptions Architecturales. Cette notion peut contraindre les propriétaires à une implantation de bâtiment contraire à leur projet et à une exposition plus favorable.

Dans le cadre d'installations de panneaux photovoltaïques et afin que la totalité des toitures ne soient pas recouvertes par des panneaux photovoltaïques, il est proposé de réglementer la pose des capteurs solaires dans l'article relatif aux toitures dans le Cahier des Prescriptions Architecturales pour la commune de Saint-Martin-Vésubie.

**Aussi, il est proposé de modifier les dispositions de l'article relatif aux toitures du Cahier des Prescriptions Architecturales pour la commune de Saint-Martin-Vésubie comme suit :**

#### **Toitures :**

Les toitures auront obligatoirement 1 ou 2 versants (~~gouttereau sur rue~~). Toutefois, les toitures en croupe (pan coupé) sont admises ou maintenues.

[...]

*Pour les projets d'installation en toitures sur des constructions existantes ou à créer :*

- *L'emprise maximale de la superficie de la toiture occupée par l'installation de production photovoltaïque est fixée à 33% pour les producteurs qui vendent en totalité leur production,*
- *L'emprise maximale de la superficie de la toiture occupée par l'installation de production photovoltaïque est fixée à 50 % pour les producteurs qui vendent le surplus ou en autoconsommation (avec capacité de stockage ou pas). »*

**Évaluation environnementale :** Ces ajustements ne sont pas de nature à avoir une incidence sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter les règles pour une meilleure intégration, notamment paysagère et architecturale, des projets.

### ➔ **Zone UFb3 – bâtiments annexes**

Les dispositions réglementaires de la zone UFb3 autorisent, en exception à la règle générale relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions annexes au bâtiment principal au droit des limites séparatives.

Cette disposition réglementaire peut entraîner des problèmes d'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment si l'annexe projetée se trouve accolée à un bâtiment voisin. Afin de simplifier l'instruction, un complément à la disposition réglementaire relative aux annexes à l'article 2.1.3.2 de la zone UFb3 sera ajouté par le biais d'une spécificité locale autorisant l'implantation des annexes en limites séparative sous réserve de ne pas s'accoler à une construction déjà implantée en limite sur une unité foncière voisine.

**Aussi, il est proposé d'introduire une spécificité locale pour la commune de Saint-Martin-Vésubie dans la liste des exceptions de l'article 2.1.3.2 de la zone UFb3 de la façon suivante :**

« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

*Exception(s) :*

[...]

- *Les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2,50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires.*

*En outre, sur la commune de Saint-Martin-Vésubie, les annexes peuvent s'implanter en limite séparative sous réserve de ne pas s'accoler à un mur d'une construction déjà implantée sur la limite séparative avec l'unité foncière voisine. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement n'augmente pas les droits à construire et facilite l'application du règlement. Il n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

### ➔ **Relocalisation des entreprises sinistrées – Zone UZa7**

Dans le cadre des travaux de reconstructions à la suite des intempéries survenues en octobre 2020, la relocalisation des entreprises sinistrées est une priorité afin de conserver une activité économique autour du village de Saint-Martin-Vésubie.

Pour permettre à ces entreprises de s'implanter de nouveau sur le territoire communal, les dispositions réglementaires de la zone UZa7, zone dédiée aux activités économiques, doivent évoluer afin de prendre en compte la topographie des lieux, les prescriptions liées au PAC Alex et les besoins d'entreprises spécifiques des communes de montagnes.

Dans le cadre de la présente procédure, les dispositions réglementaires relatives aux destinations et sous-destinations autorisées, à la hauteur des constructions, à l'implantation des constructions, et les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, et paysagère et le stationnement seront modifiées.

- **Autorisation des dépôts de matériaux – article 1.2.4**

La commune de Saint-Martin-Vésubie est une commune au caractère montagnard située dans le Haut-Pays. De ce fait, lors des saisons hivernales, des baisses de températures et épisodes neigeux se produisant en cette période, les routes peuvent geler et être enneigées.

Dans le cadre de la relocalisation des entreprises, un service public relatif à l'entretien des routes va s'installer dans ce secteur, et nécessite un espace pour entreposer du sel, nécessaire au salage des routes en hiver. Or, les dépôts et déversements de matériaux sont interdits en zone UZa7.

Considérant l'intérêt général de ce type de dépôt dans ce secteur de montagne, il est envisagé d'autoriser les dépôts et déversements pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UZa7 en ajoutant une spécificité locale pour la commune de Saint-Martin-Vésubie comme suit :**

« *Spécificité(s) locale(s)*

- **Sont également autorisés à Saint-Martin-Vésubie : les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. »**

- **Complément à la règle des hauteurs – article 2.1.2**

Une spécificité locale est inscrite pour la commune de Saint-Martin-Vésubie à l'article 2.1.2 des dispositions réglementaires de la zone UZa7 portant à 10 m la hauteur maximale des constructions, mesurée à l'égout du toit.

Toutefois, les dispositions générales du règlement du PLUm indiquent à l'article 37 que « de manière générale, le niveau du sol correspond au terrain naturel ou au terrain excavé et apparent à l'issue des travaux », ce qui, au regard de la topographie des zones UZa7 du territoire communal, et des travaux de remblais et de déblais à effectuer, réduit fortement la hauteur des futures constructions.

Afin de ne pas bloquer le développement des activités économiques dans cette zone, il est envisagé de préciser que la hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain fini.

**Aussi, il est proposé de compléter la spécificité locale de la commune de Saint-Martin-Vésubie inscrite en zone UZa7 à l'article 2.1.2 comme suit :**

**« 2.1.2 Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

« *Spécificité(s) locale(s)*

[...]

- **Saint-Martin-Vésubie : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 10 m, mesurée à partir du terrain fini. »**

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – article 2.1.3.1**



Une spécificité locale est inscrite pour la commune de Saint-Martin-Vésubie à l'article 2.1.3.1 de la zone UZa7 complétant la règle générale.

En zone UZa7, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies. A Saint-Martin-Vésubie, les constructions peuvent également s'implanter à l'alignement de cette limite.

Ainsi, à Saint-Martin-Vésubie, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement de la limite d'emprise publique des voies, soit à une distance minimale de 5 m.

Cette disposition réglementaire apparaît contraignante, considérant la topographie des lieux, elle ne permettrait pas d'optimiser l'occupation des sols des futures constructions. Une évolution de ces dispositions réglementaires est ainsi envisagée afin de permettre l'implantation des constructions jusqu'à l'alignement de la limite d'emprise publique des voies.

**Aussi, il est proposé de compléter la spécificité locale de la commune de Saint-Martin-Vésubie inscrite à l'article 2.1.3.1 des dispositions réglementaires de la zone UZa7 comme suit :**

« **2.1.3.1** Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité locale :

- Saint-Martin-Vésubie : Les constructions peuvent également s'implanter jusqu'à l'alignement de la limite d'emprise publique des voies. »

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – articles 2.2 et 2.2.1**

La topographie de la zone UZa7 localisée sur la commune de Saint-Martin-Vésubie nécessite des travaux de terrassements importants. Aussi, il est nécessaire de porter des modifications des dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère au sein des dispositions réglementaires de la zone UZa7, aux articles 2.2 et 2.2.1.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.2 et 2.2.1 des dispositions réglementaires de la zone UZa7 comme suit :**

### **Article 2.2**

« [...]

Dans les espaces concernés par la "trame verte et bleue", document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existant afin de minimiser les mouvements de terres. [...]

### **Article 2.2.1**

« [...]

Hormis à Saint-Martin-Vésubie, l'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sols soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti. »

- **Stationnement**

Afin de ne pas contraindre le projet de réimplantation des entreprises sinistrées, les règles relatives au stationnement devront évoluer.

Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 des dispositions réglementaires de la zone UZa7 pour la commune de Saint-Martin-Vésubie comme suit :

« Spécificité locale :

- **Saint-Martin-Vésubie : Le nombre de places devra correspondre aux besoins du projet. »**

**Évaluation environnementale** : ces ajustements concernent des zones déjà urbanisables du PLUm et permettent de s'adapter au contexte et à l'urgence spécifique de la commune. L'incidence sur l'environnement est donc limitée.

→ **Projet de la Place de la Gare**

La commune de Saint-Martin-Vésubie, en lien avec Habitat 06, projette un réaménagement du site de la Place de la gare, à proximité immédiate du Centre-Bourg. Sont notamment envisagés sur ce site la réalisation d'un programme mixte intégrant des bureaux, du logement, une salle polyvalente et des espaces de stationnement.

L'ensemble du secteur du projet se situe dans les zones UEf, UBg, et Uda. Une modification de la zone sera réalisée pour englober l'ensemble du secteur de projet au sein de la zone UBg, zone à vocation mixte du PLU Métropolitain, qui répond aux besoins principaux du projet.

Afin de permettre le réaménagement de ce secteur stratégique pour la commune de Saint-Martin-Vésubie, en parallèle de la modification du zonage du secteur en UBg – voir partie modifications graphique, il est proposé de porter des modifications aux dispositions réglementaires de la zone UBg pour les articles relatifs à l'implantation des constructions et aux murs de soutènement. En effet, la règle d'implantation des constructions nécessite une implantation sur au moins une limite séparative, sinon, un retrait de minimum 3 mètres, ce qui peut se révéler bloquant. Aussi, la règle relative aux murs de soutènement doit également évoluer, la différence de niveau entre la place de la Gare et l'espace public connexe étant de 6 mètres.

