Métropole Nice Côte d'Azur
DGAMADD - Direction Mobilité Aménagement et Développement Durable

PLUm PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN — MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **M**étropolitain

1. Note de présentation



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

PLUm APPROUVE	25 | 10 | 2019
MISE A DISPOSITION	15 | 03 | 2021 au 15 | 04 | 2021
APPROBATION EN CONSEIL METROPOLITAIN	… | … | …

1. PREAMBULE....3

1.1 Contexte législatif et déroulement de la procédure....3

1.2 Justification du choix de la procédure de modification simplifiée du PLUm....4

1.3 Contexte territorial....5

2. PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-METROPOLITAINS....6

3. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUM . 11

3.1 Modification des dispositions générales du règlement.... 11

3.2 Mise à jour et compléments apportés aux dispositions règlementaires relatives à l'ensemble du territoire métropolitain 38

3.3 Adaptation du Règlement écrit.... 49

3.4 Adaptation du Document graphique....112

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 141

5. EVOLUTION DES SURFACES....142

1. PREAMBULE

1.1 Contexte législatif et déroulement de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain a été approuvé le 25 octobre 2019 par délibération du conseil métropolitain et est exécutoire depuis le 5 décembre 2019.

Au regard des nouveaux projets d'aménagement et de construction que les communes souhaitent développer, le PLUm doit évoluer afin de permettre la réalisation de ces projets.

Pour répondre à ces demandes, la Métropole Nice Côte d'Azur a engagé une procédure de modification simplifiée du PLUm, selon les dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme. La délibération du conseil métropolitain en date du 23 juillet 2020, relative aux modalités de mise à disposition du public, complétée par un arrêté métropolitain du 21 août 2020 visé par les services de la Préfecture en date du 28 août 2020, ont lancé la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLUm.

Suivant l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

1.2 Justification du choix de la procédure de modification simplifiée du PLUm

La Métropole Nice Côte d'Azur a ainsi engagé une procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, selon les dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les modifications proposées dans la présente procédure n'entrent pas dans le cadre des révisions prévues aux articles L.153-31 relatif à la révision générale d'un PLU et L.153-34 du Code de l'urbanisme relatif à la révision dite « allégée ».

La procédure de modification simplifiée est donc une procédure d'ajustement technique du PLUm ne remettant pas en cause l'économie générale du projet et par conséquent n'entraînant l'évolution d'aucun élément structurant du document comme le PADD.

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-45 du Code l'urbanisme, le PLUm peut faire l'objet d'une procédure de modification dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- réduire une zone naturelle, agricole ou forestière,
- réduire un espace boisé classé,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Plus précisément, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, ce projet de modification, objet du présent document, peut être mené dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée en cas :

- de rectification d'une erreur matérielle ;

- de majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, à savoir :
    - possibilité d'augmenter les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation (20% maximum), pour les logements sociaux (50% maximum) et pour les logements intermédiaires (30% maximum),
    - possibilité d'augmenter les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (30% maximum).

- de modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun prévues à l'article L.153-41, à savoir ;
    - majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
    - diminuer ces possibilités de construire,
    - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

- de modifications qui n'entrent pas dans le cadre de révisions prévues aux articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

1.3 Contexte territorial

Le PLU métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur est un document d'urbanisme intercommunal, portant les ambitions du territoire en matière d'habitat, de transport, de développement économique, d'environnement.

La modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain a été engagée, en concertation avec les communes concernées, afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme en prenant en compte l'avancement des réflexions et des études menées sur le territoire métropolitain dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et de la mobilité notamment.

Cette procédure de modification simplifiée du PLUm respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L.153-40 du Code de l'urbanisme ainsi que les conditions fixées par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, elle respecte les orientations fixées par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont elle ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixées dans le PLUm approuvé le 25 octobre 2019.

Conformément à l'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°1 en date du 21 août 2020, la présente modification simplifiée n°1 du PLU métropolitain consiste donc en :

- la rectification d'erreurs matérielles concernant les dispositions réglementaires écrites et graphiques.
- l'évolution de dispositions réglementaires écrites et graphiques mineures.
- la mise à jour d'emplacements réservés (ER).

2. PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-METROPOLITAINS

Prise en compte de l'article L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme

Selon ces articles :
« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants…etc ».

Prise en compte du Programme Local de l'Habitat (P.L.H)

Le P.L.H 3 2017-2022 de Nice Côte d'Azur vise à répondre aux besoins en logement et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.
Dans ce cadre il est notamment préconisé une meilleure répartition territoriale, plus équilibrée, entre les communes. Ce PLH est pris en compte et la modification simplifiée n°1 est compatible avec ce dernier.

Prise en compte du Schéma Régional d'Aménagement, de développement durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.
Le SRADDET PACA a été adopté le 26 juin 2019 par l'assemblée régionale et approuvé fin 2019 par arrêté du préfet de région afin de devenir opposable aux documents d'urbanisme. Il s'agit donc d'un document opposable au PLUm.

Il identifie trois enjeux transversaux qui se déclinent en lignes directrices.

Enjeux transversaux	Eléments de ruptures	Lignes directrices
Concilier attractivités économique et résidentielle du territoire	Changer le modèle de Développement territorial *pour une région attractive pour les entreprises et la population*	Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional
Améliorer la vie quotidienne en préservant	Rompre avec les logiques de	Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les

les ressources et en réduisant la vulnérabilité	consommation extensive des ressources naturelles *pour une région résiliente*	centralités et leur mise en réseau
Conjuguer l'opportunité de la métropolisation avec l'exigence d'un développement équilibré des territoires	Atténuer les logiques de concurrence territoriale *pour une région solidaire*	Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants

Ces trois lignes directrices sont déclinées en axes et orientations puis en objectifs qualitatifs ou quantitatifs à horizon 2030 et 2050. Le SRADDET comporte *in fine* 68 objectifs (et 52 règles d'application) à traduire dans les documents d'urbanisme des territoires.

Les ambitions clefs à l'échelle régionale sont :

- atteindre un taux moyen de **croissance démographique de 0,4 %** à l'horizon 2050, axé de manière privilégiée sur la population active. Pour cela, la Région ambitionne aussi une hausse du taux d'emploi par rapport au taux actuel d'ici 2030, grâce à la mise en oeuvre de son schéma de développement économique (SRDEII) ;
- **produire 30 000 logements par an en résidences principales ;**
- **diminuer de moitié le rythme de la consommation d'espaces a**gricoles, naturels et forestiers par rapport à 2006-2014 (soit 375 ha / an) et concentrer les nouveaux développements en zones urbaines ;
- **préserver 1,66 millions d'hectares de la trame verte (84%) ;**
- **structurer le développement territorial en s'appuyant sur trois niveaux de centralités** urbaines à conforter et à structurer : les centralités métropolitaines, les centres régionaux, les centres locaux et de proximité.

Les modifications proposées dans la présente modification simplifiée ne remettant pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme métropolitain en vigueur, cette dernière s'inscrit dans les orientations et objectifs du SRADDET.

<u>Prise en compte de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA)</u>

La DTA des Alpes-Maritimes a été initiée par une décision ministérielle en date du 6 novembre 1995 et à la demande du Conseil Général des Alpes-Maritimes. Elle a été approuvée par le Conseil d'Etat le 2 décembre 2003.

La DTA des Alpes-Maritimes fixe les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ainsi que ses principaux objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLUm.

Les objectifs généraux sont :

- conforter le positionnement des Alpes-Maritimes, améliorer la qualité des relations en matière de transport, renforcer un certain nombre de pôles d'excellence tels que le tourisme, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;
- préserver et valoriser l'environnement ;
- maitriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire les besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

Trois objectifs majeurs sont déclinés dans ce document :

- ***Le renforcement du positionnement des Alpes-Maritimes*** *par l'amélioration de la qualité des relations en matière de transport et par la consolidation de pôles d'excellence, tels que le tourisme, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche ;*
- ***La préservation et la valorisation de l'environnement*** *comme élément majeur de l'attractivité et du rayonnement du département ;*
- ***La maîtrise du développement*** *afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et de remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.*

La modification simplifiée n°1 du PLUm porte uniquement des évolutions mineures des dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU métropolitain.
Ces évolutions sont compatibles avec les dispositions et les orientations de la DTA des Alpes-Maritimes, notamment en matière de préservation du grand paysage maralpin.

<u>Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)</u>

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU, et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- s'adapter aux effets du changement climatique ;
- privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement ;

- renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Les évolutions apportées dans le cadre de la présente modification simplifiée n°1 s'inscrivent dans les orientations du SDAGE.

Prise en compte des objectifs de protection du SAGE basse vallée du Var

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère, ...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLUm.

Dans la continuité du document métropolitain approuvé, la modification simplifiée n°1 s'inscrit dans les orientations du SAGE de la basse vallée du var.

Prise en compte des objectifs de gestion du plan de gestion des risques inondation 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI)

Le PGRI du Bassin Rhône Méditerranée a vocation à mettre en œuvre efficacement, au plus près du terrain, les priorités d'action dans la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin Méditerranéen.
Les grands objectifs du PGRI sont :
- mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maitriser le coût des dommages liés aux inondations,
- augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques,
- améliorer la résilience des territoires exposés,
- organiser les acteurs et les compétences,
- développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

La modification simplifiée n°1 du PLUm porte uniquement des évolutions mineures des dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU métropolitain.
Ces évolutions sont compatibles avec les dispositions du PRGI.

Prise en compte du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Nice Côte d'Azur du 8 février 2005

Approuve 8 février 2005, le PEB de Nice Cote d'Azur est un document d'urbanisme fixant les conditions d'utilisation des sols des secteurs exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs. Le PLUm doit être compatible avec ce document.

Le PEB interdit ou limite les constructions pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances. Il anticipe à l'horizon 15/20 ans le développement de l'activité aérienne, l'extension des infrastructures et les évolutions des procédures de circulation aérienne.
La carte des zones exposées au bruit se compose de 4 secteurs, correspondant à l'ordre des espaces les plus perturbées par le bruit :

- Zone A : Exposition au bruit très forte ;
- Zone B : Exposition au bruit forte ;
- Zone C : Exposition au bruit modérée ;
- Zone D : Exposition au bruit faible.

De par les évolutions qu'elle porte, la modification simplifiée n°1 du PLUm ne vient pas remettre en cause la compatibilité du document d'urbanisme métropolitain avec le PEB.

Prise en compte des autres schémas et plans supra-communaux

Comme cela a été indiquée au début de cette note de présentation, la modification simplifiée :
- s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;
- ne réduit aucune protection ;
- ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;
- ne comporte pas de grave risque de nuisance ;
- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification simplifiée, au travers des modifications portées et présentées ci-avant, n'a donc pas d'incidence significative sur les schémas - tels que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - et plans relatifs à la protection de l'environnement – tels que le Plan Régional pour la Qualité de l'Air ou le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.

3. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUM

Cette modification simplifiée n°1 porte essentiellement sur une évolution du règlement écrit dans le but de redéfinir, préciser et compléter, le cas échéant, certains articles. Les modifications apportées ont pour objectif d'une part, de rendre ce document réglementaire plus opérationnel et cohérent avec le développement souhaité des communes et, d'autre part, de faciliter la réalisation de projets. De la même manière, trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) évoluent dans le cadre de cette modification, et ce de manière mineure, afin d'être en accord avec le règlement écrit et en harmonie avec les territoires.

Par ailleurs, cette modification simplifiée n°1 porte également sur quelques évolutions graphiques afin de prendre en compte, notamment, quelques erreurs matérielles.

Enfin, cette modification simplifiée n°1 corrigera également l'erreur matérielle relative au décalage du périmètre OIN « Eco-Vallée » (d'environ 146 mètres) sur les 15 communes concernées (Bonson, Carros, Castagniers, Colomars, Gattières, Gilette, La Gaude, La-Roquette-sur-Var, Le Broc, Levens, Nice, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var et Saint-Martin-du-Var).

3.1 Modification des dispositions générales du règlement

3.1.1 Modification de l'article 10

L'article 10 détaille la réglementation applicable en présence de marges de recul, d'alignements ou de limites d'implantation.

En phrase introductive de cet article a été inséré un *nota bene* précisant que « *les dispositions relatives aux marges de recul sont cumulatives avec les retraits précisés aux articles 2.1.3 du règlement.* »

Ainsi positionné au PLUm approuvé, ce *nota bene* doit être appliqué à l'ensemble des marges de recul, c'est-à-dire aux marges de recul par rapport à l'axe de la voie, en bordure de voie, en bordure de limite séparative, en entrée de ville, et aux marges de recul paysagères.

Or, ce complément ne s'applique pas à l'ensemble des marges de recul **mais uniquement aux marges de recul par rapport à l'axe de la voie**, permettant ainsi de dégager des espaces supplémentaires pour l'aménagement de bordures paysagères. L'objectif final de ces dispositions réside dans le fait que les limites de voies puissent

présenter une dominante d'espace vert, permettant ainsi de maintenir un équilibre minéral/végétal au sein des zones urbaines du territoire métropolitain.

Ces dispositions telles que formulées dans le PLUm approuvé vont à l'encontre de la volonté initiale des auteurs du PLUm qui n'ont pas souhaité imposer des marges de recul de cette ampleur, compromettant toute urbanisation et constituant donc une erreur matérielle devant être rectifiée.

Ainsi, afin de rectifier cette dernière, le *nota bene* sera donc replacé en chapeau du sous-article 10.1 relatif aux marges de recul par rapport à l'axe de la voie, au sein duquel cette disposition doit uniquement s'appliquer. Cette modification permettra de ne plus cumuler les retraits précisés aux articles 2.1.3 du règlement avec des marges de recul autres que des marges de recul par rapport à l'axe de la voie.

► Aussi, il est proposé de compléter l'article 10.1 des dispositions générales de la façon suivante :

« *Article 10. Alignements et marges de recul.*
~~*Nota Bene : Les dispositions relatives aux marges de recul sont cumulatives avec les retraits précisés aux articles 2.1.3 du règlement.*~~ *[…]*

10.1 Marge de recul par rapport à l'axe de la voie
Nota Bene : Les dispositions relatives aux marges de recul sont cumulatives avec les retraits précisés aux articles 2.1.3 du règlement. »

3.1.2 Modification de l'article 15.1 – Stationnement des deux-roues motorisés

L'article 15.1 détaille les normes de stationnement imposées en fonction des destinations et sous-destinations.

Les normes de stationnement sont également établies en fonction de la localisation des projets sur le territoire métropolitain.
Une cartographie des normes de stationnement a pu être établie en ce sens. Elle fait apparaître les corridors de transports en commun, les secteurs intermédiaires et les secteurs d'intérêt métropolitain.
Ces différents secteurs font l'objet de règles moins strictes, dans la mesure où ils sont desservis par les transports en commun, ou au contraire de règles plus contraignantes puisque identifiés comme secteurs à enjeux, soumis à une forte demande en matière de stationnement.
Deux évolutions sont projetées dans le cadre de la Modification Simplifiée n°1 :

- Dans le tableau relatif au stationnement des deux-roues motorisés, il est exigé 1 place pour 140 m^2 de surface de plancher destinés à la destination « commerce et activité de service ». Or, dans le corridor transports en commun (TC) repéré sur la cartographie stationnement, il apparait que la création de ces stationnements n'est pas utile en raison d'une desserte suffisante.
  Les normes des véhicules légers étant déjà moindres dans ce secteur en comparaison aux zones situées à l'extérieur du corridor TC, il est prévu d'alléger également les normes pour le stationnement deux-roues, pour les commerces et activités de service dont la surface de plancher est de moins de 300 m^2.

► **Aussi, l'article 15.1 sera modifié de la façon suivante :**

« ***Article 15 modalités d'application des normes de stationnement***
15.1 normes de stationnement
Pour le stationnement de deux-roues motorisés

DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	*1 place pour 140 m^2 de surface de plancher* *A l'intérieur du corridor de transports en commun, pour les commerces et activités de services de moins de 300 m^2 de Surface de Plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée."*

- Le secteur intermédiaire identifié sur la cartographie stationnement du PLUm se veut une zone tampon entre, d'un côté, un corridor TC avec une exigence faible en stationnement puisque bien desservi en transports en commun en site propre et, de l'autre, les zones plus excentrées moins bien desservies.

  Au sein de ce secteur, les exigences sont situées dans une jauge supérieure au corridor Transport Commun mais inférieure au reste du territoire.

  S'agissant de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique », l'exigibilité au sein du secteur intermédiaire au PLUm approuvé est fixée à 1 place pour 2 chambres. Elle est identique à l'extérieur du corridor TC.

  La modification projetée est de fixer cette exigibilité à 1 place pour 3 chambres, en cohérence avec le zonage « stationnement » :

► Aussi, à l'article 15.1, les normes de stationnement dans le secteur intermédiaire seront modifiées de la façon suivante :

« Article 15 modalités d'application des normes de stationnement
15.1 normes de stationnement
Secteur intermédiaire

Hébergement hôtelier et touristique	*1 place pour 3 chambres* ~~*1 place pour 2 chambres »*~~

3.1.3 Modification de l'article 15.1 - Mise à jour des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

L'article 15.1 des dispositions générales précise les normes de stationnement imposées en fonction des destinations et sous-destinations.

Dans le tableau relatif au stationnement des deux-roues motorisés, les normes spécifiques à la sous-destination industrie sont indiquées deux fois :

- Dans la destination « commerce et activité de service ».
- Dans la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ».

La sous-destination « industrie » est rattachée à la destination « autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ». La ligne faisant l'objet d'un doublon et d'une erreur de positionnement sera ainsi supprimée.

► Aussi, l'article 15.1, sera modifié de la façon suivante :

« Article 15. Modalités d'application des normes de stationnement.
15.1 Normes de stationnement
Pour le stationnement des deux-roues motorisés

DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	*1 place pour 140 m² de surface de plancher*
Artisanat	*1 place pour 140 m² de surface de plancher*
Cinéma	*Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet*

Hébergement hôtelier et touristique	*1 place pour 15 chambres*
Restauration	*1 place pour 80 m² de surface de plancher*
~~*Industrie*~~	~~*1 place pour 300 m² de surface de plancher*~~
Commerce de gros	*1 place pour 300 m² de surface de plancher*
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*1 place pour 140 m² de surface de plancher*
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »	
Bureaux	*1 place pour 140 m² de surface de plancher*
centres de congrès et d'exposition	*Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet*
Industrie	*1 place pour 300 m² de surface de plancher*

3.1.4 Modification de l'article 15.2

Dans le but d'atteindre les objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Plaine du Var, les porteurs de projet sont invités à procéder à une mutualisation des places de stationnement non pas à l'échelle d'un permis de construire mais à celle du projet d'aménagement dans sa globalité.

Afin de mettre en cohérence les documents du PLUm avec l'OAP de la Plaine du Var, l'article 15.2 des dispositions générales concernant le champ d'application des normes de stationnement doit être clarifié sur la partie relative à la mutualisation des places de stationnements.

A ce titre, il est précisé que la mutualisation s'applique également aux opérations d'aménagement d'ensemble et que le taux de mutualisation s'applique à l'échelle du projet.

► Aussi, l'article 15.2, sera modifié de la façon suivante :

> *« […] Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ou dans le cas d'opérations d'aménagement mixtes intégrant plusieurs destinations de constructions, un taux de mutualisation pourra être appliqué à l'échelle du projet. Le porteur de projet devra justifier du nombre de places produites sur la base d'une étude de mutualisation de stationnement. Le taux de mutualisation maximum autorisé est de :*
> *- 20% en dehors des zones « corridor transports en commun », « secteur intermédiaire », « périmètre vélo » ;*
> *- 25% au sein de la zone « périmètre vélo » et « secteur intermédiaire »*
> *- 30% au sein de la zone « corridor transports en commun ».*
> *En tout état de cause, le nombre de places de stationnement produites ne pourra pas être inférieur à 1 place par logement.*

3.1.5 Modification de l'article 15.2 - Aires de stationnement des opérations de réhabilitation entrainant création de logements sans Surface de Plancher supplémentaire

Les normes de stationnement au PLUm approuvé imposent la création d'aires de stationnement en cas de création de surface de plancher nouvelle. En revanche, elles n'en imposent pas dans le cas de projet de réhabilitation.

Cependant, pour la commune de Nice, il apparait que certains types de projets de réhabilitation, entraînant la création de nombreux logements via division, engendrent des besoins en stationnement. En effet, outre la typologie de logements proposés (essentiellement de petits T1/T2), ces projets de réhabilitation concernent souvent des villas niçoises traditionnelles dans des secteurs déjà fortement contraints en termes de stationnement.

Il est donc proposé d'encadrer ces réhabilitations entrainant création de logements, sans toutefois les contraindre trop fortement, en imposant la réalisation d'aires de stationnement au-delà de 5 logements créés.

► Aussi, l'article 15.2 des dispositions générales sera complété de la manière suivante :

« ***15.2 Champ d'application***
[…]
Pour la commune de Nice, au sein du corridor de transports en commun et du secteur intermédiaire, en cas de travaux sur une construction existante à destination d'habitation, sans réalisation de surface de plancher nouvelle, entraînant la création de moins de 5 logements supplémentaires mais également en cas de changement de destination, il ne sera exigé aucune aire de stationnement voiture, deux-roues motorisés, vélos, poids lourds,

livraison ou car supplémentaire. En toute hypothèse, aucune exigibilité en stationnement ne sera requise dans le cadre de travaux exécutés sur une construction existante destinés à la production de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État dès lors qu'ils ne s'accompagnent de la création d'aucune surface de plancher nouvelle.