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.3 et 2.2.8 des dispositions réglementaires de la zone UBg comme suit :**

- **Article 2.1.3 – implantation des constructions**

« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Si la construction observe un retrait il doit au moins être égal à 3 m.

Spécificité locale :

- **Saint-Martin-Vésubie : Non réglementé. »**

- **Article 2.2.8 – Murs de soutènement**

« 2.2.8 Murs de soutènement :

[...]

Spécificité locale :

[...]

- Saint-Martin-Vesubie : Sur le site de la Place de la Gare, la hauteur des murs de soutènement n'est pas réglementée. »

**Évaluation environnementale :** ces ajustements concernent des zones déjà urbanisables du PLUm et doivent permettre le réaménagement optimal d'un secteur urbain. Au regard du contexte et du projet urbain prévu, les incidences sur l'environnement sont très limitées.

### → **Mise en œuvre d'un secteur de diversité commerciale dans le centre bourg**

Les activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire sont des fonctions structurantes pour le développement local. Les lieux de commerce sont des éléments majeurs dans le quotidien qui s'inscrivent dans les déplacements journaliers ou occasionnels, dans la vitalité du tissu urbain et dans les services rendus aux habitants.

La commune de Saint-Martin-Vesubie fait partie des communes du Haut-Pays à la démographie dynamique et constitue aussi un pôle touristique, son territoire naturel de qualité étant très montagneux dans la vallée de la Vesubie. L'offre commerciale se concentre, pour une grande part, dans le centre-bourg sous la forme de commerces de proximité, les grandes surfaces situées à proximité des grands axes étant plus rares.

La Commune a récemment constaté dans le centre bourg une accélération des changements d'usage des rez-de-chaussée, suite à une relative et ponctuelle vacance commerciale.

En effet, la mairie a remarqué que des commerces étaient supprimés en rez-de-chaussée des immeubles et maisons du centre bourg, passant d'une destination de locaux commerciaux et artisanaux à une destination de logements.

Or, il convient de mettre en place des protections afin de préserver l'offre de locaux commerciaux en rez-de-chaussée du centre-bourg et son dynamisme.

De plus, la récente catastrophe météorologique liée à la tempête Alex a laissé des traces de destruction massive dans le paysage Saint-Martinois. Il convient donc plus que jamais de pouvoir soutenir le tissu économique et social par des outils, dont le PLUm peut être l'un des porteurs.

Le centre bourg de Saint-Martin-Vesubie est classé en zone UAa au PLUm en vigueur. L'article 1.3.7 de cette zone ne réglemente pas les dispositions relatives à la diversité commerciale.

L'article 34 des dispositions générales dispose que dans les périmètres concernés par des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage, les changements de destination autres qu'à destination de commerces et services sont interdits, sauf spécificités locales déclinées dans le corps du règlement.

Dans les documents écrits du règlement, des prescriptions permettent notamment un développement des activités commerciales de détails et de proximité, par leur protection ou leur diversification. Ces prescriptions sont également reportées aux plans de zonage conformément aux postes de légende identifiés en article 34 des dispositions générales du règlement.

Or, sur la commune de Saint-Martin-Vesubie, aucun commerce ou secteur commercial n'est identifié au titre du L.151-16 du CU à ce jour.

En créant un secteur de diversité commerciale sur le centre bourg, cela permettra de préserver une activité économique, fonctionnelle et commerciale, de raviver la dynamique du centre bourg et de préserver un paysage commercial ainsi que les services inhérents, y compris les services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, la commune de Saint-Martin-Vésubie entend intervenir en termes d'urbanisme commercial en créant un **secteur de diversité commerciale dans son centre-bourg** afin de mieux maîtriser les rez-de-chaussée des immeubles du centre bourg et leurs éventuels changements de destination, au titre des articles suivants :

**« Article L.151-16 du code de l'urbanisme**

*Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.*

*Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »*

**Article R.151-37**

*Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :*

*(...)*

*4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;*

*(...) »*

Les dispositions réglementaires du PLUm assurent, dans certains secteurs spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, la préservation et le développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Sur ce secteur, pour la commune de Saint-Martin-Vésubie, il est proposé que le règlement de la zone UAa interdise les changements de destinations des rez-de-chaussée voués à l'usage de commerces et activités de service, à l'exception de ceux à transformer en locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

**Aussi, il convient, en lien avec la modification graphique, de porter une modification de l'article 1.3.7 des dispositions réglementaires de la zone UAa comme suit :**

**1.3.7**

« Spécificité(s) locale(s) :

- **Saint-Martin-Vésubie** : les changements de destinations des rez-de-chaussée voués à l'usage de commerces et activités de service sont interdites, à l'exception de ceux à transformer en locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. »

**Évaluation environnementale** : cette protection des commerces et activités présentes en vue d'assurer la pérennité de l'attractivité du village n'est pas de nature à avoir des incidences négatives. Dans une certaine mesure cette protection permet de limiter les déplacements motorisés vers d'autres communes.

**→ Pure Montagne Domes – Zone 2AU**

Dans le secteur du Boréon, au Nord de la commune de Saint-Martin-Vésubie, le Syndicat Mixte envisage la mise en place d'habitations légères de type « bulles en verres » au droit de la parcelle cadastrée M 117. Cette parcelle est actuellement classée en zone à urbaniser 2AU au PLUm en vigueur.

Sa situation, en hauteur par rapport au lit du Boréon, fait que cette parcelle n'est impactée par aucune disposition du Porter à Connaissance Tempête Alex, et est impactée sur sa partie Est par le Plan de Prévention des Risques d'avalanches.

Sont ainsi projetés entre 7 et 9 bulles en verres de 40 m<sup>2</sup> chacune, posées sur des terrasses en bois d'une superficie comprise entre 60 et 70 m<sup>2</sup>. La hauteur de ces bulles serait de 2.5 à 3.5 m en leur point le plus haut.

**Aussi, afin de réaliser ce projet, il est proposé d'autoriser, pour la zone 2AU située dans le secteur du Boréon spécifiquement, les habitations légères par une modification de l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone 2AU comme suit :**

« Spécificité(s) locale(s) :

[...]

- Saint-Martin-Vésubie :
  - o Le changement de destination des constructions existantes est autorisé ;
  - o Les constructions légères sont autorisées dans le secteur du Boréon. »

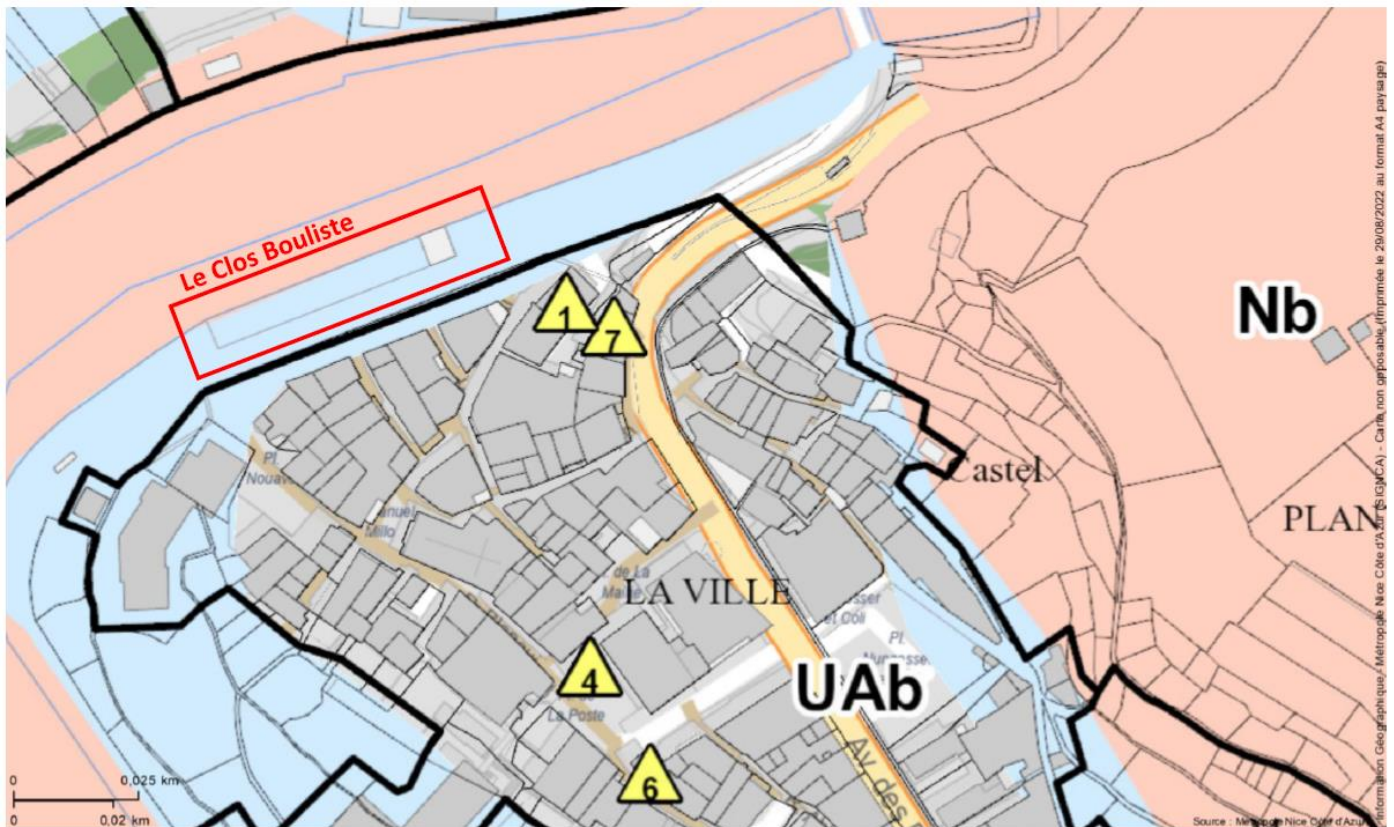
**Évaluation environnementale :** au regard des faibles proportions du projet prévu sur une réserve foncière à long terme et du caractère démontable les incidences sur l'environnement sont faibles.