[…] »

3.1.6 Modification de l'article 15.4 – Aires de livraison pour la commune de Nice

Au PLUm approuvé, l'article 15.4 impose 1 aire de stationnement livraison par 300 m² de surface de plancher. Il apparait que cette norme est trop contraignante pour la ville de Nice, qui dispose, notamment en centre-ville, de nombreuses places réservées aux livraisons, sur voirie. Certaines destinations et sous-destinations de construction ne nécessitent donc pas un tel nombre de places de livraison, il est donc proposé de permettre une plus grande souplesse en fonction du type de projet concerné.

A ce titre, sur la commune de Nice, seules les destinations de constructions commerciales nécessitant de fréquentes livraisons seront concernées par la création d'aires de livraisons.

► Aussi, l'article 15.4 des dispositions générales sera complété de la manière suivante :

« ***15.4 Dispositions relatives aux aires de livraison et poids-lourd.***
[…]
Pour la commune de Nice, il est imposé une aire de livraison par 300 m² de surface de plancher, pour les sous-destinations suivantes :

- *Commerce de détail ;*
- *Commerce de gros.*

Pour les autres types de destinations et sous-destinations, la réalisation d'aires de livraison devra correspondre aux besoins du projet.

[…] »

3.1.7 Modification des articles 15.2 et 15.5 - Intégration des dispositions du Code de l'urbanisme

L'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme porte sur la mise à disposition de véhicules électriques.

L'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme définit les dispositions applicables lorsque la réalisation de places de stationnement est impossible sur les parcelles objet du projet d'aménagement.

Afin de permettre leur parfaite application au travers des dispositions réglementaires du PLUm, ces dispositions seront mentionnées à l'article 15 des dispositions générales.

L'article 15.2 relatif au champ d'application des normes de stationnement sera ainsi complété avec les dispositions de l'article L. 151-31 du Code de l'urbanisme.

►Aussi, l'article 15.2, sera modifié de la façon suivante :

> ***« 15.2 Champ d'application***
> *Les obligations en matière de réalisation de places de stationnements sont applicables en cas de projet de construction.*
> *[…]*
> *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.*
> *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.*
> *Dans le cas d'opérations d'aménagement […]. »*

L'article 15.5 concernant les modalités de réalisation des places de stationnement sera remplacé par les dispositions de l'article L. 151-33 du Code de l'urbanisme.

Le paragraphe tel que rédigé dans les dispositions générales du PLUm approuvé tient compte de la jurisprudence applicable en matière de stationnement. Le renvoi vers les dispositions du Code de l'urbanisme en lieu et place de ce paragraphe apparait nécessaire et suffisant puisque l'article L. 151-33 dresse un inventaire exhaustif des différents cas de figure : obtention d'une concession à long terme, acquisition de places dans un parc privé, etc.

La jurisprudence, et plus précisément la règle des 300 m de distance entre le stationnement et les bâtiments à desservir, ne sera plus citée en raison de son caractère non exhaustif et de son inapplicabilité sur le territoire métropolitain, notamment pour des questions de topographie. La distance de 300 m peut en effet être jugée trop importante dans les espaces collinaires et de montagne.

► **Aussi, l'article 15.5, sera modifié de la façon suivante :**

> « ***15.5 Modalités de réalisation des places de stationnement***
>
> ~~*Les places de stationnement doivent être situées sur le fond privé ou mises à disposition par convention ou servitude avec une autre parcelle privée. Cette convention peut inclure le paiement d'une redevance par l'usager final. Dans tous les cas, le stationnement doit être situé à moins de 300 m des bâtiments à desservir. Les places doivent respecter les prescriptions de la notice accessibilité du PLUm.*~~
>
> *Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.*
>
> *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.*
> *Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.* »

3.1.8 <u>Modification de l'article 15.4</u>

L'article 15.4 du PLUm approuvé est nommé « dispositions complémentaires ».

Or, ce sous-article ne comporte pas des disposions complémentaires à l'article 15 relatif aux normes de stationnement, mais des règles propres relatives aux aires de livraison.

► **Aussi, l'article 15.4, doit être renommé et sera modifié de la façon suivante :**

> *« 15.4 Dispositions ~~complémentaires~~ relatives aux aires de livraison et poids-lourd. »*

3.1.9 Modification de l'article 15.6

L'article 15.6 décline les dispositions spécifiques au stationnement vélo.

Il est précisé dans l'article 15.6.1 que les « *obligations en matière de réalisation de places de stationnements sont applicables, sauf lorsque le projet concerne une maison individuelle, en cas de projet de construction.* »

Dans l'article 15.6.2 relatif aux modalités de calcul du nombre de places de stationnement, il est écrit que les obligations réglementaires sont exprimées en m^2 de local vélo et que, dans le cas d'une opération induisant un besoin inférieur à 2.5 m^2, l'obligation de stationnement vélo est portée au minimum à un vélo. L'exemple cité est celui d'une maison individuelle.

Or, comme précisé dans l'article 15.6.1, les maisons individuelles ne sont pas concernées par les dispositions du stationnement vélo.

Dans un souci de cohérence, la phrase *« C'est le cas par exemple d'une maison individuelle »* présente, en outre, 2 fois dans l'article 15.6.2 sera supprimée. Également, la phrase « *Dans le cas d'opérations induisant un besoin inférieur à 2,5 m^2 l'obligation de stationnement vélo est portée au minimum à un vélo.* » étant présente deux fois dans cet article, la répétition sera supprimée

► Aussi, l'article 15.6.2, sera modifié de la façon suivante :

> « ***15.6.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement***
> *Sur l'ensemble du territoire, deux zones sont distinguées :*
> - *Une zone spécifique, appelée « **périmètre vélo** », identifiée sur les documents graphiques, qui correspond à une zone où l'usage du vélo est facilité.*
> - *Le reste du territoire*
>
> *Les obligations réglementaires sont exprimées en m^2 de local vélo, incluant les circulations internes au local. Le stationnement d'un vélo nécessite entre 1,5 et 2,5 m^2 de local vélo, selon le type d'arceau et la géométrie du local. Dans le cas d'opérations induisant un besoin inférieur à 2,5 m^2 l'obligation de stationnement vélo est portée au minimum à un vélo. ~~C'est le cas par exemple d'une maison individuelle~~. En fonction du relief du territoire, deux périmètres ont été distingués. Ils sont identifiés en annexe au présent règlement. La distinction concerne les territoires situés en deçà de 80 m d'altitude, où le potentiel vélo est important.*
> *~~Dans le cas d'opérations induisant un besoin inférieur à 2,5 m^2 l'obligation de stationnement vélo est portée au minimum à un vélo. C'est le cas par exemple d'une maison individuelle~~.* »

3.1.10 Modification de l'article 15.7

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte promulguée le 18 août 2015 a été transposée dans le Décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures permettant le stationnement des vélos lors de la construction de bâtiments neufs.
Ainsi, depuis 2017, l'obligation de précâbler une partie du parking des immeubles neufs en vue de l'installation d'un point de recharge s'étend à tous les bâtiments d'habitation, de bureaux, mais aussi aux services publics ou encore aux ensembles commerciaux.

Au PLUm approuvé le 25 octobre 2019, il est indiqué à l'article 15.7 des dispositions générales que « *les deux-roues motorisés […] disposent de places de stationnement délimité au sol. 50% des places sont équipés de bornes de recharge électriques.* »
Le décret susmentionné porte sur le **« pré-équipement »** et non « l'équipement » des immeubles en bornes de recharge. Ainsi, les termes employés à l'article 15.7 des dispositions générales ne sont pas adaptés et doivent être modifiés.

L'article 15.7 des dispositions générales relatif au stationnement des deux-roues motorisés est donc modifié afin de préciser les conditions relatives aux bornes de recharges électriques.

► Aussi, l'article 15.7, sera modifié de la façon suivante :

> « ***15.7 Stationnement des deux-roues motorisés***
> ***15.7.1 Disposition***
> *Les deux-roues motorisés […] disposent de places de stationnement délimité au sol. 50% des places sont pré-équipées de bornes de recharge électriques.*

3.1.11 Modification de l'article 24 c)

L'article 24 c) des dispositions générales réglemente les exigences de performance énergétique pour les projets de construction sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Eco Vallée.

Au PLUm approuvé, l'article 24 c) impose le respect du référentiel éco-vallée qualité, qui a vocation à régir notamment les niveaux de performance énergétique des bâtiments sur le périmètre de l'OIN. Cependant, le règlement tel que rédigé dans le PLUm approuvé, laisse la possibilité au porteur de projet soit de se conformer aux objectifs de ce référentiel, soit de se conformer à un référentiel environnemental tiers.

Dans l'objectif de circonscrire les niveaux de performance énergétique exigibles à ceux prévus au sein du référentiel éco-vallée qualité, il convient de modifier l'article 24 c) afin d'imposer uniquement le respect du référentiel éco-vallée qualité et de ses critères.

Il est tout de même à noter qu'en complément du respect *a minima* du référentiel éco-vallée qualité, il est laissé la possibilité, de façon volontaire, d'appliquer en supplément un autre référentiel environnemental.

► **Aussi, l'article 24 c) sera modifié comme suit** :

*« **Article 24 – Niveaux de performance énergétique et environnementale***

Dans le secteur de l'OIN, toutes les constructions de plus de 500m2 de surface de plancher devront respecter le référentiel Ecovallée qualité. L'objectif est d'améliorer la qualité environnementale du projet. Le maître d'ouvrage devra ~~soit~~ se conformer à des objectifs décrits dans les 8 thèmes à enjeux prioritaires du référentiel, ~~soit se conformer à un référentiel de qualité environnementale parmi la certification NF HABITAT HQE, la certification HQE, BREEAM, LEED, la reconnaissance BDM et à un ensemble d'objectifs minimaux. 8 thèmes à enjeux prioritaires ont été retenus,~~ à savoir le système de management de l'opération, le paysage et biodiversité, le confort matériaux, risques et santé, l'énergie et le confort thermique, l'eau, les déchets, les déplacements, la gouvernance.

De façon volontaire, un autre référentiel environnemental (BREEAM, LEED, HQE, BDM…) pourra également s'appliquer.

~~Les objectifs sont à atteindre selon 3 niveaux pour les 8 thèmes prioritaires retenus. Le niveau 1 étant le moins exigeant et le niveau 3 étant le plus exigeant.~~

~~Le respect du niveau BDM bronze ou équivalent sera garanti en vérifiant que le projet de construction respecte les critères imposés pour obtenir au moins 40 points.~~

[…]

Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA, le profil minimum est le profil opération « excellente », ou « performante » si application d'un autre référentiel environnemental. »

3.1.12 <u>Modification de l'article 27</u>

L'article 27 définit les modalités de construction au sein des secteurs dans l'attente d'un projet d'aménagement global.

Une erreur de rédaction s'est glissée au PLUm approuvé, **interdisant**, au sein de ces secteurs, les changements de destination, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions.

Or, conformément aux dispositions du 5° de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, ces évolutions du bâti existant au sein des secteurs dans l'attente d'un projet global doivent être autorisées.

► **Aussi,** afin de respecter strictement les dispositions du Code de l'urbanisme, **il est proposé de modifier l'article 27 des dispositions générales de la façon suivante :**

« *Article 27. Dispositions applicables aux secteurs dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global.*

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, des périmètres dans l'attente d'un projet d'aménagement global sont fixés.

Dans ces périmètres et dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée au plus de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLUm ~~sont interdits~~ :

- *les constructions ou installations supérieures à 20 m² de surface de plancher sont interdites ;*
- *Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou une seule extension limitée des constructions existantes, sont autorisés.* »

3.1.13 Modification de l'article 28 des Dispositions Générales du règlement – Mise en cohérence des objectifs de mixité sociale

L'article 28 des Dispositions Générales porte sur la mixité sociale. L'article précise notamment les obligations à respecter en matière d'objectifs de mixité sociale au sein des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) et au sein des Emplacement Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) reportés au plan de zonage.
Aussi, en cohérence avec les modifications apportées à la définition du logement social dans les Dispositions Générales du Règlement (cf. ci-après les évolutions apportées au lexique), et dans l'objectif de garantir la possibilité de réaliser des logements sociaux en accession sur le territoire métropolitain, sans obérer la capacité de produire du logement social strictement locatif, il sera précisé que les logements en accession sociale à la propriété sont bien inclus dans la dénomination « logements sociaux », au titre des Lois SRU et Duflot.
Au regard de ces éléments, il est nécessaire de procéder à la rectification d'une erreur matérielle en modifiant les dispositions de l'article 28 en indiquant qu'au sein des PMS une part de la surface de plancher développée devra être affectée à des logements sociaux, et non plus uniquement à du logements locatif social. La précision de n'obliger qu'à la réalisation de logements locatifs sociaux sera également supprimée des articles 1.3.3 du règlement.

Enfin cette modification permet de mettre en cohérence les évolutions portées par la présente Modification Simplifiée dans certains PMS au sein desquels il est également offert la possibilité de réaliser des logements sociaux en accession.

► **Aussi,** afin de mettre en cohérence l'ensemble du règlement avec les dispositions législatives relatives aux logements sociaux, et respecter les objectifs de mixité sociale au sein du territoire métropolitain, **il est proposé à la rectification de cette erreur matérielle et de modifier l'article 28 de la façon suivante :**

« Article 28. Mixité Sociale
[…]
Dans les secteurs délimités dans les documents graphiques 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.
[…] »

3.1.14 Modification de l'article 31

L'article 31 précise les dispositions applicables aux constructions en sous-sol, et notamment en termes de retraits par rapport aux voies et emprises publiques.

La rédaction actuelle de cet article mérite d'être revue pour en faciliter la compréhension. En effet, tel que rédigé dans le PLUm approuvé, le début du paragraphe pourrait induire une possibilité d'implanter les constructions en sous-sol jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques sous réserve du respect des règles relatives aux accès et espaces plantés. Néanmoins, il est indiqué, en fin de paragraphe, que les **constructions en sous-sol doivent respecter le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques du règlement des zones (article 2.1.3.1).**

L'objectif est effectivement que le long des voies et emprises publiques, les constructions en sous-sol respectent les retraits imposés au règlement de zone par rapport aux voies et emprises publiques. Cette disposition permet, dans les reculs induits, de préserver le sous-sol pour tout élargissement de voie ou emprise publique, aménagement de réseaux d'infrastructures, ou encore de conserver un environnement végétal de qualité par la conservation de la pleine terre. Il est proposé de modifier la rédaction afin de lever toute ambigüité et de clarifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Également, **cet article précise une spécificité pour la commune de Saint-Laurent-du-Var, indiquant que dans cette commune « *toutes les constructions, y compris celles en sous-sol, doivent respecter les règles de recul* »**. Depuis l'approbation du PLUm, l'application de cette disposition se révèle contraignante dans la mise en œuvre de projets laurentins. Ainsi, cette règle s'avère incompatible avec la volumétrie permise dans les secteurs à forte densité.

Aussi, au regard de la topographie parfois accidentée de la commune, et des normes de stationnement contraignantes pour limiter le stationnement sur voie publique, et afin de permettre la réalisation des projets de développement répondant aux orientations communales, il convient de différencier les règles relatives aux sous-sols des constructions en surface.

► **Aussi,** afin de lever toute ambiguïté et ainsi clarifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, tout en permettant un développement urbain cohérent notamment sur la commune de Saint-Laurent-du-Var, **il est proposé de modifier l'article 31 de la façon suivante :**

« *Article 31. Constructions en sous-sol.*

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public.

Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées ~~à la limite de l'alignement futur ou existant et sur les~~ jusqu'aux limites séparatives. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire sera responsable des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins. Nonobstant les dispositions des articles 2.1 et 2.2 des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, en raison de leurs spécificités techniques et leur transparence dans le paysage communal, les constructions enterrées, et notamment les sous-sols, les garages, peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives et devront respecter le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 2.1.3.1.).

~~Cette règle ne s'applique pas dans la commune de Saint-Laurent-du-Var dans laquelle toutes les constructions, y compris celle en sous-sol, doivent respecter les règles de recul.~~ »

3.1.15 Modification de l'article 37 – Zone inondable

L'article 37 apporte des précisions sur le calcul des différentes hauteurs mentionnées dans le règlement du PLUm, à savoir la hauteur à l'égout, au faîtage, en gabarit et la hauteur frontale.

En introduction de cet article 37 figurent les dispositions applicables à tous les types de hauteurs, notamment le calcul des hauteurs dans les zones soumises à un risque d'inondation, zones pour lesquelles il convient d'effectuer les calculs par rapport aux crues de référence.

Dans la première mise à jour du PLUm mise en œuvre par arrêté métropolitain du 21 août 2020, l'atlas des zones inondables « vallons niçois et plaine lagunaire » a été ajouté aux pièces annexes. Dans un souci de cohérence, l'article 37 doit être complété pour prendre en compte l'atlas des zones inondables.

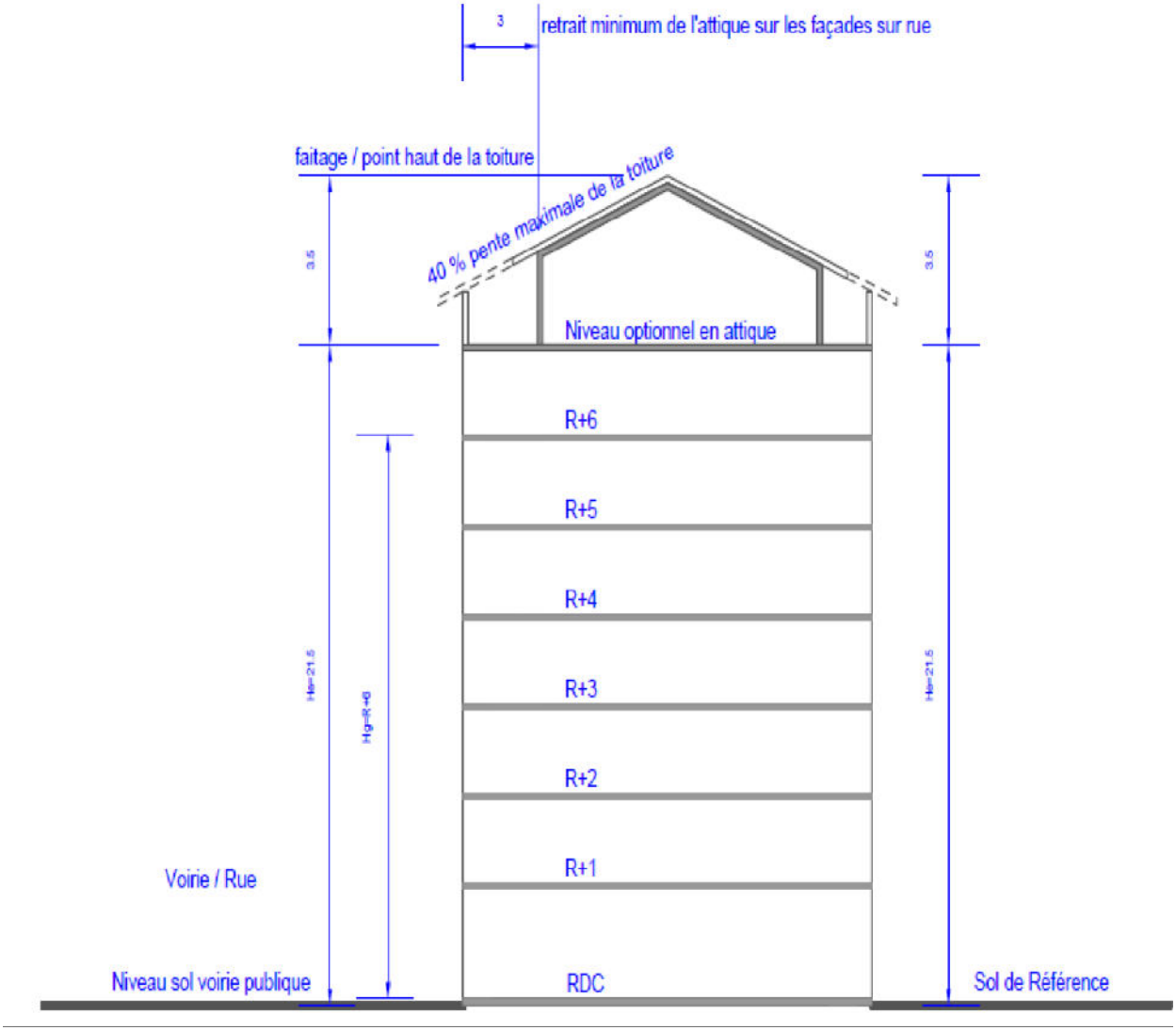
► Aussi, le paragraphe dédié au calcul des hauteurs dans les zones inondables sera rédigé de la façon suivante :

« *Article 37. Modalités de calcul des hauteurs*
[…]
Par ailleurs, dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la hauteur de référence augmentée d'une valeur définie en mètre, telle que précisée dans le Plan de Prévention des Risques ou dans l'atlas des zones inondables « vallons niçois et plaine lagunaire ». ***Dans ces zones, pour le calcul de la hauteur en gabarit, le rez-de-chaussée correspond au rez-de chaussée surélevé, niveau le plus bas implanté au-dessus de la cote imposée par le Plan de Prévention des Risques ou découlant de la prise en compte de l'atlas des zones inondables.*** *[…] »*

3.1.16 Modification de l'article 37 – Hauteur en gabarit

L'article 37 apporte des précisions sur le calcul des différentes hauteurs mentionnées dans le règlement du PLUm, à savoir la hauteur à l'égout, au faîtage, en gabarit et enfin la hauteur frontale.