**3.3.33. Saint-Sauveur-Sur-Tinée**

**Un point de modification réglementaire est inscrit pour la commune de Saint-Sauveur-sur-Tinée.**

**→ Zone Nb – équipements sportifs**

La commune de Saint-Sauveur-sur-Tinée dispose d'un clos bouliste classé au PLUm en vigueur en zone naturelle Nb, situé au nord du centre bourg du village, proche de la Tinée.



*Localisation du Clos Bouliste*

Un projet permettant l'accueil de compétitions régionales et consistant à disposer sur le clos bouliste d'un local de stockage et comportant un sanitaire pour personnes à mobilité réduite (PMR) est projeté.

Or, les dispositions réglementaires de la zone naturelle Nb au PLUm en vigueur ne permettent pas la concrétisation de ce projet.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone Nb afin d'y autoriser les constructions en lien avec les équipements sportifs comme suit :**

« 1.2.4 Dans toute la zone :

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Sauveur-sur-Tinée : les constructions appartenant à la sous-destination « équipements sportifs » sont autorisées dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement permet la création de 30m<sup>2</sup> de SDP à proximité immédiate d'un équipement sportif existant. En outre, au regard du contexte largement naturel de la commune, cette évolution n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement et sur le réseau écologique. Ce projet entre dans la Rubrique 44 de l'Annexe au R-122-2 et devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact. Pour un local de 30m<sup>2</sup> une étude d'impact.



### **3.3.34. Tourrette-Levens**

**Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune de Tourrette-Levens.**

**→ Reclassement d'un secteur en zone UDg plus adapté à la morphologie urbaine du quartier et nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet communal de maison de santé**

La commune souhaite créer une maison médicale et de logements pour actifs sur les parcelles B1941, B1393, B1394, B1395 et B1396. Ces parcelles sont inscrites au PLUm en vigueur en zone UFc1.

La zone UFc1 correspond à une zone pavillonnaire de faible densité, non compatible avec la réalisation d'un projet de maison de santé. Par ailleurs, l'occupation du sol observée pour ce secteur ne correspond pas aux caractéristiques d'un tissu pavillonnaire, le site correspondant davantage à une typologie urbaine dense notamment le long d'une partie du boulevard Léon Sauvan.

A ce titre, il est proposé de reclasser le site d'emprise du projet en secteur UDg, mieux adapté pour permettre la réalisation de ce projet communal. De manière plus globale et compte tenu de la typo-morphologie urbaine du quartier, il est proposé également de reclasser une partie de ce dernier en zone UDg.

Le reclassement de ce secteur de la commune en zone UDg se traduit par les évolutions suivantes du règlement :

- En article 2.1.1, le rattachement de la commune à la spécificité locale de La Gaude et de Villefranche-sur-Mer qui fixe à 20% l'emprise au sol maximale des constructions.
- La création d'une spécificité locale en article 2.1.3.1 de la zone UDg ne réglementant pas l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cette évolution se justifie au regard de bâtiments voisins du projet de maison médicale assez fidèlement implantés de façon alignée le long des voies, selon la morphologie d'un village rue.
- La création d'une spécificité locale en article 2.4 de la zone UDg. Compte-tenu de l'environnement immédiat particulièrement boisé au nord et à l'est du secteur, il est proposé de définir une quotité d'espaces verts de 10% (auxquels s'ajouteront les 5% de la TVB).

**Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.1, 2.1.3.1 et 2.4 de la zone UDg de la façon suivante :**

**« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions**

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5%.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *La Gaude, Tourrette-Levens et Villefranche sur mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20%. »*

**« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *a Gaude : les constructions doivent s'implanter à 5m (2m pour les piscines) soit depuis la limite d'emprise publique des voies soit depuis la marge de recul graphique.*
- *[...]*

- *Tourrette-Levens : non réglementé »*

#### « 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

35% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.

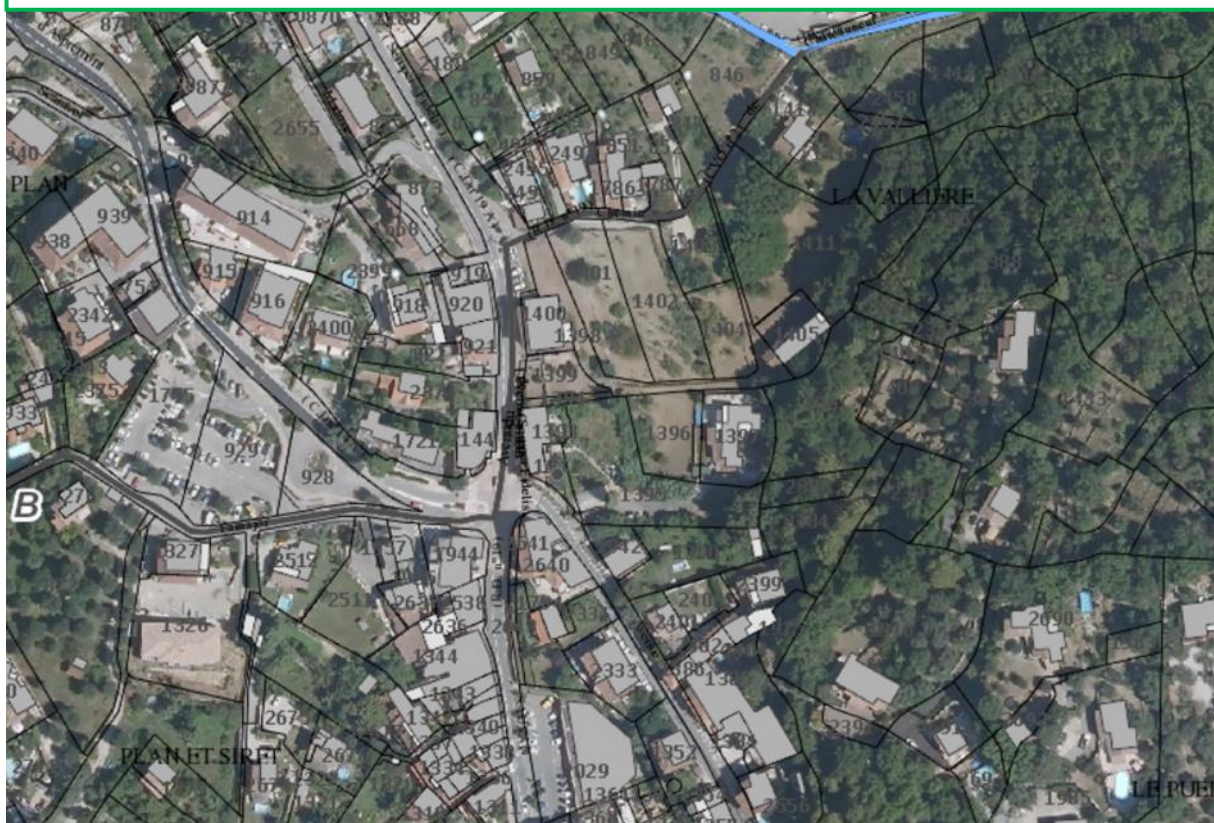
[...]