Les paragraphes relatifs à la hauteur en gabarit sont illustrés par le schéma suivant :



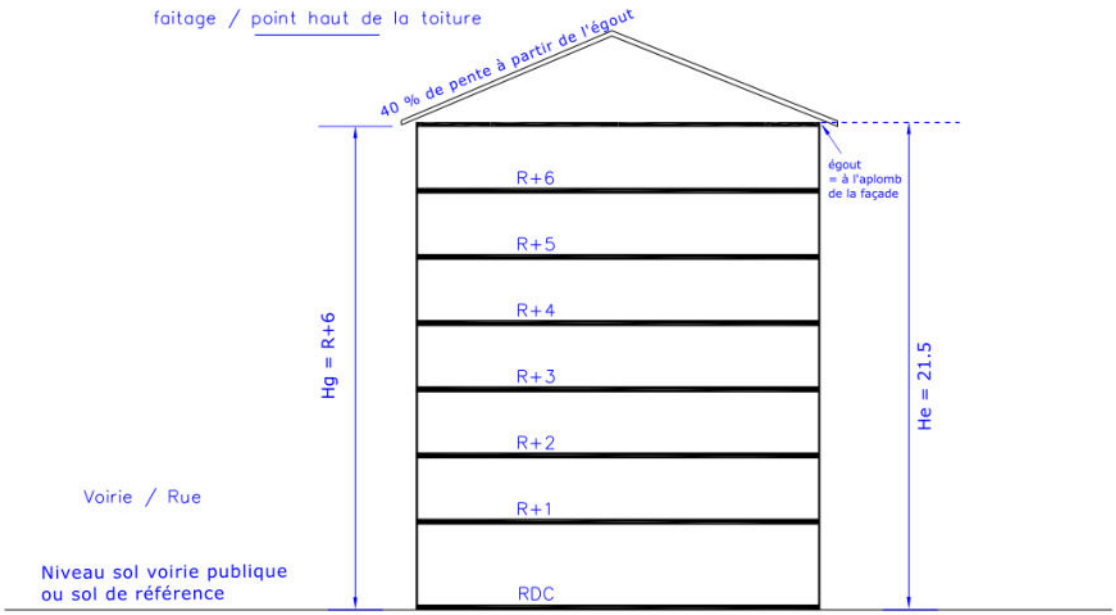
Celui-ci présente une situation d'attique qui ne correspond pas à une application de la hauteur en gabarit souhaitée sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Le schéma illustratif doit être mis en cohérence avec la règle souhaitée en supprimant le niveau « optionnel » en attique ainsi que la mention représentant graphiquement le retrait de 3 mètres.

Le point de référence pour le calcul de la pente de 40% **sera alors pris à l'égout du toit théorique** ; égout qui sera indiqué par une flèche pour une meilleure lisibilité.

Un *Nota Bene* sera également ajouté afin de préciser que le schéma n'est qu'une illustration de la règle en matière d'enveloppe extérieure et qu'il n'empêche pas l'aménagement des combles.

► **Aussi, le schéma illustratif sera modifié de la façon suivante :**

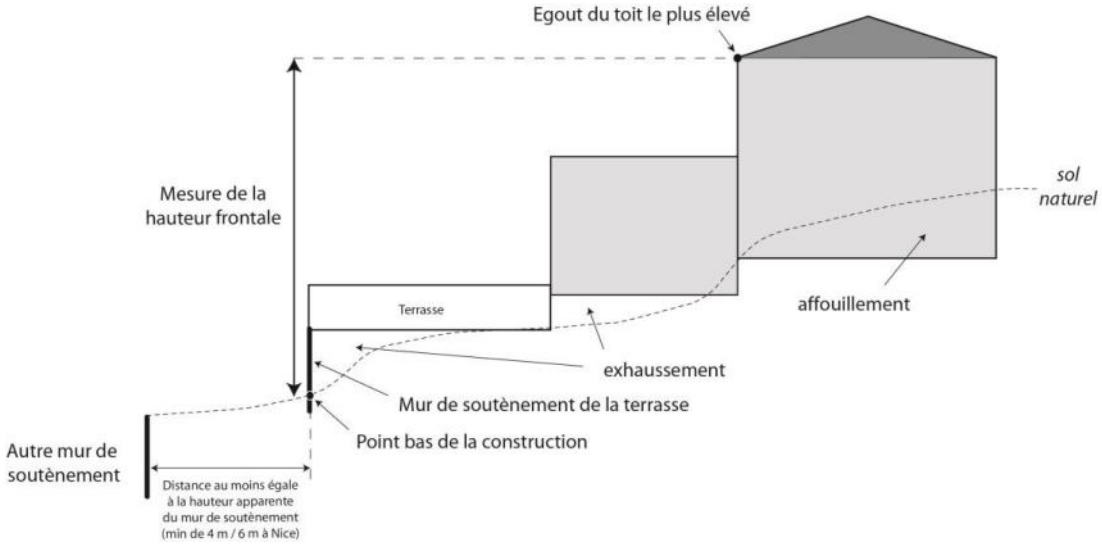


Nota Bene : le schéma est illustratif, l'aménagement à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, dont les combles, n'est pas concerné par la présente définition de la hauteur en gabarit

3.1.17 <u>Modification de l'article 37 – Hauteur frontale</u>

Comme évoqué ci-avant, l'article 37 des dispositions générales décline les modalités de calcul des différents types de hauteur rencontrés dans le règlement du PLUm.
Le paragraphe consacré à la hauteur frontale précise que :
« *La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesurée depuis le sol et l'égout du toit le plus élevé, ou le niveau d'étanchéité, en cas de toiture terrasse. A défaut de précision dans les règlements de zone, la hauteur frontale ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur à l'égout.*
La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude s'il existe, entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné, une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 4 m, excepté à Nice, où cette distance est fixée à 6 m. »

La règle est illustrée par le schéma suivant :

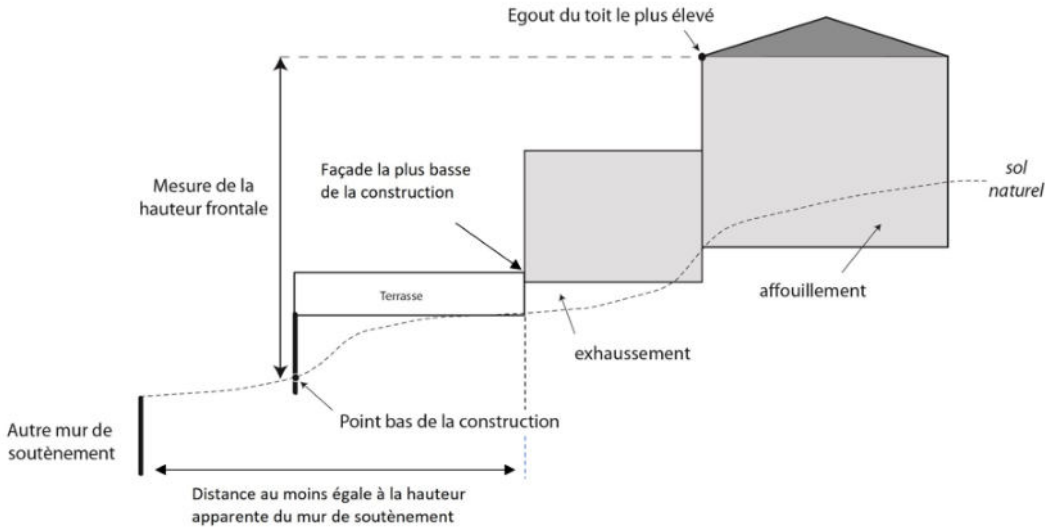


La notion de « *pied de façade la plus basse* » n'apparait pas sur le schéma explicatif.

Aussi, le second paragraphe de la définition de la hauteur frontale apporte des précisions sur la distance apparente entre le mur de soutènement et le pied de la façade la plus basse. Celle-ci n'est pas correctement reportée sur le schéma sur lequel est figurée une distance entre le mur de soutènement et le point bas de la construction.

Le schéma doit être mis en cohérence avec la définition afin de garantir sa bonne application.

► Aussi, le schéma de l'article 37 sera modifié de la façon suivante :



3.1.18 Dispositions applicables en zones de tirants

Une zone de tirants est en place sur la commune de Nice, sur certains secteurs le long de la voie rapide urbaine, dite Voie Mathis. Cette zone est mentionnée au plan de zonage mais les prescriptions règlementaires afférentes n'ont pas été reportées au PLUm approuvé.

Afin d'assurer la parfaite cohérence entre les documents, il convient de compléter les dispositions générales par la création d'un nouvel article 45, précisant les modalités de construction en zone de tirants. Les prescriptions en place à l'ancien PLU de la commune de Nice, mises à jour avec les évolutions institutionnelles, sont ainsi réintroduites dans le PLUm.

Complémentairement, par le biais de cette modification, l'actuel article 45 du PLUm approuvé, relatif au lexique des termes utilisés dans le règlement, sera renuméroté en article 46.

► Aussi, les dispositions générales seront complétées de la façon suivante :

« *Article 45 Prescription pour zones de tirant*

Dans cette zone, localisée au plan de zonage sur la commune de Nice, le long de la voie rapide urbaine, sont interdits :

- *les terrassements d'une profondeur supérieure à 2m par rapport au terrain naturel,*
- *les fondations profondes continues (types paroi moulées) ou partielle (type pieux, micro pieux…) dans la zone de tirants.*

Pour tous travaux sur cette zone, le service Infrastructures de la Métropole Nice Côte d'Azur est à consulter. »

3.1.19 Modification de l'article 45 - Suppression des astérisques dans le lexique

L'article 45, dans sa version approuvée le 25 octobre 2019, regroupe des définitions des termes présents dans les documents du PLUm.
Certaines de ces définitions sont issues du projet de lexique national de l'urbanisme et sont, dans ce cas, identifiées par un astérisque.

Il apparait que plusieurs définitions repérées ainsi dans les dispositions générales du PLUm ne correspondent plus à celles du projet de lexique national d'urbanisme, prévu par le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme.

Il est donc décidé de supprimer les astérisques indiqués au lexique du PLUm, l'essentiel des définitions du PLUm ayant été complétées par rapport aux propositions des termes du projet de lexique national de l'urbanisme.

► Aussi, le lexique des dispositions générales sera modifié de la façon suivante : (exemple de modification pour la définition des annexes)

*« **ARTICLE 46. LEXIQUE***

Les définitions et schémas figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement.

~~*Toutes les définitions marquées par une étoile (*) sont issues du projet de lexique national d'urbanisme.*~~

[…]

Annexe* :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Est considéré comme annexe tout bâtiment n'excédant pas 20m2 d'emprise au sol, et 3m de hauteur au faitage, ou 2,5m à l'égout.

Elle 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. La distance entre la construction annexe et la construction principale ne doit pas excéder 25 mètres.

Les piscines ne sont pas incluses dans les annexes. »

3.1.20 Modification de l'article 45 - Mise à jour du lexique

L'actuel article 45 relatif au lexique des termes utilisés dans le règlement sera **renuméroté en article 46**, suite à l'inclusion de la définition de la zone de tirants en article 45 des dispositions générales.

Complémentairement, d'autres définitions du lexique doivent être amendées afin d'assurer leurs parfaites compréhensions et applications en cohérence avec les objectifs d'aménagement de la Métropole Nice Côte d'Azur.

► Aussi, les définitions relatives à l'emprise au sol, aux murs de soutènements, aux toitures végétalisées, aux voies et emprises publiques seront ainsi précisées.

3.1.20.1 Complément de la définition de l'emprise au sol

La définition de l'emprise au sol du lexique des dispositions générales du PLUm reprend en substance les dispositions de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, dispositions auxquelles viennent s'ajouter des compléments portant, par exemple, sur les piscines ou encore sur les bassins, qui ne doivent pas être comptabilisés.

Bien qu'étayée, cette définition, telle que rédigée dans le PLUm approuvé, n'apporte pas de précision quant au calcul de l'emprise au sol en présence d'un emplacement réservé sur une unité foncière.

La doctrine administrative dominante considère qu'il convient de déduire les emplacements réservés des possibilités de construction découlant du calcul de l'emprise au sol. En pratique, le service métropolitain des autorisations d'urbanisme applique cette doctrine dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ainsi, afin de clarifier le règlement sur ce point, un paragraphe sera ajouté à la définition de l'emprise au sol.

► Aussi, le nouvel article 46 des dispositions générales sera modifié de la façon suivante :

« ***ARTICLE 46. LEXIQUE***

Emprise au sol *:*

« L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

[…] au stationnement des véhicules.

Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue après déduction des parties de terrain destinées à l'élargissement ou la création de voie. »

3.1.20.2 Complément à la définition du logement social

Le Programme Local de l'Habitat métropolitain (PLH) définit pour la période 2017-2022 les objectifs visant à répondre aux besoins en logement et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite à partir d'un diagnostic qui a mis en évidence les caractéristiques et les enjeux du marché local de l'habitat.

De manière globale, une carence en logements sociaux a pu être observée à l'échelle du territoire métropolitain. Aussi, la Métropole Nice Côte d'Azur se fixe, en accord avec les

communes, un objectif moyen de production de 1 721 Logements locatifs sociaux (LLS) LS par an dont 1 436 logements en production neuve, soit 83 % de la production de logements sociaux.

La réglementation du PLUm doit être compatible avec les objectifs et orientations du PLH. Ainsi, afin de poursuivre l'objectif moyen de production de 1 721 LLS par an, des outils en faveur de la production de logements sociaux ont été mis en place dans le PLU métropolitain : emplacement réservé pour mixité sociale, périmètre de mixité sociale, etc.

Les différentes réglementations renvoient à la définition du logement social présente au lexique des dispositions générales du règlement du PLUm. Sont ainsi considérés comme « logement social », les logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) et les logements en accession sociale à la propriété, selon les dispositifs en vigueur.

La définition telle que rédigée invite les porteurs de projet à prendre en compte les dispositions du CCH en ce qui concerne les logements locatifs sociaux. Néanmoins, en ce qui concerne les logements en accession sociale, il est uniquement fait mention des dispositifs en vigueur, sans détail ni renvoi vers une codification particulière.

Aussi, il apparaît opportun de rectifier cette erreur matérielle et de spécifier quelques exemples de dispositifs fréquemment utilisés sur le territoire métropolitain, à savoir le Bail Réel Solidaire (BRS) et le Prêt Social Location Accession (PSLA).

Le BRS est un nouveau dispositif qui permet de dissocier le foncier du bâti pour faire baisser le prix des logements. Quant au PSLA, il s'agit d'un dispositif d'encouragement progressif à l'accession à la propriété.

►Aussi, la définition du logement social présente au lexique des Dispositions Générales sera complétée, comme suit :

« Logement social :

Sont considérés comme logement social au sens du présent règlement :

- Les logements locatifs sociaux définis à l'article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation.

- Les logements en accession sociale à la propriété, selon les dispositifs en vigueur~~,~~ *notamment BRS et PSLA selon les orientations et les objectifs poursuivis par le P.L.H.*

Nota : dans les communes carencées, les BRS et PSLA sont décomptés en tant que prêt locatif social (PLS) au sens de l'article L.302-9-1-2 du Code de la construction et de l'habitation, et de ce fait ne peuvent pas être comptabilisés pour remplir l'obligation de réaliser le pourcentage de logements locatifs sociaux défini pour ces communes (30 % de LLS dans toutes les opérations de 12 logements ou 800 m² de SDP). »

L'évolution de la définition des logements sociaux entraînera également la modification de la liste des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) présente en pièce n°7 du PLUm. Dans un soucis de comptabilité des documents, les logements entrant dans le cadre de la mixité sociale seront élargis aux logements sociaux dans leur globalité.

► L'en-tête de la liste des PMS (pièce n°7 du PLUm) sera donc modifiée ainsi :

« Dans les secteurs délimités dans les documents graphiques du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du CU, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements ~~locatifs~~ sociaux. ~~(LLS) ou de logements en accession sociale (AS).~~ »

3.1.20.3 Modification de la définition des murs de soutènements

Le lexique, tel que rédigé au PLUm approuvé, comporte la définition des murs de soutènement suivante :

« *Un mur de soutènement est une paroi verticale construite sur un terrain en pente. Il est destiné à retenir les terres naturelles lorsque les deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.* »

Au regard de la réalité du terrain, il apparaît que les murs de soutènement ne sont pas seulement destinés à soutenir des terres naturelles mais peuvent également être édifiés dans le but de maintenir des terres en cas de remblais.

La réalisation de terrassements et de murs de soutènement étant fréquente sur le territoire métropolitain en raison de la nature topographique des sites, il apparait nécessaire de ne pas circonscrire la définition des murs de soutènement aux seuls murs construits pour le maintien des terres naturelles.

Il est donc proposé d'indiquer que les murs de soutènements sont destinés à retenir des terres, **sans préciser s'il s'agisse de terres naturelles ou de remblais**.

La définition telle que présente dans le PLUm approuvé mentionne uniquement les murs de soutènement réalisés sur les terrains en pente. Or, ce type de murs peut s'avérer nécessaire sur un terrain plat devant être reprofilé, par exemple pour la création de nouvelles planches, ou encore pour modifier les altimétries d'un terrain naturel remblayé et soutenu de murs. Il convient alors d'adapter la définition des murs de soutènement, en cohérence avec ce type de cas de figure rencontré sur le territoire métropolitain.

►Ainsi, la définition des murs de soutènement inscrite au nouvel article 46 sera modifiée de la façon suivante :

« Un mur de soutènement est un ouvrage ~~une paroi verticale construite sur un terrain en pente. Il est~~ destiné à retenir les terres. ~~naturelles lorsque les deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.~~ Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. »

3.1.20.4 Modification de la définition des toitures végétalisées

Selon le lexique du règlement du PLUm approuvé, une toiture peut être considérée comme végétalisée si elle répond aux trois conditions cumulatives suivantes :

- *Être accessibles afin d'en permettre l'entretien ;*
- *L'épaisseur de terre végétale doit être d'au moins 80 cm ;*
- *80% au moins de la surface de la toiture doit être végétalisée.*

Ces dispositions contraignent fortement la mise en œuvre de ces toitures, notamment l'épaisseur de terre végétale qui suppose la mise en œuvre de structures renforcées pour soutenir le substrat végétal.

Afin d'encourager la réalisation de toitures végétales, dans un objectif de développement durable et écologique du territoire métropolitain, il est donc proposé d'abaisser l'épaisseur minimale de terre demandée à 40 cm pour qu'une toiture puisse être considérée comme une toiture végétale.

Cette épaisseur de terre apparaît suffisante pour la bonne croissance des végétaux, à condition de mettre en œuvre un entretien régulier de la toiture.

En outre, afin de permettre la bonne application de ces dispositions réglementaires, le point à partir duquel l'épaisseur de terre est comptabilisée sera également précisé.

Également, la définition des espaces libres du PLUm précise que les toitures végétalisées sont incluses dans les espaces végétalisés des espaces verts. Aussi, dans l'objectif d'une mise en cohérence des définitions du lexique, la terminologie adéquate des espaces verts intégrant les toitures végétalisées sera mise à jour.

► Aussi, la définition d'une toiture végétalisée au sein du nouvel article 46 sera modifiée de la façon suivante :

« *Toiture végétalisée :*

Toiture terrasse aménagée pour y accueillir uniquement des plantations comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes. Les toitures végétalisées peuvent être

comptabilisées dans les superficies d'espaces ~~verts~~ végétalisés si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- *Etre accessibles afin d'en permettre l'entretien ;*
- *L'épaisseur de terre végétale doit être d'au moins ~~80 cm~~ 40 cm, comptés à partir de l'étanchéité ;*
- *80% au moins de la surface de la toiture doit être végétalisée.* »

Également, le lexique des dispositions générales permet de comptabiliser les toitures végétalisées au sein des espaces végétalisés des espaces verts. Suite à la modification de l'épaisseur de terre demandée pour les toitures végétalisées, il convient de clarifier les modalités de calcul des espaces végétalisés des espaces verts. La clarification de la rédaction permettra d'éviter toute confusion dans l'inclusion des toitures végétalisées dans le quota d'espaces verts.

► Au lexique des dispositions générales, la définition des espaces verts du sera complétée ainsi :

« ***Espaces libres*** *:*

Les espaces libres sont de deux types :

Les espaces verts *: […]*

- ***Les espaces végétalisés correspondent aux autres espaces verts****, sur dalles et aux autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 80 cm de terre. En outre, ~~L~~les toitures végétalisées répondant à la définition du présent règlement, sont incluses dans cette catégorie.*

[…] »

3.1.20.5 Modification de la définition des voies et emprises publiques

Le lexique du règlement définit les voies et emprises publiques comme *« tous les types de voies et espaces, appartenant au domaine public ou privé, ouverts à la circulation publique ».*

Aux dispositions règlementaires du PLUm approuvé, l'article 2.1.3.1 des règlements de zone règlemente les implantations des constructions par rapport à la limite d'emprise publique des voies. Aussi, une contradiction entre la définition du lexique précisant que les voies et emprises publiques peuvent appartenir au domaine public ou **privé,** et la limite d'emprise publique des voies à partir de laquelle s'applique le retrait des constructions au règlement de zone, peut rendre confuse l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

A ce titre, et **afin de clarifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est proposé de supprimer la mention** « *appartenant au domaine public ou privé* » dans la définition des voies et emprises publiques présente au lexique.

► Aussi, la définition des voies et emprises publiques au nouvel article 46 sera modifiée de la façon suivante :

« *Voie ou emprise publique :*

Les voies ou emprises publiques correspondent à tous les types de voies et espaces, ~~appartenant au domaine public ou privé,~~ ouverts à la circulation publique.

La voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, aux pistes cyclables, à l'emprise réservée au passage des piétons, et aux fossés et talus les bordant. »

3.2 Mise à jour et compléments apportés aux dispositions règlementaires relatives à l'ensemble du territoire métropolitain

3.2.1 Modification des articles 1.3.2 du règlement de zone – Mise en cohérence des objectifs de mixité sociale

L'article 1.3.3 du règlement porte sur les secteurs à pourcentage de logements sociaux. Cet article précise les modalités d'application en Périmètres de Mixité Sociale et au sein des Emplacement Réservés pour Mixité Sociale reportés au plan de zonage.
Aussi, en cohérence avec les modifications apportées à la définition du logement social dans les Dispositions Générales du Règlement (ci-avant), et dans l'objectif de garantir la possibilité de réaliser des logements sociaux en accession sur le territoire métropolitain, sans obérer la capacité de produire du logement social strictement locatif, il a été nécessaire de préciser que les logements en accession sociale à la propriété sont bien inclus dans la dénomination « logements sociaux », au titre des Lois SRU et Duflot.
Ainsi, il est nécessaire d'assouplir la rédaction des articles 1.3.3 du règlement de zone en indiquant qu'au sein des PMS une part de la surface de plancher développée devra être affectée à des logements sociaux, et non plus uniquement à du logements locatif social. La précision de n'obliger qu'à la réalisation de logements locatifs sociaux sera alors supprimée des articles 1.3.3 du règlement.
Enfin cette modification permet de mettre en cohérence les évolutions portées par la présente Modification Simplifiée dans certains PMS au sein desquels il est également offert la possibilité de réaliser des logements sociaux en accession.

► Aussi, l'ensemble des articles 1.3.3 des tomes du règlement seront mis à jour en ce sens. Le terme « logement locatif social » sera remplacé par « logement social ». Les articles 1.3.3 des zones du PLUm règlementant les secteurs à pourcentage de logements sociaux seront modifiés ainsi (exemple en zone UAa) :

*« **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 règlementaires 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. »

3.2.2 Modification des articles 2.4 du règlement de zone - Suppression du terme « végétalisés »

L'article 2.4 du règlement porte sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. Dans cet article peut être précisé un pourcentage d'espaces verts exigés pour toute opération de construction.

Les espaces verts définis à l'article 45 des dispositions générales du PLUm approuvé regroupent les espaces verts végétalisés et les espaces verts dits en pleine terre.

En complément du pourcentage d'espaces verts exigés, les porteurs de projet doivent prendre en compte les dispositions relatives à la Trame Verte et Bleue (TVB), à savoir :

- une majoration de 5% du taux exigé,
- une obligation de présenter un total de 60 % des espaces verts réalisés en pleine terre.

En application des dispositions relatives à la TVB, lorsque des espaces verts sont exigés, il convient d'affecter une part de ces espaces verts en espaces verts de pleine terre.
Les dispositions réglementaires, telles que rédigées actuellement, présentent donc une incohérence rendant difficile l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

La quasi-totalité du territoire métropolitain étant concerné par la TVB, il est proposé de **supprimer la mention « végétalisés »** aux dispositions règlementaires par zone, afin de n'imposer que des **espaces verts**.

Le porteur de projet devra ainsi réaliser un pourcentage d'espaces verts fixés par le règlement. Conformément aux dispositions de la TVB, 60% de ces espaces devront être en pleine terre, le reste étant laissé au libre choix du pétitionnaire qui pourra soit réaliser d'autres espaces dits en pleine terre, soit des espaces végétalisés.

► Aussi, l'ensemble des articles 2.4 des tomes du règlement seront mis à jour en ce sens. Tous les termes « espaces verts végétalisés » seront remplacés par les termes « espaces verts ».

► Les articles 2.4 des zones du PLUm règlementant des espaces verts végétalisés au PLUm approuvé seront modifiés ainsi (exemple en zone UBd) :

« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.
[…]
20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts

~~*végétalisés.*~~
[…]
Spécificité(s) locale(s)
- Saint-Laurent-du-Var : la proportion d'espaces verts n'est pas réglementée, sauf mention portée aux orientations d'aménagement et de programmation.
- Levens : 10 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
- Vence : 10% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts ~~végétalisés~~. »

3.2.3 Modification de l'article 2.4 du règlement de la zone Nb - remplacement du terme « végétalisés »

Au PLUm approuvé, l'article 2.4 de la zone Nb précise que « *dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, 80% des espaces verts doivent être en pleine terre et* ***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.).* »

Parallèlement, l'article 45 des dispositions générales du PLUm approuvé définit les espaces végétalisés ainsi : « *espaces verts, sur dalles et aux autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 80 cm de terre. Les toitures végétalisées sont incluses dans cette catégorie.* »

Comme précisé à l'article 2.4, le terme « végétalisés » correspond à des prairies, forêts, haies, arbres, etc. et renvoie donc à des espaces plantés, couverts de végétalisation. Il ne s'agit pas d'espaces verts végétalisés au sens de l'article 45 de dispositions générales.
Afin d'éviter toute confusion et de préserver les zones naturelles, en cohérence avec la typologie des espaces verts présents dans ces zones, le terme « végétalisés » doit être remplacé par le terme « planté ». Ainsi, les espaces verts ne pourront être qu'en pleine terre.

► Aussi, l'article 2.4 de la zone Nb sera modifié de la façon suivante :

« *Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, 80% des espaces verts doivent être en pleine terre et plantés ~~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.). »

3.2.4 Modification de l'article 1.3 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale dans la zone 2AU - Suppression des sous-articles

L'article 1.3 des dispositions réglementaires du PLUm relatif à la mixité fonctionnelle et sociale permet d'imposer dans certaines zones urbaines des secteurs à pourcentage de logements sociaux, une diversité commerciale des rez-de-chaussée, une majoration des volumes constructibles pour certaines destinations… L'objectif est de permettre la pluralité des fonctions économiques, culturelles, sociales, de transports et d'habitat sur un même espace.

Les zones urbaines et à urbaniser peuvent accueillir une mixité fonctionnelle, hormis les zones 2AU qui sont inconstructibles dans l'attente d'un projet d'aménagement global projeté dans la zone, envisageable suite à une procédure d'évolution du PLUm (modification ou révision).

Ainsi, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, il n'est pas nécessaire de détailler l'article 1.3. de la zone 2AU dans le règlement du PLUm.

Le détail des 10 sous-articles de l'article 1.3 sera ainsi supprimé puisqu'ils sont tous non réglementés et il sera noté que l'article 1.3 dans son intégralité est non règlementé.

► Aussi, l'article 1.3 de la zone 2AU sera modifié de la façon suivante :

> ***« 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.***
> *Non réglementé.*
> ~~**1.3.1** Emplacements réservés pour logements~~
> ~~Non réglementé.~~
> ~~**1.3.2** Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :~~
> ~~Non réglementé.~~
> ~~**1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :~~
> ~~**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. »~~

3.2.5 Modification de l'article 2.2 - Ajout d'une règle relative aux toitures terrasses

L'article 2.2. des dispositions réglementaires des zones traite de la **qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.**

Portant sur de nombreuses thématiques, il est décomposé en plusieurs sous-articles comme par exemple les façades, la colorimétrie, les clôtures, etc. L'un de ces sous-articles traite spécifiquement des toitures.

Ce sous-article comprend un paragraphe spécifique au traitement des toitures terrasses rédigé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France. Il est reporté dans de nombreuses zones urbaines et tout particulièrement dans les zones UA, UB, UC, UD et UF.

Dans ce paragraphe, il est précisé que les toitures terrasses doivent être couvertes de carrelage, dallage ou être végétalisées.

Il est apparu que l'obligation de recourir à ces types de revêtement était trop contraignante et ne permettait pas l'application des dispositions générales de l'article 2.2, notamment des dispositions suivantes :

« ***L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains*** *et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.*

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales. »

Les matériaux doivent donc être laissés au libre-choix des porteurs de projet mais doivent également présenter un aspect compatible avec le site dans lequel ils s'inscrivent.

► Aussi, l'article 2.2 relatif aux toitures-terrasses sera complété de la façon suivante :

> « *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). L'accès à la toiture-terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.* »

3.2.6 Modification de l'article 1.1.3 de la zone Ac - Suppression de l'interdiction de réaliser des installations équestres

La présente modification simplifiée a pour but d'assurer la compatibilité du règlement du PLUm avec les dispositions en vigueur, et plus particulièrement avec la déclinaison des destinations et sous-destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Le PLUm approuvé interdit les installations liées à l'activité équestre et à l'élevage équin en zone agricole Ac ; zone spécifiquement dédiée aux activités agricoles. Or, les activités équines constituent une activité agricole à part entière. Elles ne peuvent, à ce titre, être différenciées de la destination « exploitation agricole » autorisées dans les zones agricoles du PLUm.

Le lexique présent à l'article 45 des dispositions générales du règlement du PLUm approuvé prévoit que la destination de construction « exploitation agricole et forestière » comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **exploitation agricole** » : elle recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination correspond notamment aux constructions destinées au stockage et logement du matériel, des animaux et de récoltes.

- La sous-destination « **exploitation forestière** » : elle recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

L'activité équestre et l'élevage équin sont ainsi intégrés à la sous-destination « exploitation agricole ».
L'activité équestre ne constituant pas une sous-destination indépendante, il ne peut donc pas être édicté de règles distinctes pour cette activité comme l'article 1.1.3 de la zone Ac le prévoit actuellement.

Par ailleurs, l'activité équestre est reconnue comme activité agricole dès lors qu'il s'agit d'activité de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles (art. L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime). Toutes les activités de la filière équine ne constituent donc pas des activités agricoles, au sens de l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Les règles d'urbanisme en zone agricole doivent néanmoins être identiques à toutes les exploitations agricoles, le cas des activités équestres ne fait pas exception.

Aussi, la construction doit être nécessaire à l'activité équestre et respecter les critères traditionnels liés aux constructions agricoles :

- la qualité de l'exploitant agricole à titre principal et non à titre accessoire ;
- le lien de nécessité entre la construction projetée et l'activité équestre ;
- et en cas de logement : nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour son activité.

La rédaction actuelle du PLUm approuvé a donc pour conséquence principale d'interdire toutes les constructions et installations pour centres équestres dans toute la zone Ac y compris celles nécessaires à l'activité agricole.

A l'article 1.1.3 de la zone Ac du règlement du PLUm approuvé, la phrase suivante, présente en fin d'article, **doit donc être supprimée** dans le cadre de la présente modification simplifiée :
« Les installations liées à l'activité équestre et à l'élevage équin (ex : box, …) ».

► Aussi, l'article 1.1.3 de la zone Ac sera modifié de la façon suivante :

« *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.

- 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 ;
- 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 annexes aux habitations, sauf les annexes des habitations nécessaires à l'activité agricole ;
~~*- Les installations liées à l'activité équestre et à l'élevage équin (ex : box, …).*~~ »

3.2.7 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) les Collines

L'OAP Collines est une OAP thématique du PLUm qui constitue notamment la pièce réglementaire n°6 du PLUm approuvé.

Cette OAP tend à impulser des principes de constructibilité sur le territoire des collines niçoises. En effet, dans un contexte de pression immobilière et de fragilisation progressive de certains espaces, cette OAP a pour ambition de garantir le respect de la richesse bâtie et paysagère, caractéristique de l'identité niçoise, tout en valorisant la qualité des constructions et de leur implantation.

Par ailleurs, depuis 2014, la Ville de Nice s'est inscrite dans une démarche de valorisation patrimoniale en candidatant auprès de l'UNESCO pour l'inscription de la Promenade des Anglais et d'une partie du centre-ville sur la liste du patrimoine mondial.

Depuis 2016, avec notamment l'application de la loi LCAP, loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, certains vocabulaires présents dans l'OAP Collines ne sont pas adaptés et ne sont pas conformes à la terminologie du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Ainsi, afin d'être en cohérence avec la démarche UNESCO, le vocable de l'OAP va être modifié dans le cadre de la Modification Simplifiée, en tant qu'erreur matérielle. Cela consiste d'une part en l'actualisation des termes utilisés et d'autre part, en l'ajout d'une définition, afin de faciliter la bonne compréhension de ce document. A noter par ailleurs, que les principes paysagers et architecturaux énoncés dans l'OAP Collines ne seront en rien modifiés dans le cadre de la Modification Simplifiée.

► Aussi l'OAP Collines sera modifiée de la façon suivante :

- **Partie introductive :**

Tout comme la démarche de la Mission UNESCO est aujourd'hui soutenue par la mise en œuvre ~~d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)~~ d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) dont le périmètre en cours d'élaboration intègrera la Promenade des Anglais et les quartiers la jouxtant au nord, liés au tourisme hivernal et

estival, il semble pertinent de développer une vision sur le secteur collinaire, ce dernier faisant également partie de la réflexion portée par la Mission UNESCO.

- **Lexique :**

~~**AVAP :** Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP ou AMVAP)~~ **Le Site Patrimonial Remarquable (SPR)** est une **servitude d'utilité publique** ayant pour objet de « promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces ».

Zone tampon (au sens de l'UNESCO) : Une zone tampon contribue à fournir un degré supplémentaire de protection à un bien du patrimoine mondial. ~~Le concept de zone tampon a été introduit pour la première fois dans les *Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial* en 1977~~. Pour Nice, cette zone correspond à ce qui est en covisibilité avec le bien et qui contribue à sa valeur universelle exceptionnelle. La zone tampon s'étend donc de la mer aux sommets des collines qui entourent le bien. La protection de l'aspect naturel de cette zone et du patrimoine de villégiature qui s'y trouve, sont essentiels pour préserver l'intégrité et l'authenticité du bien.

~~**Zone UNESCO :** L'UNESCO est un organe de l'Organisation des Nations Unies. Sa mission est d'aider à la construction de la paix, lutter contre la pauvreté et promouvoir le développement durable et le dialogue interculturel. La zone UNESCO dont il est fait référence ici désigne un territoire délimité dont l'ensemble des biens culturels et naturels (matériels et / ou immatériels) présentent un intérêt exceptionnel pour l'héritage commun de l'humanité. Cette zone UNESCO doit permettre au terme d'un processus long de classement d'identifier la zone comme **patrimoine mondial** ou **patrimoine mondial de l'UNESCO**~~

Le "bien" candidat à l'inscription sur la Liste du patrimoine mondial : à Nice, le bien proposé est un ensemble urbain de plus de 500 hectares, né de la villégiature au XVIIIe siècle. Sa valeur universelle exceptionnelle repose sur le fait qu'il témoigne d'échanges cosmopolites très importants, qu'il représente un modèle unique d'ensemble patrimonial exclusivement dédié à la villégiature durant plus de deux siècles, et par son importance dans l'œuvre d'Henri Matisse.

3.2.8 Modification de l'article 1.1.3 et 1.2.4 de la sous-zone 1AUb

Dans le cadre de la Mise à Disposition du public du projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain une observation a été déposée par la commune du Broc.

Les constructions nécessaires aux activités économiques et pédagogiques liées aux métiers du bois et de l'agroforesterie sont autorisées par l'article 1.2.4 dans la zone à

urbaniser 1AUb. Afin de développer l'économie agroforestière et en raison d'un important besoin en matière de stockage des matériaux, il apparait nécessaire de permettre la réalisation d'entrepôts.

Au regard du règlement de la zone 1AUb, les entrepôts sont interdits à l'article 1.1.3 de la zone 1AUb. Il est donc proposé d'autoriser dans la zone 1AUb les entrepôts en tant que locaux accessoires liés aux métiers du bois et de l'agroforesterie.

► Aussi les articles 1.1.3 et 1.2.4 seront modifiés de la façon suivante :

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

- *Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;*
- *Les commerces de gros ;*
- *Les entrepôts non admis sous conditions par l'article 1.2.;*

[…]

- *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article 1.2*

Etc. »

« ***1.2.4*** *Dans toute la zone :*

- *L'aménagement des zones à urbaniser (AU) doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) du PLU métropolitain ;*
- *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 logements de fonction à condition d'être nécessaires au gardiennage et au fonctionnement des activités, à raison d'un seul logement par établissement et à condition que leur surface de plancher représente au maximum 20% de la surface de plancher totale autorisée et n'excède pas 100 m² ;*
- *Le développement d'activités économiques et pédagogiques à condition d'être liés aux métiers du bois et de l'agroforesterie ;*
- *Les entrepôts à condition d'être liés aux métiers du bois et de l'agroforesterie ;*
  L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
  Etc.»

3.2.9 Modification de l'article 1.2.4 de la zone UPv - Compléments apportés

La zone UPv du PLUm approuvé correspond à une zone de projet dans laquelle les constructions et installations liées aux activités cinématographiques et audiovisuelles peuvent être implantées. Y sont notamment autorisés « *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :*

- *Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,*

- *Locaux techniques et industriels des administrations publiques,*
- *Salles d'Art et de spectacles. ».*

Les studios niçois de la Victorine sont situés dans la zone UPv. Dans le cadre du projet de renaissance de ces studios historiques, projet participant au développement économique, culturel et au rayonnement poursuivi par la ville de Nice, des opérateurs publics ou privés pourraient être amenés à s'implanter dans la zone pour exploiter une activité d'intérêt général dans le domaine de l'audiovisuel.

Au regard de la définition des destinations de constructions présente dans les dispositions générales du règlement du PLUm, les constructions autorisées dans le cadre de ces types de projets pourront être assimilées à la sous-destination « *locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques* ». La sous-destination « *cinéma* » est uniquement prévue pour la diffusion des œuvres cinématographiques et ne peut pas correspondre aux besoins évoqués dans le cadre du projet.

Bien qu'un opérateur privé pourrait également s'inscrire dans la sous-destination « *locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques* », puisqu'il participerait à une mission de service public, un ajustement des dispositions réglementaires est nécessaire pour garantir l'égalité des candidats potentiels au projet de renaissance des studios.

► Ainsi, l'article 1.2.4 de la zone UPv sera modifié comme suit :

« ***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 :*
  O Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
  O Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
  O Salles d'Art et de spectacles.
- *Les équipements d'intérêt collectif dédiés à l'accueil d'activités relevant de la production cinématographique ou audiovisuelle.*
- *Les commerces et activités de service à condition de s'inscrire dans la sous-destination cinéma.*

Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être liées et nécessaires au gardiennage du site et de ne pas excéder une surface de plancher de 80m². »

3.3 Adaptation du Règlement écrit

Les modifications des dispositions réglementaires écrites proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée n°1 du PLUm concernent plus particulièrement les communes suivantes :

- **Cagnes-sur-Mer** : modification des dispositions règlementaires des zones UPh.
- **Clans** : ajout de Clans dans les communes du Haut-Pays aux articles de 2.2 de certaines zones (U) et précision règlementaire relative aux toitures article 2.2.6.
- **Colomars** : rectification d'une erreur matérielle à l'article 1.2.4 de la zone UFc1.
- **Duranus :** modification des dispositions réglementaires de la zone UAb.
- **La Bollène-Vésubie** : ajout d'une spécificité locale pour la zone non aeficandi.
- **La Trinité :** ajout à l'annexe patrimoniale de la fiche patrimoine du Parc Paysager de Perdighier.
- **Nice** : modification des dispositions règlementaires des zones urbaines, du Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) et du pourcentage relatif aux emplacements réservés pour mixité sociale (ERMS).
- **Saint-André-de-la-Roche** : évolution des occupations autorisées dans l'OAP « La Pointe ».
- **Saint-Etienne-de-Tinée** : modification des dispositions règlementaires de la zone UZa6.
- **Saint-Jeannet :** modification du Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **Saint-Laurent-du-Var** : évolution de l'ERMS04 et du périmètre du secteur Ange Deiro , modification du projet d'aménagement du quartier des Pugets Nord et du quartier du square Benès, évolution du cahier des prescriptions architecturales, modifications des dispositions règlementaires des zones UAd, UBd, UBg, UCf, UDb, UDg, UDh, UFb4, ULa, UPm1.
- **Saint-Martin-Vésubie** : modification du Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) et modification des dispositions réglementaires de la zone UZa7.
- **Vence** : modification des dispositions règlementaires de la zone UBg.
- **Villefranche-sur-Mer** : modification des dispositions règlementaires des zones urbaines et plus spécifiquement de la zone UMb, dans le cadre de la prise en compte d'un projet du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes.

3.3.1 <u>Cagnes-sur-Mer</u>

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

➔ La Villette – sous-zone UPh articles 1.3, 2.1, 2.3 et 2.5 :

Le règlement du PLUm est mis en cohérence avec celui de l'ancien PLU communal dans un objectif de compatibilité du projet avec la concession d'aménagement en cours.

Soucieuse de valoriser le centre-ville, la commune et la métropole ont affiché la volonté de créer un écoquartier en cœur de ville, sur le secteur de la Villette, dans l'ancien PLU communal.

L'opération Canebiers-Villette est reconnue d'intérêt métropolitain, au regard de son envergure (6.5 hectares), de la part significative de logements sociaux (environ 30%) qui y sera développée et du nombre de compétences métropolitaines mobilisées pour sa mise en œuvre : voirie, espaces publics, assainissement, collecte, éclairage public, habitat, stationnement, mobilité, développement économique, environnement.