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice : sur le périmètre SR1, reporté au plan de zonage, les espaces en surface devront être maintenus en espaces verts végétalisés avec au moins 1,50 m de terre.
- *Tourrette-Levens : 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.*
- [...] »

#### Evaluation environnementale :

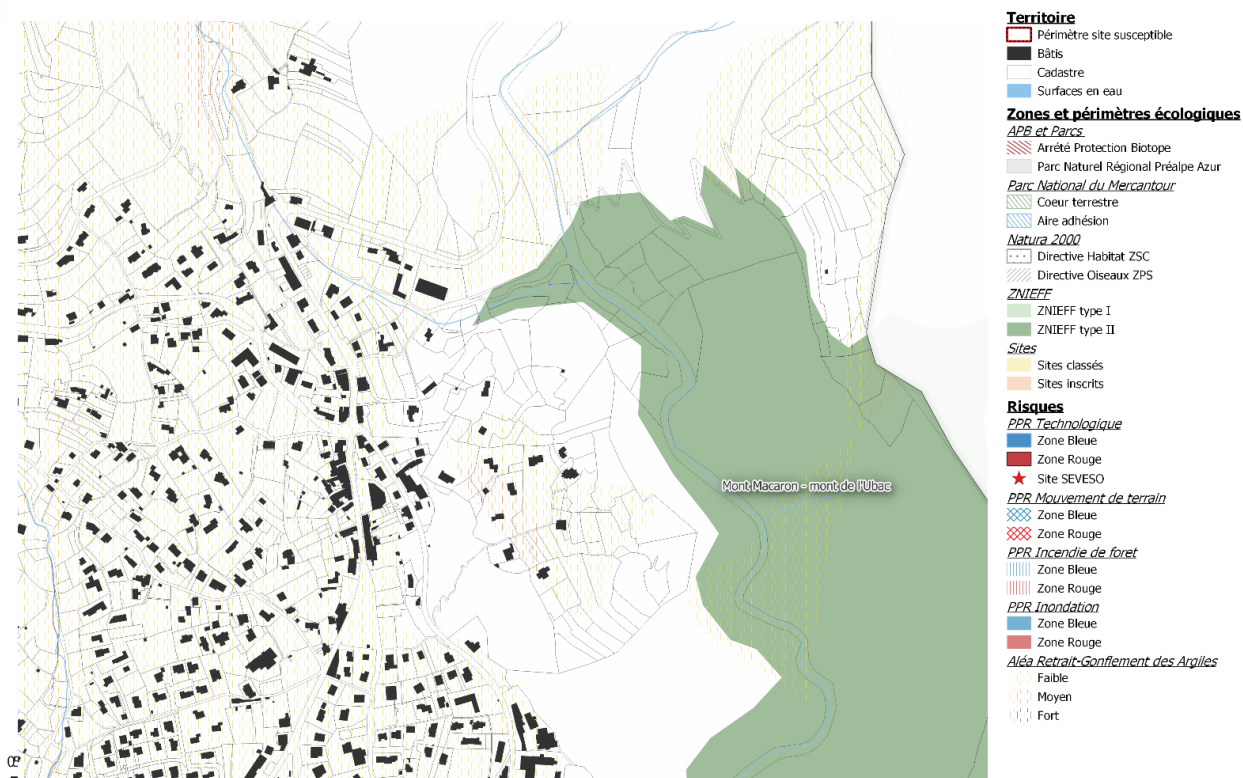
Etat initial : Le secteur reclassé en UDg est composé de parcelles libres en continuité immédiate de la zone bâtie et à l'intérieur d'un tissu urbain lâche.



Vue aérienne du secteur

| Thème                               | Etat initial                                                                                           |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zonage Actuel</b>                | - Zone Urbanisable UFC1                                                                                |
| <b>Occupation du sol et paysage</b> | - Zone en friche en interstice urbain<br>- Proximité immédiate d'un tissu urbain résidentiel peu dense |

|                                         |                                                          |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Biodiversité et milieux naturels</b> | - Non compris dans un périmètre à statut                 |
| <b>Risques et nuisances</b>             | - Aléa Faible retrait-gonflement des argiles             |
| <b>Réseaux AEP - EU - EP</b>            | - Accès aux réseaux via la zone urbaine en continuité    |
| <b>Transports et desserte</b>           | - Parcelles desservies par l'Avenue du Général de Gaulle |



## Description du projet

La commune souhaite créer une maison médicale et de logements pour actifs.

## Incidence du projet sur l'environnement

| ENJEUX                                                           | INCIDENCES PRESSENTIS                                                                                              | MESURES REGLEMENTAIRES DU PLUM<br>(MESURES D'EVITEMENT OU DE REDUCTION) |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Consommation d'espace</b>                                     | - L'espace est déjà urbanisable au PLUM en vigueur ;<br>- Urbanisation de dents creuses dans un tissu urbain lâche | - Limitation à 20% CES.                                                 |
| <b>Insertion paysagère et valorisation des entrées de villes</b> | - Urbanisation/ Densification sur un secteur le plus propice                                                       | - Intégration architecturale des bâtiments                              |

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Préservation des éléments de Trame Verte et Bleue</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perte d'espaces ouverts en zone d'habitat diffus ;</li> <li>- Espace qui n'est pas reconnu pour la biodiversité (pas de zone à statut ni élément de la TVB métropolitaine)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10 % d'espace vert</li> <li>- Limitation de l'emprise de la zone UDg</li> </ul>                      |
| <b>Prévention des risques et nuisances</b>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Risque de dégâts (fissures) sur les constructions liées aux mouvements différentiels du sol (argiles)</li> </ul>                                                                      | Sans objet / dispositifs constructifs à respecter                                                                                             |
| <b>Augmentation de la consommation d'eau potable</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la consommation d'eau potable</li> </ul>                                                                                                                              | Sans objet                                                                                                                                    |
| <b>Dysfonctionnements à prévoir en termes d'assainissement</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la production d'effluents à traiter</li> </ul>                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prise en charge des effluents par la station la plus proche.</li> </ul>                              |
| <b>Augmentation du ruissellement</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles imperméabilisations entraîneront une augmentation du ruissellement et donc des flux d'eaux pluviales à gérer</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La gestion de l'eau pluviale devra être gérée au stade pré-opérationnel</li> </ul>                   |
| <b>Augmentation des déplacements</b>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La création d'une nouvelle zone liée à la santé induit l'accueil de population supplémentaire et donc des déplacements potentiels supplémentaires</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La maison de Santé va limiter les déplacements de plus longue distance pour les habitants</li> </ul> |
| <b>Augmentation des consommations d'énergie</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouveaux bâtiments génèreront de nouvelles consommations d'énergies</li> </ul>                                                                                                    | Sans objet                                                                                                                                    |
| <b>Augmentation de la production de déchets</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accueil de nouvelles activités dans la commune induit une augmentation de la production de déchets</li> </ul>                                                                       | Sans objet                                                                                                                                    |

### **3.3.35. Valdeblore**

**Quatre points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Valdeblore.**

#### **➔ Cahier des Prescriptions Architecturales**

À la suite de problèmes liés à l'instruction, plusieurs contraintes liées aux dispositions du Cahiers des Prescriptions Architecturales sont apparues.

#### **- Toitures**

Les toits en Lauzes ne sont pas autorisés pour la commune de Valdeblore, alors qu'il s'agit d'un mode de couverture traditionnel encore bien présent et promu par la commune et l'Architecte des Bâtiments de France.

La rédaction actuelle de cet article exclue ce type de toiture puisque le règlement du PLUm en vigueur n'autorise que les couvertures en tuiles ou en bacs aciers. Il est proposé d'autoriser les couvertures en Lauzes pour la commune de Valdeblore. Cette modification sera accompagnée d'un complément relatif aux couleurs des toitures, excluant ces toitures de l'obligation d'être de couleur grise.



Enfin, il est proposé de modifier la phrase relative aux fenêtres de toitures afin d'y autoriser deux fenêtres par pan de toiture.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article relatif aux toitures en y autorisant les couvertures en Lauzes et en modifiant la disposition relative aux fenêtres de toiture comme suit :**

« Toitures :

[...]

*Hormis dans la zone UAb, les toitures présenteront des pentes comprises entre 50 et 90° à condition que les toitures soient dissymétriques.*

*Les débords de toiture seront compris entre 0.50 et 1 m.*

*Les couvertures seront soit en tuiles, soit en bacs aciers, soit en lauzes.*

*Sur l'ensemble de la commune hormis dans la zone UAb, elles pourront également être composées de bardeaux de bois.*

*Pour toutes les toitures, à l'exception de celles en lauzes, la couleur grise est imposée (RAL 7022).*

*~~Une seule fenêtre de toiture par pan de toiture sera autorisée. Deux fenêtres par pan de toiture seront autorisées.~~*

*Les ouvertures de type chien assis et œil de bœuf seront proscrites.*

*En UAb, uniquement, les toitures seront constituées de 2 pentes égales dans la mesure où cette disposition est compatible avec l'aspect architectural des bâtiments environnants. »*

#### **- Abris de jardins**

L'écriture actuelle des dispositions relatives aux abris de jardins est trop stricte, notamment en ce qui concerne les ouvertures, limitées au PLUm en vigueur à une porte en bois, sans fenêtre.

**Aussi, il est proposé d'assouplir les dispositions relatives aux abris de jardins en autorisant une fenêtre comme suit :**

« Annexes :

[...] *Les ouvertures seront limitées à une porte (en bois), ~~sans~~ et une fenêtre. »*

#### **- Façades :**

Dans un souci de clarté, et afin d'éviter les écueils de lecture, il sera précisé que les gouttières en PVC seront interdites.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article relatif aux façades afin de préciser l'interdiction de l'usage du PVC pour les gouttières comme suit :**

« Façades :

*Les gouttières ne doivent pas être peintes et l'usage du PVC est proscrit. »*

**Évaluation environnementale :** Ces ajustements permettent de mieux adapter les règles aux paysages bâtis et ainsi assurer une meilleure intégration des constructions dans le cadre paysager environnant.