Pour rappels, les objectifs du site Canebiers-Villette, sous la forme d'une ZAC, sont de :

- Reconquérir ce dernier espace artificialisé et sous-densifié en centre-ville (parking public de surface),

- Conforter le centre-ville comme centre de gravité de la commune, avec la réalisation d'un projet d'ensemble équilibré incluant :
    - le renforcement de son attractivité commerciale en en complétant le parcours de commerces de proximité tout en faisant le point d'équilibre de la ZAC Saint-Jean où est implanté le Polygone Riviera,
    - l'extension de la zone piétonne du centre-ville permettant la valorisation de la marche à pied, des espaces dédiés au commerce et à l'animation culturelle,
    - la réalisation d'un équipement culturel structurant de grande qualité architecturale, fonctionnelle et environnementale,
    - la création de logements accueillant une mixité sociale et générationnelle,
    - la mise en place d'une offre de stationnement adaptée et rationalisée, intégrant les objectifs de mobilité durable et de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, en lien avec le futur tramway, le pôle d'échanges multimodal (PEM) en cours de construction et le développement du plan Vélo,
    - la réalisation des continuités cyclables du plan Vélo métropolitain du PEM à la rive droite de la Cagne pour valoriser la pratique du vélo,
    - la création de rues et places publiques agréables en lieu et place du vaste parking existant, dans la continuité de la trame viaire, en permettant par ailleurs de relier ainsi le parc des Canebiers au centre-ville,

    - la requalification environnementale et paysagère complète du parc des Canebiers (3 hectares), relié au centre-ville par une nouvelle passerelle piétonne, permettant ainsi d'offrir aux Cagnois des lieux de détente et de loisirs pour tous dans une vision élargie du parc linéaire constituant un chapelet de grands parcs le long de la Cagne imaginée comme la « Coulée Bleue » dont le plan guide sera fixé par le schéma directeur de la Cagne,
    - la renaturation de la Cagne sur 200 ml (restauration du cours d'eau), intégrée au Schéma directeur de renaturation de la Cagne, des gorges à la mer, en cours d'étude,

- Améliorer sensiblement la qualité de vie du centre-ville et adapter la ville au changement climatique :
    - en diminuant les nuisances sonores de l'autoroute (par le positionnement de bâti-écrans),
    - en désimperméabilisant l'actuel parking par la création d'une trame d'espaces publics et de cours-jardins privées, arborés et plantés, créant des ilots de fraîcheur propices à la qualité de vie des habitants et usagers de ce nouveau quartier,
    - en développant la végétalisation des constructions des balcons et toitures terrasse, pour la qualité environnementale de la construction,
    - en favorisant le retour de la biodiversité par des aménagements plus naturels et une densité de plantation sur l'ensemble de l'Ecoquartier,
    - en développant un réseau de chaleur urbain sur mix énergétique où la géothermie sèche est essentielle.

Ce projet contribuera ainsi à la mise en valeur du centre-ville de Cagnes-sur-Mer, de la Cagne et du parc des Canebiers en créant une véritable liaison entre ces espaces. Il permettra de fluidifier et d'apaiser le trafic automobile, de réduire les nuisances et donc d'améliorer la qualité de vie.

Il offrira aux résidents métropolitains un nouveau pôle de centralité urbaine à l'Ouest du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Afin de permettre la mise en œuvre de l'aménagement de cet écoquartier en cœur de ville et d'assurer la mise en cohérence des dispositions réglementaires du PLUm avec celles de l'ancien PLU communal 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 aux articles 1.3.3 relatif aux secteurs à pourcentage de logements sociaux, 2.1.2 relatif à la hauteur des constructions, 2.1.3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques, 2.3 relatif aux critères de performance énergétique et 2.5 portant sur le stationnement.

Les évolutions apportées en matière d'aires de livraison sur le secteur de la Villette :

Il est rappelé que ce secteur dont l'aménagement est prévu sous la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) dont le dossier de création a été approuvé le 19 février 2016 et le dossier de réalisation approuvé par le conseil métropolitain le 25 octobre 2019 prévoit notamment des aires de livraison publiques et privées.
Les aires de livraison publiques sont prévues dans le dossier de réalisation et sont situées sur le futur domaine public.
En complément une aire de livraison quant à elle privée sera construite au sein du programme privé projeté dans la ZAC. Cette dernière sera suffisamment dimensionnée afin de permettre le chargement et le déchargement d'un commerce de moyenne surface de la programmation commerciale de l'ensemble.
Cette thématique spécifique est étudiée avec soin et l'analyse des besoins sera affinée avec le concours des différents partenaires concernés tels : la commune de Cagnes-sur-Mer, la chambre de commerce et d'industrie, la société publique locale Cote d'Azur Aménagement, le promoteur de l'ensemble immobilier.
La spécificité de ce secteur conduit donc à ne pas règlementer de manière artificielle et arithmétique le nombre et la taille des aires de livraison qui ne répondraient pas aux besoins réels de la ZAC. C'est la raison pour laquelle à l'article 2.5 relatif au stationnement de la zone UPh, une spécificité locale a été introduite visant à ne pas réglementer les aires de livraison.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la façon suivante :

-Article 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.

Le nombre de logement résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure.

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.

Spécificité(s) locale(s)

- *Cagnes-sur-Mer :*
    - *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 du nombre de 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.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la façon suivante :

- Article 2-1-2 : Hauteur des constructions

Spécificité(s) locale(s)

- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *Sur maximum 10% de l'emprise de la zone, la hauteur maximale des constructions pourra être de 30 mètres.*
  - *La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 mètre dans la limite de la hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 mètres. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.*
  - *La hauteur pourra 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 immédiatement inférieur.*
  - *Les éléments architecturaux non habitables (dômes, clochers, etc…) sont autorisés et exclus du calcul des hauteurs.*
  - *Pour des raisons architecturales, la hauteur maximale des constructions peut être dépassée lorsqu'elle a pour but de rattacher la nouvelle construction à un pignon limitrophe existant.*
    La nouvelle construction ne pourra en aucun cas dépasser la hauteur du pignon existant.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3 Implantation des constructions de la façon suivante :

- Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et aux emprises publiques

Spécificité(s) locale(s)

- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10m de la limite du domaine public autoroutier concédé, sauf dans le cas de constructions destinées au stationnement. Dans ce cas, elles pourront être implantées à l'alignement.*
  - *Les débords pour les balcons et pour les modénatures et formes relevant de l'expression architecturale du bâtiment tels que auvents, oriels, pourront avoir une saillie de 1 mètre à condition d'être à une hauteur de 3,5 mètres du sol de l'espace public.*
  - *Les débords pour les balcons et pour les modénatures et formes relevant de l'expression architecturale du bâtiment tels que auvents, casquettes,*

pergolas, oriels, jardinières… pourront avoir une saillie maximale de 2 mètres à condition d'être à une hauteur de 5 mètres du sol de l'espace public.

- ***Article 2.3 Critères de performance énergétique***

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 BDM, avec a minima un niveau de performance équivalent au niveau argent dudit référentiel.*

- ***Article 2.5 Stationnement***

Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *Les obligations imposées en matière de stationnement s'apprécieront à l'échelle de la ZAC et non à chacune des autorisations d'urbanisme délivrées dans le cadre de cette opération d'aménagement.*

- ***Pour les aires de livraison :***
- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *Non réglementé*

[…]

- ***Pour le stationnement des vélos***

- *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 nécessaires. Ainsi, l'emprise du local pourra être divisée par 2.*
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m^2 de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m^2 de local vélo par logement.*

3.3.2 Clans

Deux points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Clans.

➔ Ajout de la commune de Clans dans la liste des communes du Haut-Pays :

La Métropole Nice Côte-d'Azur couvre un territoire riche en diversité de paysages et en typologies de bâtis. En ce sens, les communes de ce territoire ont été structurées selon trois secteurs, chacun de ces secteurs pouvant avoir des dispositions règlementaires qui leur sont propres : les communes du Littoral, les communes du Moyen-Pays, les communes du Haut-Pays.

Clans est une commune du Haut-Pays, comme l'atteste l'article 40 des dispositions générales du règlement du PLUm. Néanmoins, la commune de Clans n'est pas mentionnée dans les communes du Haut-Pays, à l'article 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones suivantes : UFa3 ; UFb1 ; UFb3 ; UFb4 ; UFb6 ; UFb7 ; UFc3.

Afin d'éviter toute erreur d'interprétation quant à la lecture du règlement, la commune de Clans sera ajoutée à la liste des communes du Haut-Pays au sein de l'article 2.2 de chacune des zones et sous-zones où elle n'est pas mentionnée.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.2 des zones UFa3, UFb1, UFb3, UFb4, UFb6, UFb7 et UFc3 de la façon suivante *(exemple de rédaction pour la zone UFa3)* **:**

« 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

[…] Les communes du Haut-Pays sont les suivantes : Bairols, Belvédère, ***Clans****, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Selvage, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Valdeblore, Venanson. »*

➔ Précisions des dispositions règlementaires relatives aux toitures – article 2.2.6 :

L'article 2.2 des dispositions règlementaires relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions est composé de plusieurs sous-articles déclinés selon des thématiques telles que la colorimétrie, le traitement des façades, des toitures, des murs de clôtures, etc.

Dans le sous-article 2.2.1 traitant des dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions des zones agricoles et naturelles Ab, Ac, Ae, Na, Nb, Nc, Nd, Nh1, Nj, Ns, Nt1 et Nt2, il est écrit que :

« *Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie.* »

Dans ces mêmes zones, le sous-article 2.2.6 relatif au traitement des toitures précise pour les communes du Haut-Pays que :
« *Les toitures pourront être couvertes de bardeaux de mélèze, ou être réalisées en bacs acier pré-laqué.* »

Le terme « pourront » a vocation à indiquer au porteur de projet que le choix des matériaux est libre, qu'il peut ainsi opter pour des bardeaux de mélèze, une couverture réalisée en bac acier ou tout autre matériau compatible avec les dispositions du sous-article 2.2.1, c'est-à-dire tout matériau présentant un aspect compatible avec la caractère traditionnel de l'environnement bâti.

En effet, en dehors des zones et espaces protégés, le règlement ne peut pas, au titre de l'article L. 151-18 du Code de l'urbanisme, imposer le recours à un type de matériau. L'objectif du sous-article 2.2.6, et plus généralement de l'ensemble de l'article 2.2, est principalement de réglementer l'aspect, et non le type des matériaux.

La rédaction du sous-article 2.2.6 peut apparaitre ambiguë et présupposer que les toitures doivent être en bardeaux de mélèze et dans la négative être traitées en bacs acier, rendant ainsi la règle incompatible avec les dispositions générales de l'article 2.2.

Une incompréhension et une mauvaise lecture de la règle entraîne en conséquence des refus d'autorisations d'urbanisme pour des constructions présentant pourtant un aspect extérieur compatible avec les caractéristiques architecturales environnantes.

Par exemple, si un secteur est traditionnellement dominé par des toitures en tuiles plates, la toiture projetée devra être composée préférentiellement de tuiles plates afin de s'insérer harmonieusement au tissu bâti existant. Toutefois, si le porteur de projet souhaite avoir recours à d'autres matériaux, comme les bardeaux de mélèze, le traitement de la toiture devra être apprécié au regard des caractéristiques architecturales environnantes. Les matériaux utilisés ne doivent donc pas être imposés par le règlement mais choisis en fonction de leur aspect compatible avec les paysages. Ils doivent également tenir compte de l'architecture de la construction.

En ce sens, en vue de clarifier la règle et de permettre son application sans interprétation possible, l'article 2.2.6 des zones Ab, Ac, Ae, Na, Nb, Nc, Nd, Nh1, Nj, Ns, Nt1 et Nt2 doit être modifié.
Un rappel des dispositions générales de l'article 2.2 doit être inséré en article 2.2.6, pour la notion de choix des matériaux, et le terme « *notamment* » introduit afin de faire apparaître clairement que les matériaux listés ne sont qu'indicatifs.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.2.6 des zones Ab, Ac, Ae, Na, Nb, Nc, Nd, Nh1, Nj, Ns, Nt1 et Nt2 de la façon suivante *(exemple de rédaction pour la zone Ac)* **:**

« 2.2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.
2.2.6 Toitures
« Les toitures-terrasses sont autorisées et doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Elles peuvent être végétalisées au moyen de succulentes résistantes au climat local.
Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), 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, ~~ou être~~ réalisées en bacs acier pré-laqué… 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. »

3.3.3 <u>Colomars</u>

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune de Colomars.

➔ Rectification d'une erreur matérielle à l'article 1.2.4 de la zone UFc1 :

Au PLUm approuvé, le secteur UFc1 correspond à une « zone pavillonnaire de faible densité ».

Le règlement de la zone UFc1 prévoit, en article 1.2.4 (activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières), une spécificité locale trop restrictive pour la commune de Colomars en conditionnant les constructions destinées à l'« habitation » à son utilisation pour le gardiennage des destinations autorisées dans la zone.

Cette mention correspond à des dispositions applicables en zones d'activités, et non à la vocation de la zone UFc1, destinée à l'accueil de constructions majoritairement pavillonnaires.

Au plan de zonage, les zones UFc1 au PLUm approuvé coïncident pour l'essentiel aux zones UD du PLU communal correspondant « aux secteurs majoritairement résidentiels, caractérisés par une prédominance de l'habitat pavillonnaire. »

Les demandes communales n'ont pas été correctement retranscrites au PLUm approuvé, puisque les dispositions réglementaires du secteur UD ne prévoyaient pas cette restriction pour la destination « habitat » au PLU communal. Seule la zone UZ, relative

aux zones d'activités au PLU communal, autorisait l'habitat à condition d'être liée au gardiennage :

« ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
2.1- Dans l'ensemble des zones UZm et UZc : les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la surveillance des installations admises. »

Ainsi afin de rectifier cette erreur matérielle, il est proposé de supprimer, dans la spécificité locale pour la commune de Colomars, à l'article 1.2.4 du règlement de la zone UFc1 relatif aux destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières, la mention *« Les constructions destinées à l'habitation liées au gardiennage des destinations autorisées dans la zone »,* afin d'y autoriser l'habitation de façon générale.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone UFc1 de la façon suivante :

***« 1.2.4** Dans toute la zone :*
- *Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m² ;*
- *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.*

<u>Spécificité(s) locale(s)</u>

- Colomars :
- *Les commerces de détail à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 250 m,*
- *Les serres à condition qu'elles s'intègrent dans le paysage,*
- *Les annexes à condition d'être nécessaires aux habitations existantes sur la zone.~~ ;~~*
- *~~Les constructions destinées à l'habitation liées au gardiennage des destinations autorisées dans la zone.~~*

- Saint-Jeannet : le commerce de détail à condition de ne pas excéder une superficie de 250 m² et d'être localisé en rez-de-chaussée. »

3.3.4 Duranus

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

➔ Autoriser l'implantation des annexes à l'alignement des voies et emprises publiques en zone UAb :

Au Plan Local d'Urbanisme métropolitain approuvé, l'article 2.1.3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UAb indique que « les constructions doivent être implantées avec le même retrait que les bâtiments voisins ». la rédaction de cette règle impose donc à toutes les nouvelles constructions, y compris les annexes, d'observer le même retrait que le bâtiment voisin.

Sur la commune de Duranus, bien que cette règle permette de conserver une certaine hégémonie dans le développement des constructions, elle rend néanmoins difficile l'évolution des constructions existantes, notamment l'impossibilité de pouvoir implanter une annexe par rapport aux voies et emprises publiques.

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

« ***2.1.****3 Implantation des constructions*
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)
- *Duranus : les annexes aux constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la limite d'emprise publique des voies.*
- *[…] »*

3.3.5 La Bollène-Vésubie

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune de La Bollène-Vésubie.

➔ Reprise des dispositions réglementaires du POS relatives à la Zone Non-Aedificandi du secteur du village :

Au zonage du PLUm en vigueur, une zone Non-Aedificandi est en place dans le secteur du village de La Bollène-Vésubie. Cette zone Non-Aedificandi, provenant du POS,

s'appuie sur les emprises classées en « aptitude faible/très faible à recevoir des aménagements » au regard de l'aléa mouvement de terrain naturel. La donnée réintroduite lors de l'approbation du PLUm permet donc la prise en compte du risque naturel « mouvement de terrain » sur la commune.

Néanmoins, au PLUm approuvé, aucune disposition règlementaire applicable à cette zone non aedificandi n'a pas été reprise, bien que le POS communal précisait que sur cette zone il était interdit de construire sauf à justifier de la prise en compte du risque de mouvement de terrain par la production d'une étude géotechnique spécifique.

► Aussi, il est proposé au titre des erreurs matérielles, d'ajouter une spécificité locale à l'article 1.2.4 des zones UAb, UEh et UFa1 autorisant sous condition les constructions dans la zone Non-Aedificandi du village de La Bollène-Vésubie :

1.2.4 *Dans toute la zone :*

Spécificité(s) locale(s)

- *La Bollène-Vésubie : Dans le périmètre de la zone non aedificandi mentionnée au plan de zonage sur la commune de La Bollène Vésubie, toute construction est interdite, sauf si la compatibilité de la construction avec l'aléa mouvement de terrain est démontrée, et sous réserve de ne pas aggraver les risques ou leurs effets et de ne pas en créer de nouveaux.*

3.3.6 La Trinité

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune de La Trinité.

➔ Ajout à l'annexe patrimoniale de la fiche patrimoine du parc paysager de Perdighier :

L'annexe patrimoniale du PLUm établit un inventaire du patrimoine bâti remarquable et végétal protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ainsi que du patrimoine traditionnel situé dans les zones agricoles et naturelles au titre des articles L.151-11 et L. 151-12 du Code de l'Urbanisme.

Au sein de cette annexe, le tome 3 *« Communes de Vence et Villefranche-sur-Mer & Patrimoine végétal protégé au titre de l'article L.151-19 »* protège plusieurs éléments du patrimoine végétal dont le parc paysager de Perdighier sur la commune de La Trinité.

Or au PLUm approuvé, la fiche patrimoine concernant le parc paysager de Perdighier sur la commune de La Trinité a été omise et n'a donc pas été insérée dans l'annexe patrimoniale.

Toutefois, le site fait déjà l'objet d'une protection au plan de zonage du PLUm et est par ailleurs cité parmi les patrimoines végétaux protégés à la page 185 du tome 3 :

LA TRINITÉ

Numéro	Appellation	Références cadastrales
J1	Parc paysager de Perdighier	AP55 56 60 61 63 65 67

► Aussi, il est proposé au titre des erreurs matérielles, d'ajouter la fiche patrimoine concernant le parc paysager de Perdighier au tome 3 de l'annexe patrimoniale du PLUm.

3.3.7 Nice

Dix-huit points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Nice.

➔ Ajout de dispositions réglementaires dans les articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 de la zone UFb6 :

Dans les articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 relatifs à l'implantation des constructions dans les différentes zones UF présentes sur le territoire niçois, ont été introduites des spécificités locales afin d'autoriser certaines constructions ou aménagements dans les reculs induits. Des escaliers, des débords de toiture, des accès, des aires de stationnement, etc. peuvent ainsi être autorisés dans ces reculs.

Ces dispositions spécifiques n'ont pas été reportées dans la zone UFb6 présentant pourtant des caractéristiques architecturales proches des zones dans lesquelles des réalisations sont autorisées dans les reculs induits.

► Aussi, afin d'harmoniser les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives de l'ensemble des zones pavillonnaires niçoises, les spécificités locales niçoises en articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 de la zone UFb6 doivent être complétées comme suit :

« Article *2.1.3.1*
[…]
- *Nice :*
  - *Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent un retrait minimum de (ce retrait supplémentaire ne*

s'applique pas aux annexes des bâtiments destinés à l'habitation, en ce qui concerne les volumes des bâtiments destinés à l'habitat) :

- *10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,*
- *8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,*
- *5 m en bordure de la voie Pierre MATHIS et de ses accès.*

- *Peuvent être autorisés dans les reculs induits, en l'absence de polygone d'implantation :*
  - *les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,*
  - *les parties de bâtiment situées au–dessous du niveau du sol, et affectées au stationnement des véhicules,*
  - *les garages couverts et plantés, les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement à condition d'être en contre-haut des voies,*
  - *les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement en contrebas des voies, sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation de plus de 1 m de profondeur,*
  - *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,*
  - *les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,*
  - *les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,*
  - *les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,*
  - *les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
  - *les infrastructures techniques liées à la voirie,*
  - *les ouvrages de séparations,*
  - *les escaliers lorsqu'ils sont rattachés à une construction s'ils sont limités au minimum et non fermés. »*

« *Article 2.1.3.2*
[…]

- *Nice : Peuvent être autorisés dans les reculs induits, en l'absence de polygone d'implantation :*
  - *les débords de toiture si leur saillie ne dépasse pas 1 m,*
  - *les travaux sur les bâtiments existants sans augmentation de leur volume,*
  - *les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,*
  - *les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*

- *les parties de bâtiment situées au-dessous du niveau du terrain naturel, et affectées au stationnement des véhicules, mes accès à conditions qu'ils soient limités au minimum,*
- *les accès à condition qu'ils soient limités au minimum*
- *les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant, ou dans le cas où ils sont nécessaires à la réalisation des accès,*
- *les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,*
- ~~*en dehors des espaces identifiés au titre de la trame vert et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagée de 3 m de largeur minimum les sépare de la limite de propriété,*~~
- *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 aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,*
- *Les ouvrages de séparations,*
- *Les escaliers lorsqu'ils sont rattachés à une construction s'ils sont limités au minimum et non fermés. »*

➔ Stationnement – Zone UPn - article 2.5 :

En cohérence avec le projet d'aménagement de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA), défini à l'échelle de la Plaine du Var, le PLU métropolitain approuvé traduit, notamment, le développement du secteur de Nice Méridia au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) inscrite au sein de l'OAP globale relative à la Plaine du Var.