### → **Zone UAb – Saillies**

Les zones UA correspondent à des zones de bâti présentant une forte densité, et concernent la quasi-totalité des centres-villes et des centres des villages de la Métropole. Pour la commune de Valdeblore, cette zone correspond aux divers centre bourgs du village (La Bolline, La Roche et Saint-Dalmas), dont les ruelles sont étroites, mais permettent néanmoins le passage des véhicules, notamment ceux des services de secours et d'incendies. L'absence de hauteur minimale d'implantation des balcons permettrait une implantation de ces derniers à n'importe quelle hauteur, pouvant rendre ces ruelles impraticables pour les véhicules mentionnés ci-dessus.

Les dispositions réglementaires de la zone UAb relatives aux saillies, article 2.2.4, apparaissent contraignantes à l'instruction. Dans les dispositions réglementaires du PLUm en vigueur, en zone UAb, les saillies ne sont autorisées que sur la façade donnant sur la voie publique, et pour les toitures (mur gouttereau uniquement), et ne sont donc pas autorisées sur l'ensemble des façades.

Il est donc souhaité la mise en place d'une hauteur minimale d'implantation des balcons sur les façades donnant sur le domaine public, ainsi que l'autorisation de réaliser des saillies sur l'ensemble des façades, notamment les façades implantées le long des limites séparatives.

**Aussi, il est proposé l'ajout d'une spécificité locale pour la commune de Valdeblore à l'article 2.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UAb relatives aux communes du Haut-Pays afin d'autoriser les balcons en deuxième niveau et les saillies le long des limites séparatives, de la façon suivante :**

« Communes du Haut-Pays

#### 2.2.4 Saillies

##### - Spécificité (s) locale(s)

###### - *Valdeblore :*

- *Les balcons sur rue sont autorisés à partir du deuxième niveau.*
- *La saillie des balcons est également autorisée sur l'ensemble des façades, y compris sur celles implantées le long des limites séparatives. »*

**Evaluation environnementale :** ces ajustements permettent la prise en compte du caractère architectural caractéristique de la commune de Valdeblore. Ils n'ont donc pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Zone Nb – Article 1.2.4**

La commune de Valdeblore sollicite la mise en place d'un emplacement réservé à destination de stationnement en zone Nb. Afin de permettre la mise en œuvre de cet emplacement réservé, il est également proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone Nb afin d'y autoriser les aires de stationnement.



**Aussi, il est proposé, en lien avec la modification graphique, l'ajout d'une spécificité locale pour la commune de Valdeblore à l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone Nb, comme suit :**

« 1.2.4

[...]

Spécificité(s) locale(s)

[...]

- Valdeblore : dans le périmètre de l'emplacement réservé E08 reporté au plan de zonage, les aires de stationnement à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

**Évaluation environnementale :** au Stade de la modification, les contours du projet ne sont pas identifiés. Le projet devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une aire de stationnement ouverte au public.

### → **Protection des hôtels – Zone UAb, UBg, UBk, UFb et UFc**

Afin de pérenniser l'activité hôtelière, garantir le maintien des hôtels existants et lutter contre la création de « lits froids » sur le territoire communal de Valdeblore, la commune souhaite proscrire le changement de destination des constructions à usage d'hôtel vers des constructions à usage d'habitation. Toutefois, en zone UFb3, afin de permettre la réalisation de futurs projets communaux, la commune souhaite maintenir la possibilité d'effectuer des changements de destination des constructions à usage d'hôtel pour la réalisation d'équipements d'intérêts collectif et services publics.

En parallèle, la commune souhaite également stopper les démolitions d'hôtels pour la réalisation de programme immobilier d'habitation en protégeant les hôtels de toute démolition et en permettant uniquement la réalisation d'hôtels. Pour ce faire, la commune a réalisé un travail de recensement des hôtels présents sur le territoire communal dont il est souhaité la protection.

Les hôtels identifiés par la commune sont les suivants :

- Secteur la Colmiane : Hôtel Les Airelles ;
- Secteur Saint Dalmas : Hostellerie des Colmianes, Auberge Les Murès, Le Chalet du Val de Blore ;
- Secteur La Roche : L'Auberge de la Roche ;
- Secteur La Bolline : Hôtel de Valdeblore.

Ces hôtels se situent en zones UAb, UBg, et UFb3 au PLUm en vigueur.

**Aussi, il est proposé :**

- **De compléter la spécificité locale inscrite en article 1.1.3 des dispositions réglementaires des zones UAb, UBg, UBk, UFb1, UFb3, UFb6, UFb8 et UFc3 pour y interdire le changement de destination des constructions destinées à l'hôtel.**
- **De compléter la spécificité locale inscrite en article 1.2 des dispositions réglementaires de la zone UFb3 pour autoriser le changement de destination des constructions destinées à l'hôtel à condition d'être destiné à des équipements d'intérêt collectif et services publics.**
- **En lien avec la modification graphique, de compléter la spécificité locale inscrite en article 1.1.3 des dispositions réglementaires des zones UAb, UBg et UFb3 afin d'interdire la réalisation d'habitation pour les constructions répertoriées.**

Exemple pour la zone UAb :

« 1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

[...]

Spécificité(s) locale(s)

Sont également interdits :

[...]

- Valdeblore :

- Le changement de destination des constructions destinées à l'hôtel et autre hébergement touristique.
- Dans les parcelles où une construction est identifiée en violet, les constructions destinées à l'habitation. »

Exemple pour la zone UFb3 :

« 1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

[...]

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également interdits à :

[...]

- Valdeblore :

- Le changement de destination des constructions destinées à l'hôtel et autre hébergement touristique, à l'exception de ceux autorisés sous conditions en article 1.2.
- Dans les parcelles où une construction est identifiée en violet, les constructions destinées à l'habitation. »

« 1.2.4 Dans toute la zone :

[...]

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également autorisés sous conditions à :

[...]

- Valdeblore : le changement de destination des constructions destinées à l'hôtel et autre hébergement touristique à condition d'être destiné à des équipements d'intérêt collectif et services publics. »

**Évaluation environnementale :** cette disposition permet de maintenir le tissu économique et de limiter les incidences sur le paysage montagnard de certaines opérations immobilières de démolition reconstruction. Cette identification a une incidence positive sur le paysage identitaire de la commune.

### **3.3.36. Vence**

**Onze points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Vence.**

#### **Zone Ac - Article 1.2.4, 2.1.1, 2.1.2 du règlement**

Un projet de rénovation et de reconstruction d'un bâtiment agricole est projeté sur la parcelle D3340 classée en zone agricole Ac dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur.

Ce projet vise à maintenir et à développer l'exploitation agricole présente sur le site. Afin de permettre son développement et sa pérennité sur le territoire communal de Vence, il apparaît nécessaire de favoriser la rénovation et reconstruction du bâtiment existant.

Pour cela, le bâti est repéré au plan de zonage par un triangle vert, permettant notamment le changement de destination du bâtiment.

Les dispositions réglementaires de la zone Ac doivent être complétées afin d'encadrer les possibilités d'évolution et de changement de destination du bâti.

**Aussi, le règlement sera modifié comme suit à l'article 1.2.4 du règlement du PLUm :**

1.2.4 Dans toute la zone :

(...)

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Vence : Pour les constructions repérées par un triangle vert au plan de zonage :*
- *le changement de destination vers de l'habitation,*
- *Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.*

**Le règlement sera également modifié comme suit à l'article 2.1.1 du règlement du PLUm :**

## **2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.**

### **2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :**

*L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Cagnes-sur-Mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% - La Roquette-sur-Var : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8%.*
- *Saint-André-de-la-Roche : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5%.*
- *Saint-Jeannet :*
  - *L'emprise au sol maximale des serres agricoles est fixée à 60%.*
  - *En outre, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 200 m<sup>2</sup>.*
- *Vence : L'emprise au sol des constructions repérées par un triangle vert au plan de zonage ne devra pas excéder 10% de l'unité foncière.*

**Le règlement sera également modifié comme suit à l'article 2.1.2 du règlement du PLUm :**

### **2.1.2 Hauteur des constructions :**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Vence : Pour les constructions repérées par un triangle vert au plan de zonage, une surélévation sera autorisée, à condition :*
- *de rester dans l'emprise de la construction actuelle,*
- *que la hauteur à l'égout n'excède pas 7 mètres,*

- Au regard de l'occupation actuelle du sol et de sa localisation en dehors de zones à statut pour la biodiversité, le secteur ne présente pas de sensibilité particulière. Le projet prévu consistant à permettre la réhabilitation du bâtiment actuel n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.



Page 414

Également, cette évolution répond aussi à des objectifs d'ensoleillement, de préservation des constructions par rapport à la circulation sur voie pour ces deux zones du PLUm sur la commune.

**Aussi, le règlement sera modifié comme suit (exemple en zone UDe) :**

**« Article 2.1.3.1 de la zone UDe :**

**2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *La Gaude, **Vence** : les constructions doivent s'implanter à 5m (2m pour les piscines) soit depuis la limite d'emprise publique des voies soit depuis la marge de recul graphique.*

*Exception(s) :*

*Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge...»*

**Évaluation environnementale :** La modification du recul n'augmente pas la constructibilité des zones. En outre, cette évolution est effectuée dans le but de maintenir la trame paysagère existante dans ces secteurs paysagers de la commune de **Vence**. Ce point de la modification n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

**➔ Zone UFb3 - Article 2.1.3.2 – Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'article 2.1.3.2 des dispositions réglementaires fixe la distance des constructions par rapport aux limites séparatives à un minimum de 3 m.