Le secteur de projet de Nice Méridia est classé en zone UPn au PLUm approuvé pour lequel des dispositions spécifiques, notamment en matière de stationnement, sont définies.

Afin de clarifier le lien de cette zone UPn avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les dispositions relatives au stationnement doivent renvoyer explicitement aux dispositions générales du règlement **et plus particulièrement à la séquence relative à Nice Méridia dans l'OAP Plaine du Var**.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 de la zone UPn de la façon suivante :
« 2.5 STATIONNEMENT.
Cf. Dispositions générales et OAP Nice Méridia.
[…] »

➔ **Stationnement des vélos – Zone UPn - article 2.5** :

Le secteur de projet de Nice Méridia fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) portée par l'EPA Plaine du Var.

Les dispositions réglementaires du PLUm assurent la traduction de cette ZAC au sein du document d'urbanisme métropolitain.

Afin de mettre à jour et en cohérence la terminologie employée dans le PLUm avec celle de la Zone d'Aménagement Concerté, il convient de remplacer le terme **« ZAC ~~*Grand*~~ Méridia »** par **« ZAC** Nice **Meridia »**.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 de la zone UPn de la façon suivante :
« 2.5 STATIONNEMENT.
[…]
Nice :
o Sur le périmètre de la ZAC ~~Grand~~ Nice Meridia :

- *Logements : 0,75 m² de local vélo par logement comportant jusqu'à 2 pièces, et 1,5 m² de local vélo par logement de plus de 2 pièces. »*

➔ **Murs de soutènement - Article 2.2.8 de la zone UPa (ZAC Grand Arénas)** :

La ZAC Grand Arénas est inscrite en zone de projet UPa au PLUm.
A l'article 2.2.8 de la zone UPa, relatif aux murs de soutènement, le PLUm approuvé impose une **hauteur maximale de 3 m, avec fractionnement en restanques d'1,5 m.**
Cette règle concerne plus particulièrement les communes du Moyen et Haut-Pays au sein desquelles la réalisation de murs de soutènement est fréquente, particulièrement dans les secteurs à la topographie marquée.

La ZAC du Grand Arénas n'est pas concernée par cette situation topographique. Cette disposition réglementaire, relevant d'une erreur d'écriture au règlement, est à supprimer.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.2.8 de la zone UPa de la façon 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'enchainement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.~~ […] »

➔ **La bande continue** :

Au PLUm approuvé, pour la commune de Nice, des dispositions réglementaires spécifiques permettent de pérenniser la forme urbaine souhaitée et mise en place dès l'ancien PLU communal.

La bande continue est notamment définie dans les zones du centre-ville niçois dans l'objectif de préserver la morphologie urbaine de la ville constituée.

A ce titre, les articles 2.1.3.1, relatifs aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques, des zones concernées par la bande continue, définissent l'application de cette dernière de la manière suivante :
« *Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée au présent article.* »

Pour rappel, la largeur de la bande continue diffère selon les zones. Elle est fixée à :

- 12 m dans la zone UBc ;
- 20 m dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 et dans la zone UBi ;
- 22 m dans les secteurs UBb et UBb9.

Afin de clarifier la compréhension du règlement, il convient de préciser qu'en l'absence de bande continue, le cas échéant, la hauteur précisée à l'article 2.1.2 des zones concernées doit s'appliquer sur l'ensemble du terrain.

► **Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 des zones UBc, UBb, UBi, UPd, de la façon suivante** *(exemple de rédaction pour la zone UBb)* **:**

« 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.

En l'absence de hauteurs graphiques, dans la bande continue : […] »

➔ **L'article 2.1.3.2 de la zone UBb, pour le secteur UBb2 :**

Au PLUm approuvé, le secteur UBb2 correspond au secteur des hôtels, situés le long de la Promenade des Anglais, à Nice.
Les dispositions réglementaires mises en place dans ce secteur assurent la pérennité des activités hôtelières et touristiques tout en veillant à préserver la qualité paysagère et urbaine de la Promenade.

Suite à l'enquête publique du PLUm, les dispositions réglementaires de la zone UBb2 ont pu évoluer afin d'affirmer le développement hôtelier et touristique de ce secteur emblématique de Nice. Toutefois, la modification de la règle intégrée suite à l'enquête publique du PLUm ne traduit pas totalement la volonté communale attendue pour ce secteur.
Aussi, afin d'assurer une prise en compte cohérente de cette demande, les dispositions réglementaires du PLUm approuvé doivent être complétées dans l'objectif de permettre le développement des activités hôtelières et touristiques existantes, tout en respectant le tissu urbain existant.
Il convient alors de modifier l'article 2.1.3.2 relatif aux implantations par rapport aux limites séparatives pour les constructions destinées aux hôtels.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.2 de la zone UBb de la façon suivante :

*« **2.1.3.1** Par rapport aux voies et emprises publiques*
[…]
Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3 et UBb4 :
- Les bâtiments doivent être implantés, au droit des limites d'implantations graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique lorsqu'elles existent.
- En outre, dans le secteur UBb2, l'implantation et notamment la largeur de la bande continue n'est pas réglementée pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique. »

➔ Surélévation en zones urbaines collinaires du territoire niçois :

Au PLUm, sur la commune de Nice, la zone UFc1 correspond aux secteurs pavillonnaires situés sur les collines.
Afin d'assurer un développement maîtrisé des constructions dans ces espaces à la topographie particulièrement marquée, des dispositions réglementaires spécifiques ont pu être mises en place, notamment en termes de volumétrie et de hauteur des constructions.

Toutefois, au PLUm approuvé, en zones UFb7, UFb8 et UFc1, certaines dispositions locales relatives aux volumes des constructions *[Nice : Excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaires habitables au-delà de l'égout du toit.]* ont été placées par erreur comme spécificité locale à l'article 2.1.1 relatif à l'emprise des constructions alors qu'elles portent sur les règles de hauteurs. Aussi, cette spécificité est à déplacer à l'article 2.1.2 relatif aux hauteurs.

En outre, il convient de clarifier, dans toutes les zones concernées par cette spécificité locale - *à savoir en zones **UDc, UDf, UDg, UDh, UFa2, UFa3, UFb3, UFb4, UFb5, UFb6,***

UFb7, UFb8, UFc1, UFc3, UFc4 et UFc5 - la rédaction de cette spécificité qui traduit la volonté communale, pour ces secteurs collinaires, de maîtriser le volume des constructions.

►Aussi, il est proposé :

- **Pour les zones UFb7, UFb8 et UFc1, de supprimer la spécificité locale niçoise relative aux surélévations à l'article 2.1.1 et de compléter l'article 2.1.2 par ajout d'une spécificité locale niçoise concernant les surélévations ;**
- **De modifier la rédaction de la spécificité locale niçoise relative aux surélévations en article 2.1.2 des zones UDc, UDf, UDg, UDh, UFa2, UFa3, UFb3, UFb4, UFb5, UFb6, UFc3, UFc4 et UFc5.**

Il est donc proposé de procéder aux modifications suivantes *(exemple d'évolution en 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)

- *[…]*
- ~~*Nice : Excepté dans les volumes existants, il ne peut être réalisé ni niveau ni volume supplémentaires habitables au-delà de l'égout du toit.*~~
- *Villefranche-sur-Mer : l'emprise au sol des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics est fixée à 30% »*

« *2.1.2 Hauteur des constructions*
La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.
Spécificité(s) locale(s) :

- *[…] « - Nice :*
  - *les constructions nouvelles ne doivent pas excéder une hauteur maximale à l'égout du toit supérieure à 7 m ;*
  - *les surélévations des constructions existantes sont admises dans la limite d'une hauteur maximale de 7 m à l'égout du toit projeté ;*
  - *pour les constructions existantes, la réalisation d'un niveau supplémentaire habitable est admise, sous réserve :*
    - *que la hauteur maximale de ce nouveau niveau habitable soit inférieure ou égale à 7 m à l'égout du toit projeté,*
    - *ou bien, que le niveau habitable nouvellement créé soit compris dans le volume d'habitation existant sans limite de hauteur."*

➔ Abaissement du seuil des parcelles à 4500m² (au lieu de 5000m²) au-delà duquel les cœurs d'îlots sont constructibles :

Afin de permettre la constructibilité des cœurs d'îlots niçois, tout en assurant la préservation de ces espaces de verdure en cœur de ville, le PLU métropolitain met en place des dispositions réglementaires spécifiques. Celles-ci ont pour objectifs

notamment d'autoriser un aménagement différent sur les grandes parcelles et de déroger au strict alignement des bâtiments sur voirie, au profit d'une composition d'ensemble mieux adaptée au contexte urbain.

Ce seuil, fixé à 5 000 m² au PLUm approuvé, intervient en particulier en zone UBb, au niveau des dispositions relatives aux emprises au sol (article 2.1.1), à la hauteur maximale des constructions (article 2.1.2), aux implantations (articles 2.1.3.1, 2.1.3.2 et 2.1.3.3), aux espaces verts (article 2.4) et au stationnement (article 2.5).

Initialement portée dans le cadre de l'avis des Personnes Publiques Associées sur le PLUm arrêté, cette demande a été par erreur retranscrite au PLUm approuvé. Elle visait notamment les objectifs suivants :

- Permettre la faisabilité des projets de renouvellement du cœur de ville niçois,
- Autoriser un aménagement différent sur les grandes parcelles, en dérogeant au strict alignement des bâtiments sur voirie au profit d'une composition d'ensemble mieux adaptée au contexte urbain.

Il convient d'appliquer cette dérogation non pas aux unités foncières d'une superficie de 5000 m² ou plus **mais de 4500 m² ou plus**.

Il est d'autant plus cohérent d'intégrer cette évolution dans la procédure de modification simplifiée car elle n'impacte que peu d'unités foncières du centre-ville niçois (classé en UBb) et concerne des secteurs encore peu denses de la ville.
Il s'agit donc ici de corriger une erreur matérielle, retranscrite par erreur dans de nombreux articles susmentionnés de la zone UBb du PLUm.

►Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.4 et 2.5 de la zone UBb concernée par ce seuil de la façon suivante *(modifications valables pour l'ensemble des sous-secteurs de la zone UBb concernés, secteurs qui concernent la seule commune de Nice)* **:**

« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :
Pour les unités foncières de moins de ~~5 000 m²~~ 4 500 m², Non règlementé.
Pour les unités foncières de ~~5 000 m²~~ 4 500 m², et plus : l'emprise au sol maximale est fixée à 55%. »

*« **2.1.2 Hauteur des constructions***
La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21,5 m.
[…]
En l'absence de hauteurs graphiques, en dehors de la « bande continue » :
- La hauteur des bâtiments et des constructions est calculée, depuis le terrain naturel ou le terrain excavé apparent après travaux, jusqu'à l'égout du toit et au faîtage.
- Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 : o Sur les unités foncières de moins de ~~5 000 m²~~ 4 500 m², les constructions et aménagements sont autorisés à condition de ne pas excéder une hauteur de 6m à l'égout. Toutefois, dans les

secteurs UBb1, UBb2 et UBb3, la hauteur des constructions destinées aux équipements publics d'intérêt collectif et services publics, peut atteindre 21,5 m à l'égout et 7 niveaux, soit R+6 et 25m au faîtage.
o Sur les unités foncières de ~~5 000 m²~~ 4 500 m²,ou plus, la hauteur des bâtiments peut atteindre la même hauteur que celle autorisée dans la bande continue, sans être limitée à 1,6 fois la largeur de la voie actuelle ou future qui la borde. »

« 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.
[…]
Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3 et UBb4 :
[…]
- Les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins ~~5 000 m²~~ 4 500 m², 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.
[…]
Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques :
[…]
- *Pour les terrains de plus de ~~5000 m²~~ 4 500 m², les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.*

[…] »

« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en limite.
[…]
- En dehors de la bande continue : o Dans toute la zone, pour les unités foncières de ~~5 000 m²~~ 4 500 m²,ou plus, toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6m à l'égout du toit, doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 6m. »

« 2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain
Pour les unités foncières de ~~5 000 m²~~ 4 500 m², ou plus, sur une même propriété, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12 m les unes des autres. »

« 2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.
[…]
Pour les unités foncières de moins de ~~5 000 m²~~ 4 500 m², en dehors de la bande continue, 60% de l'unité foncière doit être aménagée en espaces verts paysagers.
Pour les unités foncières de ~~5 000 m²~~ 4 500 m², ou plus, 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre. »

« 2.5 STATIONNEMENT
Cf. Dispositions générales.
En outre, pour les unités foncières de moins de ~~5 000 m²~~ 4 500 m², en dehors de la bande continue, les garages et/ou stationnements sont interdits en surface, ils doivent être réalisés en sous-sol. »

➔ **Espaces verts - En Zone UBb – l'article 2.4** :

Au PLUm approuvé, l'article 2.4 du règlement des zones définit les règles en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et aux abords des constructions.

Au sein de la zone UBb, zone qui concerne la seule commune de Nice, le règlement du PLUm en vigueur précise que pour les terrains de moins de 5 000 m^2, les espaces verts imposés doivent être des espaces verts paysagers.

Afin de mettre en cohérence les dispositions règlementaires de la zone UBb avec les définitions et dispositions déclinées dans le lexique des dispositions générales (article 45) - *également modifiées à ce sujet dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée (cf. ci-avant point 2.2 de la présente note, relatif aux évolutions apportées aux articles 2.4 de l'ensemble des zones du PLUm),* le type d'espaces verts à créer (végétalisés ou paysagers) indiqués à l'article 2.4 de la zone UBb, pour les terrains de moins de 5 000 m^2 est à supprimer.

►**Aussi, cette modification intervenant également en complément du point développé ci-avant (réduction du seuil des cœurs d'îlots constructibles à 4 500 m^2), il est donc proposé de modifier l'article 2.4 de la zone UBb de la façon suivante** :

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

Pour les unités foncières de moins de ~~5 000 m^2~~ 4 500 m^2, 60% de la partie de terrain située en dehors de la bande continue, ~~60% de l'unité foncière~~ doit être ~~aménagée~~ traitée en espaces verts ~~paysagers.~~ »

➔ **Zone UBb – article 2.5 : exemption de stationnement pour les surélévations :**

Pour de nombreux projets, la surélévation permet une réhabilitation et une rénovation du bâtiment existant, souvent ancien. Ces projets, permettent une requalification de certains quartiers.
Néanmoins, pour ce type de projet, les normes de stationnement indiquées aux dispositions générales du règlement s'appliquent, alors que la typologie et la morphologie des quartiers dans lesquels sont réalisés ces projets de requalification ne permettent pas toujours la création des places de stationnement. La règle actuelle du PLUm approuvé apparaît bloquante pour le développement de la ville.

C'est dans l'objectif de valoriser son patrimoine bâti que la Ville de Nice souhaite prévoir, en zone UBb du PLUm, zone correspondant au centre-ville dense de la

commune, une exemption à la réalisation d'aires de stationnement pour les surélévations modérées de constructions existantes.

Il est proposé de compléter les dispositions existantes au PLUm en prévoyant que les surélévations de constructions existantes, dégageant moins de 200 m² de surface de plancher, soient exemptées de la création d'aires de stationnement supplémentaires.

►Aussi, l'article 2.5 de la zone UBb sera complété de la façon suivante :

« 2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.
[…]
En outre, pour les projets de surélévations des constructions existantes de moins de 200 m² de surface de plancher, aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos ne sera exigée »

➔ Concernant les vérandas autorisées le long de la Promenade des Anglais : l'article 2.2.2 de la zone UBb précise qu'elles doivent être escamotables :

Compte-tenu du caractère remarquable et patrimonial de la Promenade des Anglais, le règlement du PLUm définit des dispositions réglementaires spécifiques, notamment en matière d'aménagements et d'installations autorisés tels que les vérandas.

Afin de clarifier le type d'installations souhaité et indiqué à l'article 2.2.2 de la zone UBb, et de s'inscrire en parfaite cohérence avec les règles définies dans l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine approuvée par délibération du Conseil Métropolitain du 30 juin 2021, dans le cadre de la candidature de Nice au Patrimoine Mondial de l'UNESCO, les terminologies employées doivent être modifiées.

Ainsi, il est proposé, dans le cadre de la présente procédure, de remplacer le terme « escamotable » par le terme **« démontable ».**

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.2.2 de la zone UBb de la façon suivante :

« 2.2.2 Annexes
Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.
Les vérandas autorisées dans la bande de 7 m instaurée le long de la Promenade des Anglais doivent être entièrement ~~***escamotables***~~ *démontables**.*** *»*

➔ **En secteur UBb9 – Article 1.2 – Occupations et utilisations autorisées :**

En zone UBb9, en place sur les quartiers Est de Nice (Riquier, Saint Roch, Roquebillière, Hôpital Pasteur, Lyautey et l'Ariane notamment), les rez-de-chaussée, en linéaire de façade, doivent être occupés par certaines destinations et sous-destinations autres que l'habitation, dans un objectif d'animation des rues et de préservation de la qualité de vie de quartier.

Au regard des premiers mois d'application du PLUm en vigueur, des difficultés sont apparues en termes d'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme concernant notamment la lecture et l'interprétation de cette règle.
Afin de lever toute ambiguïté dans l'application des dispositions relatives à l'article 1.2, il convient de préciser que cette règle ne s'applique que pour les rez-de-chaussée **sur voie**.

Aussi, il est proposé de compléter l'article 1.2.4 en précisant que le rez-de-chaussée du linéaire de façade destiné à l'artisanat, au commerce de détail, aux bureaux ou aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, concerne uniquement les façades « sur voie ».

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone UBb9 de la façon suivante :

« 1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.
[…]
1.2.4 Dans toute la zone :
[…]
- 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. »

➔ **Secteur UBb9 : constructions et installations autorisées dans les reculs induits** :

En secteur **UBb9**, au PLUm approuvé, il est précisé que les escaliers de secours, autorisés dans les reculs induits, doivent être réalisés sur les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères.

S'agissant d'une erreur matérielle inscrite à l'article 2.1.3.1, en ce qui concerne les constructions et installations autorisées dans les reculs induits, il est donc proposé de supprimer la précision relative à la localisation des escaliers de secours.

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

« *2.1.3 Implantation des constructions*
2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques
[…]
En secteur UBb9 :
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
[…]
o *Les escaliers de secours ~~à réaliser sur les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères~~.* »

➔ Implantation des piscines par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives :

Les articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 définissent, au travers d'une spécificité pour le territoire niçois, que sont autorisés dans les reculs induits « *en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, […] une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3m de largeur minimum les séparent de la voie* ».

Des dispositions relatives règlementent l'implantation des piscines **en dehors** de la trame verte et bleue dans certaines zones urbaines (UCf, UCg, UDc, UDf, UDg, UDh, UEa, UEd, UFa2, UFa3, UFb3, UFb4, UFb5, UFb7, UFb8, UFc1, UFc4 et UFc5). Or, l'ensemble du territoire niçois est inclus dans la trame verte et bleue.
En conséquence, les dispositions réglementaires susvisées relatives à l'implantation des piscines sont inapplicables en l'état des dispositions du PLUm approuvé.
Ces dispositions résultant d'une erreur matérielle de retranscription de la règle, il est proposé de les supprimer.

Les deux articles suivants 2.1.3.1 et 2.1.3.2 des zones **UCf, UCg, UDc, UDf, UDg, UDh, UEa, UEd, UFa2, UFa3, UFb3, UFb4, UFb5, UFb7, UFb8, UFc1, UFc4 et UFc5** seront ainsi modifiés par suppression de la spécificité locale niçoise relative aux implantations des piscines en dehors de la trame verte et bleue.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.1 de la façon suivante *(exemple de rédaction en zone UFc1)* **:**

« 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)
[…]
- Nice :
o Peuvent être autorisés dans les reculs induits, en l'absence de polygone d'implantation :

[…]

- *les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,*
- ~~*en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, (figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm), une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagée de 3 m de largeur minimum les sépare de la voie,*~~
- *les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation, […] »*

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.2 de la façon suivante *(exemple de rédaction en zone UFc1)* **:**

« 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)
[…]
- Nice : Peuvent être autorisés dans les reculs induits, en l'absence de polygone d'implantation :
[…]

- *les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,*
- ~~*en dehors des espaces identifiés au titre de la trame vert et bleue, figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, une piscine ou un court de tennis, à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagée de 3 m de largeur minimum les sépare de la limite de propriété,*~~

- 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, […] »

➔ Espaces verts - En Zone UDc – modification de l'article 2.4 :

Au PLUm approuvé, l'article 2.4 du règlement des zones définit les règles en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et aux abords des constructions.

En zone UDc, l'article 2.4 du PLUm en vigueur impose que « *50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts végétalisés dont 35% du terrain espaces verts de pleine terre* ».
Sur la commune de Nice, cette disposition ne permet pas la mise en œuvre du ratio d'espaces verts souhaité.
En effet, la commune souhaite que 35% des 50% d'espaces verts à réaliser sur chaque unité foncière **soit en pleine terre**. Cet objectif permet de respecter la morphologie urbaine de la zone UDc en place sur la commune de Nice, correspondant à des secteurs collinaires densément bâtis. Néanmoins, la rédaction de la règle du PLUm en vigueur est

confuse, **pouvant induire à imposer la réalisation de 35% de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre**.
Afin de répondre aux objectifs poursuivis par la commune de Nice, il est proposé de corriger la rédaction des espaces verts imposés en zone UDc. Ainsi, par le biais d'une spécificité locale pour la commune, il sera reprécisé la part des espaces à créer à réaliser en pleine terre sur la commune de Nice.