Pour les mêmes motifs expliqués ci-avant, au regard des caractéristiques morphologiques des unités foncières situées en zone UFb3, la commune de **Vence** souhaite rapporter cette distance à un minimum de 5 m.

**Aussi, en zone UFb3 il est proposé d'ajouter d'une spécificité locale à l'article 2.1.3.2 comme suit :**

**« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Saint-Jeannet, **Vence** : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives. »*

**Évaluation environnementale :** La modification du recul n'augmente pas la constructibilité des zones et est effectuée dans le but de maintenir la trame paysagère existante dans ces secteurs paysagers de la commune de **Vence**. Ce point de la modification n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.



**➔ Zone UFb4 – Article 1.1.3**

La zone UFb4 correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité. Au regard des dispositions réglementaires de l'article 1.1.3, les commerces de gros y sont interdits. Les commerces de détail sont eux autorisés (puisqu'ils ne sont pas interdits) dans la zone UFb4.

Or, les commerces ne semblent pas adaptés à la zone pavillonnaire classée en UFb4. En continuité du tissu urbain existant, la destination habitation doit rester dominante.

Ainsi, pour ces motifs, il convient d'interdire les commerces dans leur totalité, c'est-à-dire de gros et de détail, dans la zone UFb4 de Vence.

**Aussi, l'article 1.1.3 de la zone UFb4 sera complété de la façon suivante :**

*« 1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :*

- *Les commerces de gros ;*
- *Les entrepôts ;*
- *[...]*

*Spécificité(s) locale(s) :*

*Sont également interdits à :*

- *Cagnes-sur-Mer : les commerces de détails et les activités de service ;*
- *Vence : les commerces de détail »*

**Évaluation environnementale :** ce point de la modification permet de limiter l'implantation des commerces dans les zones d'habitat pavillonnaire. Il a une incidence positive du fait de la limitation des déplacements dans ces secteurs et de la conservation du tissu commercial en centre-ville.

**➔ Zone UZb4 – Article 1.1.3**

La zone UZb4 correspond à une zone d'activités économiques. Au règlement du PLUm approuvé le 25 octobre 2019, modifié le 21 octobre 2021, il est précisé en article 1.1.3 des dispositions réglementaires que le commerce de détail est interdit dans les zones UZb4 de Vence.

Notamment en vue de maîtriser le foncier disponible, la commune de Vence souhaite également y interdire les commerces de gros, ces derniers étant peu adaptés aux caractéristiques des zones UZb4 de la commune, marquées par des activités industrielles et artisanales.

**Aussi, l'article 1.1.3 de la zone UZb4 sera complété de la façon suivante :**

**« Article 1.1.3 de la zone UZb4 :**

**1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :**

- *Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;*



- *L'habitat non soumis aux dispositions de l'article 1.2 ;*
- *Les dépôts de véhicules ;*
- *Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article 1.2 ;*
- *Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article 1.2 ;*
- *Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir, les terrains de sports motorisés ;*
- *Les carrières ;*
- *Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Sont également interdits à Vence : les commerces de détail **et les commerces de gros.** »*

**Évaluation environnementale :** ce point de la modification permet de limiter l'implantation des commerces dans les zones d'habitat pavillonnaire. Il a une incidence positive du fait de la limitation des déplacements dans ces secteurs et de la conservation du tissu commercial en centre-ville.

### ➔ **Zone UZb6 – Article 1.1.3**

Au règlement du PLUm en vigueur, une spécificité locale de l'article 1.1.3 de la zone UZb6 précise que les activités commerciales sont interdites à Vence.

En effet, dans le même objectif de maîtrise du foncier que celui observable dans la zone UZb4, la commune de Vence a également souhaité interdire le commerce dans cette zone.

Toutefois, les termes employés au PLUm approuvé ne correspondent à aucune des destinations ou sous-destinations mentionnées dans l'article 48 des dispositions générales.

La destination de construction « *commerce et activités et service* » comprend 7 sous-destinations dont 2 spécifiques au commerce, à savoir « *artisanat et commerce de détail* » et « *commerce de gros* ».

Ainsi, pour assurer la cohérence des documents du PLUm, notamment avec la législation en vigueur, il convient d'employer les termes « *commerces de détail et commerce de gros* » au lieu de « *les activités commerciales* ».

**Aussi, le règlement sera modifié de la façon suivante :**

**« Article 1.1.3 de la zone UZb6 :**

**1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :**

- *Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;*
- *L'habitat non soumis aux dispositions de l'article 1.2 ;*  
[...]

*Spécificité(s) locale(s) :*

- A Vence sont également ~~interdites les activités commerciales.~~ interdits les commerces de détail et les commerces de gros. »

**Évaluation environnementale :** ces points qui permettent de maîtriser l'apparition de zone commerciale dans les zones dédiées à l'activité n'est pas de nature à avoir des incidences négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement de réglementer au mieux l'occupation des zones d'activités existantes.

### ➔ **Zone UFb4 – Article 2.1.3**

Dans la zone pavillonnaire UFb4, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites des voies et emprises publiques. Par exception à la règle générale, elles doivent s'implanter à une distance minimale de 8 m si les voies sont métropolitaines.

Au regard du tissu urbain existant, les constructions de la zone UFb4 de Vence doivent être implantées à 5 m et non à 8 m des voies même si ces dernières sont des routes métropolitaines. Le maintien d'un retrait uniforme permet de garantir la cohérence architecturale et morphologique des zones pavillonnaires classées en UFb4.

Ainsi, la règle générale doit s'appliquer à l'ensemble des constructions peu importe la voie qui borde le terrain d'assiette.

Comme cela est déjà le cas pour la commune de Saint-Jeannet, la commune de Vence sera exclue de l'exception prévue pour les routes métropolitaines dans l'article 2.1.3.1 du règlement de la zone UFb4 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

**Aussi, l'article 2.1.3.1 de la zone UFb4 sera modifié de la façon suivante :**

#### **« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Beaulieu-sur-Mer : non réglementé.*
- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10m de la limite du Domaine Public autoroutier concédé de l'A8.*
- [...]*

*Exception(s) :*

- *Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 8m de la limite d'emprise publique des routes métropolitaines (sauf pour Saint-Jeannet et Vence).*
- *... »*

**Évaluation environnementale :** La modification du recul n'augmente pas la constructibilité des zones et est effectué dans le but de maintenir la trame paysagère existante dans ces secteurs paysagers de la commune de Vence. Ce point de la modification n'a pas d'incidence notable sur l'environnement.

➔ **Emprise au sol des annexes – Article 2.1.1**

L'emprise au sol des annexes est fixée à 20 m<sup>2</sup> par l'article 48 des dispositions générales.

Au sein du territoire vençois, ce dimensionnement n'apparaît pas comme suffisant, notamment parce qu'une emprise de 20 m<sup>2</sup> ne permet pas la réalisation d'un garage pour 2 véhicules légers. En effet, une place de stationnement mesurant communément 2.50 mètres par 5 mètres, soit 12.5 m<sup>2</sup>, une annexe de 20 m<sup>2</sup> ne permet pas d'accueillir 2 places.

Ainsi, afin de pallier la problématique du dimensionnement des annexes tel qu'imposé par les dispositions générales, les porteurs de projet s'orientent vers la construction de plusieurs annexes de 20 m<sup>2</sup>, avec pour conséquence un mitage des bâtiments préjudiciable à la conservation des espaces verts et à la qualité de l'environnement paysager.

La commune de Vence, en vue de préserver les espaces non bâtis, souhaite donc voir augmenter l'emprise au sol autorisée pour les annexes ainsi que leur nombre limité.

Aussi, la présente modification réglementaire vise à augmenter l'emprise au sol des annexes à 30 m<sup>2</sup> et à limiter le nombre d'annexe au nombre de deux.

D'une part, l'augmentation du seuil permettra d'inclure au sein d'une même construction plusieurs affectations comme un abri de jardin, un pool-house, etc... Leur regroupement au sein d'une même annexe réduira ainsi significativement le mitage des bâtiments sur les terrains.

D'autre part, le nombre d'annexes devenant limité, le regroupement des usages au sein d'une même construction sera encouragé.

Il est donc proposé d'ajouter une spécificité locale pour la commune de Vence à l'article 2.1.1 dans les zones UFb8 et UFb9 de la commune dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm).

**Aussi, les articles 2.1.1 des zones UFb8 et UFb9 de la commune de Vence seront modifiés de la façon suivante :**

*« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Vence : l'emprise au sol de chaque annexe est limitée à 30m<sup>2</sup>. Le nombre d'annexe est limité à deux. »*

**Évaluation environnementale :** L'augmentation de 10m<sup>2</sup> supplémentaires des annexes a pour but de limiter la place de la voiture dans le paysage urbain, bien que pouvant paraître préjudiciable pour l'environnement, cette augmentation est très limitée et est à relativiser par rapport à la limitation du nombre d'annexes. De plus la possibilité de mutualiser différentes fonctions dans les annexes va permettre de rationaliser ce type de construction.

#### ➔ **Adaptation de liste des emplacements réservés - V04**

Dans la liste des emplacements réservés figurant dans les pièces réglementaires du dossier de PLUm, il est mentionné que l'emplacement réservé V04 de la commune de Vence est prévu pour l'élargissement à 21 mètres de l'Avenue Emile Hugues.

Compte tenu des changements de projet de la commune de Vence en matière de voirie et des travaux déjà réalisés au sein du territoire communal, il apparaît nécessaire de diminuer à 16 mètres cet élargissement de voirie. Ainsi, seule l'emprise utile à l'emplacement réservé V04 impactera les parcelles adjacentes.

**Aussi, la liste des emplacements réservés sera modifiée de la façon suivante :**

#### **Modification de l'objet de l'ERV04 de liste des ER de Vence :**

*Objet de l'ERV04 de la commune de Vence :*

« *Elargissement à ~~21~~ 16 mètres de l'Avenue Emile Hugues* ».

**Évaluation environnementale :** Cette modification induisant une réduction d'un ER existant n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

#### ➔ **Zones UFb4, UFb8, UFb9 et UFc1 – Article 2.1.2**

Les zones UFb4, UFb8, UFb9 et UFc1 sont caractérisées à Vence par un tissu pavillonnaire de moyenne et de faible densité. Les constructions sises dans ces zones présentent des hauteurs de faible importance s'agissant majoritairement de constructions en R+1.

La règle générale dans ces différentes zones fixe la hauteur à l'égout à 7 m maximum. Toutefois, la réalisation d'un niveau supplémentaire au-delà de l'égout pourrait être projetée.

Afin de garantir la parfaite intégration des nouvelles constructions dans l'environnement existant et éviter la multiplication de niveaux, qui s'avérerait non appropriée aux secteurs pavillonnaires vençois, il convient de restreindre la hauteur des constructions en indiquant que seul un étage est envisageable pour ces zones.

A ce titre, une spécificité locale sera ajoutée en ce sens aux dispositions réglementaires par zone.

**Aussi, l'article 2.1.2 des zones UFb4, UFb8, UFb9 et UFc1 sera complété de la façon suivante :**

##### **« 2.1.2 Hauteur des constructions**

*La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Vence : En outre, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1. »*

**Évaluation environnementale :** la limitation du nombre de niveau dans les secteurs pavillonnaires à une incidence positive pour les perceptions paysagères.

#### ➔ **Zone Nn – Article 1.2.4**

La zone naturelle du PLUm correspond aux espaces naturels destinés aux activités pédagogiques et culturels. Dans cette zone sont donc autorisés les constructions et installations destinées aux activités culturelles, pédagogiques, sportives et balnéaires, à condition d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La commune de Vence souhaite ajouter une condition supplémentaire en autorisant ces activités uniquement si elles sont rattachées à la destination « *équipements d'intérêt collectifs et aux services publics.* »

Il est proposé de restreindre les possibilités de constructions et d'installation destinées aux activités culturelles, pédagogiques, sportives et de loisirs ou balnéaires en zone Nn aux seuls équipements d'intérêt collectifs et aux services publics.

**Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone Nn comme suit :**

- « *Les constructions et installations destinées aux activités culturelles, pédagogiques, sportives et de loisirs ou balnéaires à condition :*
  - *qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,*
  - *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

*Spécificité(s) locale(s) :*

- *Vence : En outre, les constructions et installations destinées aux activités culturelles, pédagogiques, sportives et de loisirs ou balnéaires à condition qu'elles entrent dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».*

**Évaluation environnementale :** cette limitation a une incidence positive sur l'environnement et limite les possibilités d'implantation de certaines constructions.

### **3.3.37. Villefranche-sur-Mer**

**Onze points de modification réglementaire sont inscrits pour la commune de Villefranche-sur-Mer.**

#### **→ Zone UEa (Citadelle) – article 1.2**

La commune souhaite simplifier les règles relatives aux activités et constructions autorisées, pour être en cohérence avec les occupations et utilisations existantes de la Citadelle.

**Il s'agit de modifier l'article 1.2 de la zone UEa en ajoutant une spécificité locale pour Villefranche-sur-Mer afin d'autoriser uniquement :**

Sont également autorisés à :

- *Spécificité(s) locale(s) :*

*Villefranche-sur-Mer :*

- *toutes les constructions et activités - liées à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »,*
- *les logements de fonction liés à ces activités,*
- *les aménagements, installations, affouillements liés à ces activités.*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement permettant d'adapter au mieux le règlement de la zone aux occupations et utilisations actuelles de la Citadelle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

#### **→ Zones portuaires UMb et UMc – article 1.1.3**

Cette modification concerne les deux zones portuaires du port de la Darse (UMb) et du port de la Santé (UMc).

Les activités présentes dans les deux ports de Villefranche-sur-Mer (notamment l'accueil des croisières et la plaisance) impliquent un environnement protégé. Aussi, il s'agit d'interdire « les déversements et dépôts de matériaux » par le biais d'une spécificité locale.

Seules doivent être autorisées les constructions, installations, aménagements liés aux activités autorisées dans la zone.

**Aussi, il est proposé de compléter l'article 1.1.3 des zones UMb et UMc de la façon suivante :**

**« Zone UMb**

**1.1.3** Dans toute la zone sont interdits :

*Spécificité(s) locale(s) :*

- Villefranche-sur-Mer :

*o Les commerces de détail ;*

*o Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre sont interdits nonobstant les dispositions en article 1.2.*

**Zone UMc**

**« 1.1.3** Dans toute la zone sont interdits :



Spécificité(s) locale(s)

- Villefranche-sur-Mer :

*o Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre sont interdits nonobstant les dispositions en article 1.2.*

**Évaluation environnementale :** L'ajout de cette mention permet de restreindre les occupations dans la zone et ainsi limiter les nuisances sur ces secteurs. Ce point de la modification a donc une incidence positive sur l'environnement.

→ **Dans les zones urbaines concernées – article 2.5 Stationnement**

Afin de limiter au maximum le cumul de règles en matière de stationnement et de davantage correspondre aux réalités de terrain, il est proposé de revoir la norme proposée en article 2.5 des zones pour la commune de Villefranche-sur-Mer. La règle proposée serait la suivante : « 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement »

**Aussi, il est proposé de compléter l'article 2.5 relatif au stationnement pour les zones urbaines suivantes par une spécificité locale de la façon suivante :**

(UBe, UBg, UBj, UCi, UDb, UDg, UEa, UFb3, UFc1, ULd, et UPm1)

Exemple pour la zone UBe :

**« 2.5 Stationnement**

Cf Dispositions Générales

*Spécificité(s) locale(s) :*

- **Pour le stationnement des véhicules légers :**

Villefranche-sur-Mer :

- *1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement ».*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement permet de moduler les exigences de stationnements en fonction du territoire concerné ; il n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, il s'agit de prévoir un nombre de places cohérents en fonction du projet prévu, du territoire d'implantation et, le cas échéant, de la disponibilité des transports en commun afin de limiter l'incidence sur le paysage (stationnement sauvage) et sur la mobilisation du foncier dédié au stationnement.

→ **Dans les zones urbaines UAe, UMb et UMc – article 2.5 Stationnement**

Pour les zones UAe, correspondant à la vieille ville, UMb et UMc, secteur du port, des spécificités locales ont été ajoutées dans ces zones pour préciser comment appliquer le règlement. Or, le stationnement n'y est pas réglementé, il convient donc de supprimer ces spécificités.

Exemple de la zone UAe :**Article 2.5 zone UAe :**

Non réglementé.

*Spécificité(s) locale(s) :*

~~— Villefranche-sur-Mer : 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher~~

~~En cas de démolition et reconstruction, ou de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher, les normes de stationnement applicables sont celles mentionnées au présent article ou, à défaut, en article 15.1 des dispositions générales du règlement.~~

**Évaluation environnementale :** cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Dans les zones urbaines concernées - article 2.2. Toitures et zones UDg, UFb3 et UFc1 article 2.2.4 Brise-soleils**

Il s'agit de modifier la rédaction des articles 2.2.4 relatifs aux Toitures des zones urbaines concernées afin de parfaire sa compréhension notamment dans le positionnement des mots.

De plus, cette modification consiste à autoriser « des matériaux nouveaux » en toiture.

Enfin, la commune souhaite autoriser en spécificité locale pour les zones UDg, UFb3 et UFc1 les brise-soleil. En effet, elle considère que ces dispositifs (qui rappellent les pergolas), outre leur intérêt « technique » éventuel, peuvent agrémenter certaines compositions d'architecture moderne et peuvent être qualifiés de superstructures.

Cette rédaction en faveur des brise-soleils ne permettra pas, en l'occurrence, de réaliser en toiture des dispositifs inappropriés.