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

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

Spécificité(s) locale(s)
- *Nice :*
  - *50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts dont 35% en espaces verts de pleine terre.*
  - *sur le périmètre SR8 reporté au plan de zonage, les espaces en surface devront être maintenus en espaces verts ~~végétalisés~~ avec au moins 1.50 m de terre.*
- *[…] »*

➔ Le Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA) :

Au PLUm approuvé, le Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA) définit des dispositions réglementaires spécifiques, par commune, en matière d'aspect extérieur des constructions notamment.

Pour la commune de Nice, concernant les caractéristiques des toitures, la largeur des chiens assis souhaitée dans le secteur du centre-ville et du port, en cohérence avec l'architecture bâtie existante, a été appliquée pour l'ensemble de la commune.
S'agissant d'une retranscription erronée, il convient donc de supprimer cette précision pour tous les secteurs niçois, excepté en secteur de centre-ville et du port.

►Aussi, il est proposé de modifier le paragraphe du CPA relatif aux caractéristiques des toitures pour la commune de Nice de la façon suivante :

« Toitures :
Dans les zones urbaines destinées principalement à l'habitat :
[…]
Les terrasses dites tropéziennes sont interdites. Les chiens assis sont autorisés ~~à condition qu'ils n'excèdent pas chacun 1,50 m de large~~, en zones UBb et UBc chacun ne devra pas excéder 1,50 de m de large. »

Dans le règlement d'urbanisme applicable au territoire niçois avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, les toitures terrasses étaient autorisées uniquement sous conditions dans les zones urbaines nommées UA.
Ces conditions ont été reportées dans le cahier de prescriptions architecturales du PLUm. Cependant, une erreur a été commise lors de ce report.
Les zones urbaines UA du PLU de Nice constituées d'un tissu urbain dense et continu sont devenues les zones UBb, UBc et UBj du PLUm.
Or, le CPA précise que les conditions relatives à la réalisation de toitures-terrasses s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines principalement destinées à l'habitat présentes sur le territoire niçois, soit aux zones urbaines UC, UD et UF et non pas uniquement aux zones UBb, UBc et UBj.
Ainsi, les toitures-terrasses des zones urbaines présentant un tissu discontinu, pavillonnaire ou collinaire sont soumises aux mêmes règles que les zones urbaines denses contrairement à ce qui était prévu dans les dispositions réglementaires du PLU de Nice.

Dans cette perspective, le CPA doit être modifié pour la commune de Nice, afin de prendre en compte les dispositions réglementaires auparavant en vigueur et en adéquation avec les caractéristiques architecturales du tissu urbain niçois.

► Aussi, il est proposé de compléter le paragraphe du CPA relatif aux caractéristiques des toitures pour la commune de Nice de la façon suivante :

« Toitures :
Dans les zones urbaines destinées principalement à l'habitat :
- *Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de qualité. En cas de couverture de tuiles, […]*
- *Les terrasses peuvent être plantées.*

Dans les zones urbaines UBb, UBc et UBj :
- *Les toitures-terrasses sont autorisées dans les cas ci-dessous (les conditions ne sont pas cumulatives) :*

[…]
  - *En UBb5 afin de réaliser des équipements sportifs. »*

Dans les espaces collinaires niçois, l'habitat pavillonnaire prédomine. Compte-tenu de la topographie particulièrement marquée de ces secteurs, la réalisation d'espaces de stationnement en toiture apparaît parfois nécessaire afin de maîtriser les stationnements sur voirie.
Dans cette perspective, le CPA **doit être complété pour la commune de Nice,** concernant les caractéristiques des toitures, afin d'y permettre le stationnement, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage et son environnement.

►Aussi, **il est proposé de compléter le paragraphe du CPA relatif aux caractéristiques des toitures pour la commune de Nice de la façon suivante :**

« Toitures :
Dans les zones urbaines destinées principalement à l'habitat : […]

- *Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de qualité. En cas de couverture de tuiles, celles-ci seront en tuiles rondes de type canal de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé) ou en tuiles mécaniques. Pour les constructions existantes comportant déjà des tuiles, la couverture se fera sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes.*
- *Les terrasses dites tropéziennes sont interdites. Les chiens assis sont autorisés, en zones UBb et UBc chacun ne devra pas excéder 1,50 m de large.*
- *Les terrasses peuvent être plantées.*
- *Le stationnement est autorisé sur les toitures-terrasses, sous réserve de sa bonne insertion paysagère. »*

➔ **Emplacement réservé pour Mixité Sociale** :

Dans le respect des obligations légales en matière de logements pour la commune de Nice, déclinées notamment dans le PLH3 2017-2022 de la Métropole Nice Côte d'Azur, 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 approuvé.
Dans l'objectif d'assurer la production de logements sociaux répondant à l'état de carence de la ville de Nice, au travers de la réalisation de certaines opérations d'aménagement proposées par des porteurs de projets adaptés, certaines règles relatives à la mixité sociale doivent être modifiées.

A ce titre, il convient notamment de réduire la part de logements sociaux à réaliser dans le cadre de l'ERMS 21 de 50% à 30%.

Cette évolution ne viendra pas contrarier la mixité sociale sur ce secteur niçois. En effet, au PLUm approuvé, deux autres emplacements réservés pour mixité sociale, prévoyant des ratios élevés de logements sociaux, sont localisés à proximité de l'ERMS 21 :

- **L'ERMS 06** (84 Boulevard Pape Jean XXIII) prévoyant d'affecter **40%** minimum de la surface de plancher totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs sociaux et **40**% en accession sociale**.**
- **L'ERMS 10** (4 Rue Sorgentino) prévoyant d'affecter **80%** minimum de la surface minimum de la surface de plancher totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Également, sur les emplacements réservés pour Mixité Sociale n°6 et 10, les surfaces non bâties sont aujourd'hui de :

- **1 966** m^2 pour l'ERMS 6 (soit 87% de la superficie de l'ERMS 6) ;
- **517** m^2 pour l'ERMS 10 (soit 38% de la superficie de l'ERMS 10).

C**es disponibilités permettront la mise-en-œuvre de programmes de logements sociaux sur le quartier Saint-Roch dans les conditions prévues au Programme Local de l'Habitat** de la Métropole Nice Côte d'Azur.

►Aussi, il est donc proposé de modifier, dans la liste des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale, la règle des ERMS du PLUm sur la commune de Nice pour l'ERMS 21 de la façon suivante :

« ~~50 %~~ 30% MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX »

➔ Armoires techniques des antennes de téléphonie mobile :

Le jugement du Tribunal Administratif de Nice en date du 29 mai 2020 autorise les antennes de téléphonie et leurs armoires techniques liées à dépasser la hauteur maximale autorisée au document d'urbanisme au-dessus de l'égout du toit des constructions.
Les armoires techniques sont nécessaires à l'installation et au fonctionnement des antennes. Aussi, afin de régulariser le règlement du PLUm au regard de ce jugement, la réalisation des armoires techniques de ces antennes doit être autorisée aux articles 2.1.2 du règlement de zones relatif à la hauteur, pour les zones urbaines du PLUm en place sur la commune de Nice. Aussi, la limitation de hauteur fixée par l'article 2.1. à 3,50m pour ces installations doit être supprimée.
Complémentairement, les articles 2.2.7 ou 2.2.8 relatifs aux superstructures de ces zones urbaines seront également modifiés pour permettre aux armoires techniques un dépassement de hauteur de plus d'un mètre.

De plus, dans ces mêmes articles, les antennes doivent être autorisées en toiture sans obligation d'invisibilité depuis le domaine public. En effet, dans les communes de la Métropole et particulièrement à Nice, les antennes ne peuvent pas être rendues parfaitement invisibles depuis les différents espaces publics du territoire, en raison du contexte topographique.
Le premier paragraphe de l'article 2.2.7 ou 2.2.8 préconise que les installations techniques soient placées en toiture de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public, Aussi, dans un souci d'harmonisation des dispositions réglementaires, le second paragraphe relatif aux antennes et paraboles ne devra pas imposer une invisibilité totale mais recommander une installation la plus discrète possible.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 des zones UBb, UBc, UBd, UBj, UCc, UCf, UCg, UCh, UDc, UDf, UDg, UDh, UEa, UEd, UEk, UEl, UEm, UPa, UPc, UPd, UPf, UPg, UPn, UPv, UZa1, UZa2, UZa4, UZb2, UZb7, UZd1, UZd2 et 1AUc de la façon suivante (exemple en zone UBb) :

« 2.1.2 Hauteur des constructions
[…]
Exception(s) :
[…]
- Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, non habitables, ne sont pas soumises aux règles de hauteurs. Il en est de même pour :

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
o Les stades (tribunes et leur couverture). Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile ainsi que les armoires techniques associées.
o Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- ~~*Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 2.2.*~~

[…] »

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.2.7 ou 2.2.8 relatif aux superstructures des zones UBb, UBc, UBd, UBi, UBj, UCc, UCf, UCg, UCh, UDc, UDf, UDh, UFa2, UFa3, UFb3, UFb4, UFb5, UFb6, UFb7, UFb8, UFc1, UFc3, UFc4 et UFc5 de la façon suivante (exemple en zone UBb) :

« 2.2.7 Superstructures et installations diverses
Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades.
~~*Les antennes et paraboles seront invisibles depuis l'espace public et seront dans la mesure du possible, placées à l'intérieur des combles.*~~
Les antennes et les paraboles installées en toiture seront préférentiellement disposées de façon à être invisibles depuis l'espace public. Elles pourront être placées à l'intérieur des combles.
A l'exception des antennes, de leurs armoires techniques associées et des édicules d'ascenseur, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m. »

3.3.8 Saint-André-de-la-Roche

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune de Saint-André-de-la-Roche.

➔ Revoir le type d'occupation autorisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Pointe » :

La pièce réglementaire « 6. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » du PLUm regroupe un certain nombre d'OAP sectorielles.

L'OAP « La Pointe » sur la commune de Saint-André-de-la-Roche, reprise du PLU communal, constitue l'une de ces OAP sectorielles. Elle vise à promouvoir la reconversion du secteur en favorisant la mixité urbaine tout en tenant compte de la position d'entrée de ville.

Compte tenu de la position stratégique du secteur, la commune souhaite revoir les types d'occupation autorisés sur le secteur de la Pointe qui accueille notamment un des acteurs industriels majeurs de Nice Côte d'Azur et dont l'activité spécialisée dans l'éclairage permet la création d'emplois et de retombées économiques.
Par ailleurs, des porteurs de projets rencontrés par la commune pour l'aménagement de ce secteur relèvent que la possibilité de construire des commerces pourrait permettre de faciliter un futur aménagement du quartier dans un objectif de mixité des fonctions.

A ce titre, l'OAP « La Pointe » est modifiée afin d'autoriser tout type de commerces en supprimant la notion de commerce « non alimentaire » à la page 229 du document approuvé.

►Aussi, il est proposé dans la pièce réglementaire « 6. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) » de modifier à la page 229 du document approuvé les types d'occupation autorisés dans le secteur de l'OAP « La Pointe » comme suit :

« D'autres types d'occupation pourraient également s'y installer, comme par exemple :

- Un hôtel, équipement qui fait défaut à la commune :

• Il permettrait d'offrir un service mal représenté dans l'est de l'agglomération niçoise, notamment pour toute une série d'actifs et de professionnels en déplacement, et de touristes,

• Il pourrait donner lieu par exemple à un édifice plus haut que la moyenne, marquant d'un signal perceptible depuis l'autoroute l'entrée de la commune,

- Des surfaces de vente ~~non alimentaires~~ de taille moyenne

- Du tertiaire : bureaux, enseignement... »

3.3.9 Saint-Etienne-de-Tinée

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée.

➔ Ajout de précisions règlementaires à l'article 1.1.3 de la zone UZa6 :

A Saint-Etienne-de-Tinée, la zone UZa6 correspond aux zones d'activités économiques mixtes (artisanat, commerces et bureaux), situées dans le quartier du Bourguet, à l'entrée du territoire communal, le long de la RM 2205.
Afin de maintenir les commerces de proximité dans le cœur du village, porteurs du dynamisme et de l'attractivité communale, la commune souhaite apporter une modification au règlement de la zone UZa6 : interdire toutes les activités de commerces alimentaires dans ce secteur.

Il convient de préciser que cette évolution n'a aucun effet sur les droits à bâtir de la zone UZa6, qui ne sont ni réduits ni augmentés.

En effet, cette interdiction vise uniquement à réglementer une destination de construction, dans l'intérêt du vieux village, en interdisant dans la zone UZa6 les commerces alimentaires.

Ainsi, il est proposé **d'ajouter une spécificité locale** pour la commune de Saint-Étienne-de-Tinée à l'article 1.1.3 du règlement de la zone UZa6 relatif aux destinations et sous-destinations interdites.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.1.3 de la zone UZa6 de la façon suivante :

***« 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 ;*
- *L'hébergement hôtelier et touristique ;*
- *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 Cagnes-sur-Mer : les commerces et activités de service*
- *Sont également interdites à Saint-Etienne-de-Tinée : toutes les activités de commerces alimentaires. »*

3.3.10 Saint-Jeannet

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune de Saint-Jeannet.

➔ Le Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA) :

A l'article relatif aux toitures dans le cahier de prescriptions architecturales de la commune de Saint-Jeannet, il sera précisé que les toitures à une pente sont interdites.
L'objectif de cette modification est de compléter les dispositions relatives aux toitures en précisant les mentions précédentes afin de confirmer l'interdiction des toitures à une pente.

En effet, dans le cahier des prescriptions architecturales du PLUm approuvé, il est indiqué que les toitures doivent présenter des pentes qui n'excédent pas 33%. Cette mention implique que les toitures présentent plusieurs pentes. Néanmoins afin d'éviter toute ambiguïté et interprétation de cette disposition, il est nécessaire de préciser que les toitures à une pente sont interdites.

Le choix de la pente de toiture a un impact sur les bâtiments puisqu'il a une incidence sur la forme du pignon et la perceptibilité de la couverture dans le paysage :
- Une faible pente accentue l'effet de barre produit par un volume bas et long, et une forte pente augmente la hauteur de façade et donc l'impact visuel du bâtiment dans le site.
- Les toitures mono-pente marquent fortement le paysage car la pente apparait souvent plus forte.

Le tissu urbain de Saint-Jeannet est dominé par les toitures à 2 ou 4 pentes. Afin de conserver une harmonie et une cohérence dans les caractéristiques architecturales du paysage urbain, les toitures à une pente sont donc à proscrire sur la commune de Saint-Jeannet.

►Aussi, il est proposé de compléter le cahier des prescriptions architecturales pour les toitures, de la façon suivante :

*« **Toitures** : « Les toitures présenteront des pentes qui n'excèderont pas 33%. Les toitures à une pente sont interdites. »*

3.3.11 Saint-Laurent-du-Var

Quinze points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

➔ L'emplacement réservé pour mixité sociale n°MS04 inscrit au PLUm :

Un emplacement réservé pour mixité sociale, l'ER n°MS04, est inscrit au PLUm approuvé sur le secteur des Vespins. Cet emplacement réservé a pour objectif de dédier 50% minimum de la surface de plancher totale d'une opération à la réalisation de logements locatifs sociaux.

> **Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la zone UDb**

Conformément à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et uniquement dans le périmètre de l'ER n°MS04, il est possible de majorer le volume constructible pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol, à condition que cette majoration n'excède pas 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Or, l'article 1.3 de la zone UDb inscrite au PLUm indique que cette majoration ne doit pas excéder 60%, ce qui n'est pas cohérent avec les dispositions de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il est donc proposé de faire évoluer l'article 1.3 de la zone UDb inscrite au PLUm pour corriger cette erreur matérielle.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux de la façon suivante :

Spécificité locale :

- *Saint-Laurent-du-Var : Dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, une majoration de volume constructible pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol est autorisée, à condition que cette majoration n'excède pas 50% ~~60%.~~ Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »*

> Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UDb

Dans la perspective de mettre en œuvre le projet d'intérêt communal et métropolitain prévu sur le secteur des Vespins, une consultation d'opérateurs, en collaboration avec l'EPF PACA, la commune de Saint-Laurent-du-Var et la Métropole Nice Côte d'Azur, a été lancée sur la base des dispositions réglementaires de l'ancien PLU communal, autorisant notamment une hauteur maximale à l'égout du toit de 15m.

Or, la hauteur maximale autorisée dans la zone UDb du PLUm approuvé est de 12m.

Cette disposition réglementaire, aujourd'hui applicable, ne permettant pas la mise en œuvre de l'opération de construction souhaitée, à vocation 100% sociale, répartie à hauteur de 50% de logements locatifs sociaux et 50% de logements en accession sociale (PSLA), il apparaît nécessaire de faire évoluer la règle de hauteur uniquement pour les programmes de logements comportant des locatifs sociaux situés dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage du PLUm.

Aussi, il est proposé de modifier la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit en l'augmentant de 12 à 15m, comme initialement prévu au PLU communal. Dans cette optique, une spécificité locale sera ajoutée à l'article 2.1.2. de la zone UDb pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 Hauteur des constructions de la zone UDb de la façon suivante :

« *2.1.2 Hauteur des constructions*
La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.
<u>Spécificité(s) locale(s)</u> :
- Saint-Laurent-du-Var : Dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15m. »

➔ Le projet d'aménagement du quartier des Pugets Nord :

D'une surface d'environ 16 hectares, le secteur des Pugets est situé sur les coteaux ouest du Var, en limite nord de la zone urbaine dense de la commune et à proximité immédiate du grand ensemble bâti des Pugets. Implanté sur d'anciens terrains agricoles, il est desservi par la moyenne corniche des Pugets à l'ouest et la route des Pugets (RM2209) à l'est, en pied de coteau.

Le site bénéficie d'un cadre paysager exceptionnel, avec de nombreuses vues sur le littoral, la plaine du Var et les sommets du Mercantour. Il est, en outre, encore occupé par quelques exploitations agricoles, comme en attestent la présence de vergers,

restanques et serres. Enfin, il est encadré au nord et à l'ouest par des espaces boisés classés qui créent un écrin de verdure pour le futur quartier.

L'éparpillement des constructions de type pavillonnaire qui se développent sur les Pugets rend nécessaire la mise en œuvre d'un aménagement cohérent tenant compte, pour chaque intervention, de la globalité du site afin de développer une véritable qualité de vie et préserver le paysage et l'environnement du coteau.

Soucieuses d'assurer un développement harmonieux et respectueux du site, la commune et la Métropole ont donc affiché cette volonté notamment par l'inscription d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ce secteur dans le PLUm approuvé le 25 octobre 2019.

Pour mémoire, 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 bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets,
- préserver une fluidité des modes de déplacement doux au sein du quartier.

Il répondra ainsi aux objectifs du PADD du PLU métropolitain sur deux des axes prioritaires.

En termes de qualité du cadre de vie, le projet participera ainsi à :

- placer au cœur du développement du territoire la préservation et la valorisation des paysagers naturels et urbains,
- développer une trame paysagère qualitative, attractive, comme principe transversal des politiques d'aménagement,
- préserver et renforcer la biodiversité et les réseaux écologiques à toutes les échelles, en constituant une « trame verte et bleue » fonctionnelle continue,
- favoriser un aménagement du territoire privilégiant les rapports « ville-nature » afin de répondre aux besoins et aux nouvelles attentes des habitants et des visiteurs,
- rechercher des modes d'aménagement des territoires plus adaptés aux risques naturels.

En termes de développement qualitatif, solidaire et équilibré, il participera à :

- promouvoir la « ville des proximités » par une urbanisation exemplaire en termes de forme urbaine, d'énergie et d'équipements en transports en commun
- poursuivre les efforts engagés en matière de politique de l'habitat avec une production et une réhabilitation de logements ambitieuses et respectueuses des

grands équilibres territoriaux, couplées à un développement coordonné des équipements et des services aux populations.
- assurer un développement maîtrisé et équilibré à l'échelle de la Métropole d'un réseau qualitatif de commerces, services et équipements adaptés aux besoins des habitants.

Toutefois, les résultats des études en cours ont fait apparaître la nécessité d'apporter des évolutions aux dispositions réglementaires du PLUm portant sur le secteur des Pugets afin de s'inscrire au mieux dans les objectifs cités ci-avant.

a/ L'évolution apportée à l'article 1.2 de la zone UCi du règlement du PLUm

L'OAP des Pugets Nord présente une orientation forte en termes de développement économique : « Assurer un développement maîtrisé et équilibré à l'échelle de la Métropole d'un réseau qualitatif de commerces, services et équipements adaptés aux besoins des habitants ».

Aussi, pour conforter et renforcer cette orientation, il est proposé d'ajouter une spécificité locale à l'article 1.2.4 de la zone UCi inscrite au PLUm, en permettant une surface de plancher plus importante pour les commerces de détail autorisés sous couvert d'une orientation d'aménagement et de programmation.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UCi de la façon suivante :

-Article 1.2.4 Dans toute la zone

Spécificité(s) locale(s)

- *Saint-Laurent-du-Var : Les commerces de détail à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500m². Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble portée sous couvert d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), la surface de plancher des commerces de détail pourra excéder 500m². Dans ce contexte, la surface des commerces de détail devra correspondre aux besoins de l'opération.*

b/ Les évolutions apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUm sur le secteur les Pugets Nord, pièce « 4 OAP Sectorielles » du PLUm.