**Aussi, il est proposé de modifier pour les zones urbaines concernées, l'article 2.2.4 relatif aux toitures de la façon suivante :**

(UBe, UBg, UBj, UCi, UDb, UDg, UEa, UFb3, UFc1, UMb, UMc, UPm1 et UPo1)

Exemple pour la zone UBe :**Article 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère****2.2.4 – Toitures**

( ... )

*Le sol doit être traité en carrelage/dallage ~~(éviter les couleurs trop claires)~~ ou végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local ou tout autre matériau de qualité, en évitant les couleurs trop claires ; il peut être aussi végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local.*

- « Spécificité(s) locale(s) :

*Villefranche-sur-Mer : Pour les zones Udg, UFb3, UFc1 ; "Toutefois les brise-soleils qui participent de la composition architecturale du bâtiment sont autorisés à condition que leur hauteur soit limitée à 1 m au-dessus du niveau de l'étanchéité". »*

**Évaluation environnementale :** La modification de forme pour clarifier le traitement du sol n'a pas d'incidence sur l'environnement.

La possibilité de mettre des brise-soleils n'a pas d'incidence significative sur l'environnement. En effet, cette modification n'est pas de nature à avoir des incidences sur le paysage et permet d'améliorer le confort thermique des bâtiments.

### → Zone UDg - Article 2.1.3.3 - Spécificité locale

La rédaction actuelle de cet article est confuse et contradictoire. Par souci de compréhension il est décidé de reprendre la rédaction en corrigeant cette erreur matérielle.

**Aussi, il est proposé de rectifier cette erreur en supprimant toutes les phrases ci-après qui ne concernent pas la commune de Villefranche-sur-Mer :**

*Spécificité(s) locale(s) :*

*- Villefranche-sur-Mer :*

*Deux constructions non contiguës (hors annexes et piscines) doivent être implantées à une distance l'une de l'autre d'au moins 10 mètres.*

~~○ Cette distance est ramenée à 5 mètres :~~

- ~~\* Pour les constructions à usage d'équipement collectif,~~
- ~~\* Pour les constructions annexes.~~

~~○ Toutefois, les règles de recul ne s'appliquent pas :~~

- ~~\* À la réalisation d'une construction annexe dès lors qu'elle n'excède pas 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3 mètres de hauteur à l'égout sur la limite.~~
- ~~\* Aux constructions enterrées ;~~
- ~~\* Aux rampes d'accès aux parkings, accès des personnes à mobilité réduite, escaliers, accès, murets d'ouvrages ;~~
- ~~\* Aux clôtures.~~

**Évaluation environnementale :** Cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → Zones UDg, Ufb3 et UFc1 - Article 2.2.1 – Dispositions générales et Volumétrie - Spécificité locale

La commune souhaite que les pergolas pérennes n'entrent pas dans le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES), au moins dans les zones sensibles du littoral où les coefficients d'emprise au sol sont faibles.

En effet, ces zones sont considérées comme sensibles sur le plan paysager dans la Commune de Villefranche-sur-Mer conformément à la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes et aux modalités d'application de la loi Littoral.

Aussi, le coefficient d'emprise au sol dans ces zones est faible afin de préserver l'équilibre minéral/végétal du paysage. Cependant, il convient de ne pas compromettre la réalisation de constructions telles que les pergolas et les treilles pérennes, qui ont notamment une fonction de support végétal et dont l'intérêt patrimonial et paysager

est avéré (cf. par exemple, l'ouvrage « Jardins de la Côte d'Azur » 1987 EDISUD - Michel Racine, architecte urbaniste et paysagiste, Ernest Boursier-Mougenot plasticien et historien de l'art de jardins).

**Aussi, il est proposé d'ajouter une spécificité locale pour les zones UDg, UFb3 et UFc1 en article 2.2.1 relatif aux dispositions générales et volumétrie de la façon suivante :**

**Article 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*2.2.1 – Dispositions générales et volumétrie*

( ... )

*Spécificité(s) locale(s) :*

*Villefranche-sur-Mer :*

- *Les bâtiments de type barre seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade le nécessitera.*
- *Pour les zones Udg, UFb3, UFc1: "L'emprise des pergolas ou des treilles fixes est exclue du calcul du coefficient d'emprise au sol. »*

**Évaluation environnementale :** La mise en place de pergolas n'engendre pas d'artificialisation du sol mais permet d'ombrager des zones. L'ajustement du règlement concernant ces pergolas ne va pas engendrer d'imperméabilisation mais permet un confort d'été sur les espaces libres.

**→ Zones UDg et UFc1 - Article 2.2.9 – Clôtures - Spécificité locale à supprimer**

Les brise-vues étant déjà interdits en article 2.2.9 des zones UDg et UFc1, il n'apparaît pas utile de maintenir la spécificité locale suivante inscrite dans ces dernières "les clôtures constituées de panneaux métalliques pleins sont interdites ».

**Aussi, il est proposé de supprimer la spécificité locale pour les zones UDg et UFc1 en article 2.2.9 de la façon suivante :**

**Article 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

*2.2.9 Clôtures*

( ... )

- *Spécificité(s) locale(s) :*

*Villefranche-sur-Mer : Les clôtures constituées de panneaux métalliques pleins sont interdits.*

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement de forme pour améliorer la lisibilité du règlement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Modification du Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) - Façades**

Le paragraphe relatif aux façades n'est pas cohérent avec la réalité dans le sens où celui-ci concerne à la fois le centre ancien et le tissu pavillonnaire. En effet, le CPA impose des façades enduites ou en pierre dans l'ensemble des zones urbaines et non pas seulement en centre ancien ce qui ne permet pas l'expression architecturale et la faisabilité de constructions contemporaines.

**Aussi, il est proposé de préciser dans le CPA que les dispositions relatives aux façades concernent uniquement le centre ancien, la zone UAe de la façon suivante :**

**Façades :**

Dans la sous-zone UAe :

« Les façades seront enduites.... »

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement pour correspondre à la réalité de l'architecture communale n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Ajout d'une spécificité locale en article 2.2.4 de la zone UDg, UFb3 et UFc1**

Il s'agit d'une adaptation de la règle afin de prendre en compte un jugement du tribunal administratif de Nice daté du 15 avril 2022. Ce jugement concerne l'implantation d'une antenne-relais sur le toit d'un immeuble.

**Aussi, il est proposé d'ajouter une spécificité locale en article 2.2.4 des zones UDg, UFb3 et UFc1 de la façon suivante :**

*Exemple pour la zone UDg :*

#### **2.2.4 Toitures**

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

(...)

Spécificité(s) locale(s)

Villefranche-sur-Mer :

- Sur les toitures **d'un bâtiment**, les **équipements**, constructions ou éléments de superstructure non liés à une nécessité, technique ou sécuritaire, **concernant exclusivement ce bâtiment**, sont interdits.
- Toutefois les brise-soleil qui participent de la composition architecturale du bâtiment sont autorisés à condition que leur hauteur soit limitée à 1 m au-dessus du niveau de l'étanchéité.

**Évaluation environnementale :** Cet ajustement qui prend acte d'une décision de justice n'a pas d'incidence sur l'environnement.

### → **Modification de la zone UFc1 – articles relatifs à l'emprise au sol, à la hauteur et au coefficient d'espaces verts**

La Commune est favorable à l'installation d'une « Maison de santé » sur un axe routier majeur, la Moyenne Corniche, axe offrant une bonne desserte notamment par les bus allant de Nice à Monaco.

Il convient, toutefois, pour permettre le projet, de modifier les règles de la zone UFc1 pour prennent en compte notamment le caractère résidentiel et peu dense de cette zone de Villefranche-sur-Mer.

Les règles fixées pour le projet resteront proches de celles qui s'appliquent aux autres constructions de la zone UFc1.

Ce projet nécessite, en effet, une modification de trois règles du PLUm : elles consisteraient à fixer dans la zone concernée (UFc1), en spécificités locales, une hauteur, un CES et un coefficient d'espaces verts adaptés à la destination « équipements d'intérêt collectif hospitalier publics ou privés ».

**Aussi, il est proposé d'ajouter en zone UFc1 une spécificité locale en article 2.1.1, 2.1.2 et 2.de la façon suivante :**

### **2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions**

*Spécificités locales*

- Villefranche-sur-Mer :

- *L'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est fixée à 30%.*

- *L'emprise au sol des constructions à usage « d'équipements d'intérêt collectif hospitalier publics ou privés » est fixée à 12%.*

### **2.1.2 Hauteur des constructions**

*Spécificité(s) locale(s)*

o Villefranche-sur-Mer:

- *En outre, la hauteur frontale maximale est fixée à 7m.*

- *La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale si la distance entre ces murs et le pied de la façade la plus basse de la construction est inférieure à 4 mètres. Deux exceptions à cette règle : les murs de soutènement ne sont pas pris en compte lorsque :*

- *leur hauteur est inférieure à 2 mètres.*

- *ils bordent une voie extérieure au terrain concerné.*

- *Équipements d'intérêt collectif hospitalier publics ou privés » : les hauteurs à l'égout et frontales maximales sont fixées à 9 mètres.*

## **2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.**

*Spécificité(s) locale(s)*

o Villefranche-sur-Mer:

- *60% de la superficie du terrain doivent être en espaces verts de pleine terre.*

- *« Équipements d'intérêt collectif hospitalier publics ou privés » : 40% au moins de la superficie du terrain doit être en espaces verts et ils doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre ».*

**Évaluation environnementale :** ces adaptations en zone urbaine et urbanisable du PLUm ne sont pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement. Il s'agit de permettre un projet ponctuel.