Paragraphe 3/ Mobilités et déplacements (p. 323 du document approuvé le 25 octobre 2019)

L'OAP prévoit la création d'une place de stationnement visiteur pour 3 logements.
Par ailleurs, les articles 2.5 des zones du PLUm (UCi, UDh, UFa3 et UFb4) dans lesquelles est inscrite l'OAP imposent la réalisation d'une place de stationnement pour 5 logements libres.

En conséquence, afin de lever toute difficulté de compréhension de la règle applicable, il est proposé de faire évoluer l'OAP sur ce point pour indiquer que les obligations en termes de stationnement du paragraphe 3/ Mobilités et déplacements ne sont pas cumulatives avec celles des articles 2.5 des zones UCi, UDh, UFa3 et UFb4 inscrites au PLUm.

Également, il est proposé de faire évoluer ce même paragraphe pour préciser les modalités de réalisation des places de stationnement.

► Aussi, il est proposé de modifier l'extrait de l'OAP Les Pugets nord de la façon suivante :

« Stationnement
En complément des places de stationnement exigées par le règlement du PLUM*, la réalisation de stationnements visiteurs en extérieur devra être prévue dans le périmètre délimité sur le schéma en 5/. Devr~~ont~~ a être crée~~s~~ une place de stationnement visiteur pour trois logements libres. Cette règle remplace la règle générale mise en œuvre sur la commune de Saint-Laurent-du-Var. Ces places seront réalisées en matériaux perméables ou en sous-sol.*

Pour les immeubles collectifs situés le long de la route des Pugets, une contre-allée avec du stationnement longitudinal permettra si nécessaire d'assurer le stationnement minute destiné aux commerces, activités ou services. »

Paragraphe 5/ Orientations d'aménagement – Principes d'intégration urbaine et paysagère des projets immobiliers (p. 325 du document approuvé)

L'une des orientations de l'OAP a pour objectif de favoriser l'implantation d'une mixité de fonction le long de la contre-allée de la route des Pugets.
Cette orientation n'apparait pas clairement et pourrait rendre difficile la réalisation de logements au premier étage des futures constructions.
De plus, en cohérence avec la forme urbaine souhaitée sur ce secteur par la commune de Saint-Laurent-du-Var et la Métropole, il conviendrait de supprimer la mention à des maisons en bande qui apparaît restrictive.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer le paragraphe « la création d'un quartier mixte dans le respect de l'environnement bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets » pour :

- permettre la réalisation de logements au premier étage des futures constructions,
- favoriser l'émergence d'une forme urbaine assurant notamment une intégration cohérente du projet dans son environnement naturel et urbain.

►Aussi, il est proposé de modifier l'extrait de l'OAP des Pugets nord de la façon suivante :

« -La création d'un quartier mixte dans le respect de l'environnement bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets

Au-delà de la création d'espaces publics, le développement d'une centralité longeant la route des Pugets sera renforcée par l'implantation de programmes commerciaux, de services ou d'activités en rez-de-chaussée et premier étage des futures constructions attenantes. Le premier étage de ces futures constructions sera amené à accueillir une mixité de destinations (commerces, ou services, ou activités et logements).
[…]
Afin d'assurer l'insertion urbaine du projet, il sera notamment prévu des secteurs d'habitat intermédiaire ~~(~~au nord du site~~)~~ et de l'habitat individuel ~~de type maisons en bande~~ ~~(~~au sud du site~~)~~ ~~sont privilégiés, en continuité des lotissements existants~~. »

Paragraphe 6/ Programme prévisionnel (p. 328 du document approuvé)

Il est précisé dans le programme prévisionnel de la mise en œuvre du projet que les locaux commerciaux, services et activités seront privilégiés en rez-de-chaussée et au premier étage des bâtiments prévus à proximité de la nouvelle centralité et le long de la route des Pugets.
Or, cette précision figure déjà dans le chapitre « Orientations d'aménagement », notamment dans la partie « Principes d'intégration urbaine et paysagère des projets immobiliers ».

Cette précision n'étant pas utile dans ce paragraphe, il est proposé de la supprimer de l'OAP des Pugets Nord.

►Aussi, il est proposé de modifier l'extrait de l'OAP des Pugets nord de la façon suivante :
« Le projet doit permettre de développer à terme environ 500 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.
~~*Les locaux commerciaux, services et activités seront privilégiés en rez-de-chaussée et premier étage à proximité de la nouvelle centralité et le long de la route des Pugets. »*~~

c/ L'évolution apportée à la liste des périmètres de mixité sociale inscrits au PLUm

Le programme prévisionnel de l'OAP précise que « le projet doit permettre de développer à terme environ 500 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. »

Cette rédaction fait apparaître une difficulté de compréhension des modalités de mise en œuvre du périmètre de mixité sociale inscrit au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, en réponse aux objectifs du Programme Local de l'Habitat 3 2017-2022 de la Métropole.

En conséquence, il est proposé de clarifier la rédaction des modalités de mise en œuvre du périmètre de mixité sociale sur le secteur des Pugets.

Par ailleurs, un périmètre de Projet Urbain Partenarial (PUP) a été mis en œuvre dans le secteur des Pugets Nord en début d'année 2020, et permettra notamment de financer des équipements publics métropolitains et communaux dans le secteur.

Le secteur des Pugets Nord (zone UFa3 au PLUm) est une zone particulière qui exige que tout programme d'habitat de 800m² de surface de plancher contienne 50% de logements en accession sociale. Il n'est exigé aucun logement locatif social dans cette zone.

Or l'arrêté de carence, actuellement en vigueur sur la commune de Saint-Laurent-du-Var, s'impose au secteur des Pugets Nord en complément des autres prescriptions.
Ainsi le projet en UFa3 ne doit pas rendre impossible d'atteindre les 35% de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'OAP, mais il a aussi l'obligation d'intégrer à son échelle les 30% de logements locatifs sociaux liés à la carence, en plus de l'accession sociale.

Au vu de ce constat, il est nécessaire de rappeler cette exigence minimale de 30% de logements locatifs sociaux et de faire évoluer le taux de logements en accession sociale qui est exigé dans cette zone à court terme en l'abaissant à 20% minimum dans le cadre de la carence de la commune.

Cette évolution entraîne une modification de la pièce « 7 Prescriptions particulières – Liste des périmètres de mixité sociale » du PLUm.

►Aussi, il est proposé de modifier la liste des périmètres de mixité sociale du PLUm de la façon suivante :

Dans le secteur des Pugets Nord (zone UFa3), dans les programmes de logements ~~d'au moins~~ de plus de 800 m2 de surface de plancher et en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, ~~50% des logements doivent être prévus en accession sociale.~~ 30% minimum de la surface de plancher de ces programmes doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux et 20% minimum de la surface de plancher à la réalisation de logements en accession sociale. Ces pourcentages se calculent sur le nombre de logements et sur la surface de plancher créée. Les logements restants pourront être affectés à du logement libre.	*800 m²*	*50%*

➔ Le projet d'aménagement du quartier du square Benès :

Le PLUm approuvé inscrit une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du square Benès.
Cette OAP est classée en zone UBd dans le PLUm en vigueur.

Toutefois, les dispositions relatives à la surface de plancher pour les commerces de détail, notamment dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble portée sous couvert d'une OAP, ont été intégrées à l'article 1.2.4 de la zone UBg et non à l'article 1.2.4 de la zone UBd.
Il est donc proposé de faire évoluer l'article 1.2.4 des zones UBd et UBg pour corriger cette erreur matérielle.

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

> ***Article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UBd***

-Article 1.2.4
Spécificité(s) locale(s)
Sont en outre autorisés à :

- *Saint-Laurent-du-Var : les commerces de détails à condition de ne pas excéder une surface de plancher de ~~300m² par unité foncière.~~ 500 m². 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 500 m². Dans ce contexte, la surface des commerces de détail devra correspondre aux besoins de l'opération.*

Aussi, la mention relative à une opération d'aménagement d'ensemble prévue dans le cadre d'une OAP fait actuellement à l'article 1.2.4 de la zone UBg sera supprimée de la façon suivante :

> ***Article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UBg***

-Article 1.2.4

Spécificité(s) locale(s)

Sont également autorisés à :

- Saint-Laurent du Var :

- *Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m². ~~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 500m². Dans ce contexte, la surface des commerces de détail devra correspondre aux besoins de l'opération.~~*
- *Le changement de destination de construction s'il est effectué vers des bureaux hébergeant une activité médicale.*

➔ Cahier des prescriptions architecturales (CPA) – Les Toitures :

La commune et la Métropole souhaitent conforter et préserver les caractéristiques du vieux-village laurentin.
Dans cette perspective de préservation de la cohérence du bâti du vieux village, il est apparu nécessaire de faire évoluer les dispositions relatives aux toitures pour les préciser, notamment pour éviter les toitures-terrasses.

En conséquence, l'apport de précisions sur les toitures des constructions implantées dans le vieux-village entraîne une modification du Cahier des prescriptions architecturales du PLUm.

►Aussi, il est proposé de modifier le cahier des prescriptions architecturales du PLUm de la façon suivante :

> ***Toitures***

En zone UAd (Vieux-Village) :

Les couvertures doivent être en tuiles rondes de type courant/couvert. Leur couleur est celle des tuiles anciennes locales (tons rouges nuancés). Les tons rose et paille sont interdits. L'emploi de tout autre matériau est interdit tant pour les volumes principaux que pour leurs annexes.

Les toitures existantes en tuiles rondes doivent être conservées et en cas de réfection de toiture, seul ce matériau peut être utilisé. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

La pose sur plaque ondulée de ton tuile est autorisée sous réserve de respecter le recouvrement normal des tuiles.
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. 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.
Excepté en UMe (Port) et UPm1, les toitures terrasses accessibles sont interdites au dernier niveau de la construction.
La pente des toitures devra être comprise entre 25% et 35%.

➔ Les articles 1.1 et 1.2 de la zone UAd inscrite au PLUm :

Le Vieux-Village de Saint-Laurent-du-Var est classé en zone UAd du PLUm.

Ce secteur est également concerné par un périmètre inscrit au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, lequel a pour objectif d'interdire la démolition des bâtiments protégés au sein du périmètre.
Or, cette disposition est mentionnée à l'article 1.2.4 qui réglemente les activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.

Afin de mettre en cohérence les règles du PLUm avec les dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, il est donc proposé de déplacer la spécificité locale de l'article 1.2 pour l'intégrer à l'article 1.1 de la zone UAd du PLUm, réglementant notamment les usages, affectations des sols et destinations interdites.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits de la zone UAd de la façon suivante :

-Article 1.1.3
Spécificité(s) locale(s)
En outre, à Saint-Laurent-du-Var, sont interdites les démolitions des bâtiments à l'intérieur du périmètre défini au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

> **Article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UAd**

-Article 1.2.4

~~*Spécificité(s) locale(s)*~~
~~*En outre, à Saint-Laurent-du-Var, sont interdites les démolitions des bâtiments à l'intérieur du périmètre défini au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.*~~

➔ L'article 1.2 de la zone UBg inscrite au PLUm :

L'article 1.2.4 de la zone UBg indique dans les spécificités locales pour Saint-Laurent-du-Var, la disposition suivante : "Le changement de destination de construction s'il est effectué vers des bureaux hébergeant une activité médicale".
En l'état actuel de la rédaction, la disposition s'applique sur la totalité du périmètre de la zone UBg inscrite au PLUm. Or, la commune souhaite que cette disposition puisse uniquement s'appliquer le long du linéaire commercial inscrit au plan de zonage du PLUm approuvé.

En conséquence, il est proposé de compléter la rédaction de la disposition pour en préciser les modalités d'application.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UBg de la façon suivante :

-Article 1.2.4
Spécificité(s) locale(s)
Sont également autorisés à :
- Saint-Laurent du Var :

- *Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m². 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 500m². Dans ce contexte, la surface des commerces de détail devra correspondre aux besoins de l'opération.*
  Le long du linéaire figuré 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 de construction s'il est effectué vers des bureaux hébergeant une activité médicale.

➔ Les articles 1.2 et 1.3 de la zone UCf inscrite au PLUm :

L'article 1.2.4 de la zone UCf indique la spécificité locale suivante pour la commune de Saint-Laurent-du-Var : « Dans le secteur identifié au plan de zonage, les commerces de détail sont autorisés sans limitation de surface de plancher. »
Or, l'écriture actuelle de la disposition ne permet pas d'assurer une bonne compréhension de la règle, notamment de son champ d'application souhaité par la commune, en l'espèce le périmètre « SR5 ».

En conséquence, il est proposé de modifier la rédaction de l'article 1.2.4 de la zone UCf pour en préciser les modalités d'application.

Également, l'article 1.3.6 relatif aux règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions, de la zone UCf indique une spécificité communale en lien avec les linéaires de protection des commerces identifiés au PLUm.
Or, les dispositions en lien avec les linéaires de protection des commerces identifiés au PLUm relèvent de l'article 1.3.7 relatif aux 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 non de l'article 1.3.6 des zones concernées.

En conséquence, il est proposé d'intégrer cette disposition actuellement inscrite à l'article 1.3.6 de la zone UCf aux spécificités locales de l'article 1.3.7 de la zone UCf.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UCf de la façon suivante :

-Article 1.2.4
Spécificité(s) locale(s)

- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Dans le ~~secteur~~ périmètre SR5 identifié au plan de zonage, les commerces de détail sont autorisés sans limitation de surface de plancher.*
  - *Les commerces de détail, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m². Dans le cas d'une opération d'aménagement 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 de détail devra correspondre aux besoins de l'opération.*

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la zone UCf de la façon suivante :

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

~~*Spécificité(s) locale(s)*~~

- ~~*Saint-Laurent-du-Var : le long du linéaire figuré 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.*~~

- **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**

Spécificité(s) locale(s) :
[…]

- *Saint-Laurent-du-Var : le long du linéaire figuré 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.*

➔ Les articles 2.1.3.1 des zones UCf et UFb4 inscrites au PLUm :

Les dispositions réglementaires de la zone UFb4 du PLUm précisent notamment que les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 8 mètres de la limite d'emprise publique des routes métropolitaines.
Or, les secteurs de la commune de Saint-Laurent-du-Var desservis par des routes métropolitaines sont classés en zone UCf et non en zone UFb4 du PLUm.

En conséquence, pour corriger cette erreur matérielle, il est proposé d'intégrer les dispositions actuellement présentes à l'article 2.1.3.1 de la zone UFb4 à l'article

correspondant de la zone UCf, et de spécifier à l'article 2.1.3.1 de la zone UFb4 que les règles d'implantation relatives aux voies métropolitaines ne s'appliquent pas pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UCf 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)

- *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 8m de la limite d'emprise publique des routes métropolitaines.*

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UFb4 de la façon suivante :

-Article 2.1.3 Implantation des constructions
-Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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 Saint-Laurent-du-Var).*
- *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 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les communes de La Gaude et Saint-Laurent-du-Var.*
- *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 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.*

➔ L'article 1.2.4 de la zone ULa inscrite au PLUm :

Le pôle sportif des Iscles situé dans la partie nord du territoire communal est classé en zone ULa au PLUm, qui a vocation à accueillir des équipements sportifs et de loisirs.
Or, les dispositions réglementaires de l'article 1.2.4 de la zone ULa pour la commune de Saint-Laurent-du-Var autorisent les extensions mesurées des constructions existantes destinées à l'habitation, ce qui n'est pas cohérent avec la vocation sportive de cette partie du territoire communal.
Dans la perspective de mettre en cohérence les dispositions règlementaires avec la vocation sportive et de loisir de la zone ULa, il apparaît nécessaire de pouvoir autoriser les constructions à usage d'habitation en lien uniquement avec le gardiennage des équipements sportifs.

En conséquence, il est proposé d'apporter des évolutions :

- à l'article 1.1.3 de la zone ULa du PLUm pour interdire les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées sous conditions définies par l'article 1.2,
- à l'article 1.2.4 pour définir les conditions autorisant les constructions à vocation d'habitat, c'est-à-dire liées au gardiennage des constructions autorisées dans la zone ULa.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits de la zone ULa de la façon suivante :

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

- *L'habitat non admis sous conditions par l'article 1.2,*

> **Article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone ULa**

-Article 1.2.4
Spécificité(s) locale(s)

- *Saint-Laurent-du-Var : ~~l'extension mesurée des constructions existantes destinée à l'habitation sans création de nouveau logement, à condition de ne pas excéder un accroissement de 30 % de la SDP existante à la date d'approbation du PLUm. Cette extension relative est assortie d'une limite absolue qui est égale à 200 m² de surface de plancher existante et extension inclus.~~*
    - *Les constructions destinées à l'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.*

➔ L'article 1.3 de la zone UPm1 inscrite au PLUm :

L'article 1.3.6 de la zone UPm1 relatif aux règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions indique une spécificité locale en lien avec les linéaires de protection des commerces identifiés au PLUm.
Or, les dispositions en lien avec les linéaires de protection des commerces identifiés au PLUm relèvent de l'article 1.3.7 relatif aux 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 non de l'article 1.3.6 des zones concernées.

En conséquence, il est proposé de supprimer cette disposition de l'article 1.3.6 de la zone UPm1 pour l'intégrer dans les spécificités locales de l'article 1.3.7 de la zone UPm1. L'article 1.3.6 de la zone UPm1 devenant ainsi non réglementé.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la zone UPm1 de la façon suivante :

> ***-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 :*~~
  - ~~*Le long du linéaire figuré 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.*~~

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

Spécificité(s) locale(s)

- *Saint-Laurent-du-Var :*
    - *Le long du linéaire figuré 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.

➔ L'article 2.5 des zones UBd et UBg inscrites au PLUm :

Le PLUm inscrit sur le territoire laurentin deux zones urbaines continues, à savoir les zones UBd et UBg, pour lesquelles les constructions s'implantent en continuité par rapport à l'alignement de la voie.
Ces deux zones sont desservies par les principaux axes routiers de la commune, les avenues du Général de Gaulle, du Général Leclerc et des Pugets, qui accueillent le principal linéaire commercial.

La commune et la Métropole souhaitent maintenir et renforcer ce linéaire commercial.
Dans cette perspective et compte tenu de la présence d'un certain nombre de « dents creuses » le long de ces axes, l'ancien PLU communal n'imposait pas la réalisation de stationnements pour cette destination dans les zones urbaines continues favorisant ainsi l'implantation de commerces dans les rez-de-chaussée des constructions futures.

Afin de poursuivre cette démarche de protection du linéaire commercial sur les principaux axes de desserte de la commune dans le PLUm, il est proposé de modifier les dispositions de l'article 2.5 des zones UBd et UBg.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 Stationnement de la zone UBd de la façon suivante :

Spécificité(s) locale(s)

- ***Pour le stationnement des véhicules légers***
- *Saint-Laurent-du-Var :*
    - *Pour les commerces et activités de service d'une surface de plancher inférieure à 300 m² : aucune place de stationnement ne sera exigée*
    - *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.*

> ***Article 2.5 Stationnement de la zone UBg***

Spécificité(s) locale(s)

- ***Pour le stationnement des véhicules légers***
- *Saint-Laurent-du-Var :*
    - *Pour les commerces et activités de service d'une surface de plancher inférieure à 300 m² : aucune place de stationnement ne sera exigée*
    - *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.*

➔ Les articles 1.3.8 et 2.1 de la zone UCf inscrite au PLUm :

Dans le périmètre SR3 inscrit au plan de zonage du PLUm correspondant aux zones UCf et UFc4 sur le secteur des Vespins, la commune a souhaité offrir la possibilité de majorer l'emprise au sol des constructions à hauteur de 15%.
Or, les dispositions règlementaires du PLUm en vigueur n'encadrent pas cette possibilité de majoration de l'emprise au sol pour la réalisation de bâtiments à énergie positive conformément à l'article R-111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer les dispositions de l'article 1.3.8 de la zone UCf pour préciser les modalités de mises en œuvre relative à la majoration du volume constructible, issues de la législation en vigueur.

De plus, l'ancien PLU communal inscrivait des dispositions architecturales particulières sur le secteur situé en entrée de ville, face au Var, qui permettaient de majorer la hauteur à 18 m pour certaines constructions.
Ces dispositions ont été maintenues dans le PLUm en vigueur mais uniquement sur le plan de zonage. Elles n'ont pas été reprises dans l'article 2.1.2 de la zone UCf identifiant cette entrée de ville, ce qui peut rendre difficile la compréhension de la règle.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les dispositions de l'article 2.1.2 de la zone UCf pour mettre en cohérence les dispositions réglementaires graphiques avec les dispositions réglementaires écrites relatives au secteur situé en entrée de ville.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines de la zone UCf de la façon suivante :

Spécificité(s) locale(s)

- *Saint-Laurent-du-Var :*
    - *Dans le périmètre SR3 reporté au plan de zonage, l'emprise au sol peut être majorée de 15% uniquement pour la réalisation de bâtiments à énergie positive conformément à l'article R-111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.*

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

-Article 2.1.2 Hauteur des constructions

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 24m.*
    - *Le long des voies situées en entrée de ville Est et identifiées au plan de zonage :*
        - *La hauteur est fixée à 18m,*
        - *Pour les édicules et équipements techniques 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 ».*

➔ L'article 1.2.4 des zones UDb et UDg inscrites au PLUm :

Pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique relative au projet de PLU métropolitain arrêté et dans la perspective de favoriser le développement de dynamiques commerciales, les dispositions réglementaires du PLUm ont évolué en vue de l'approbation afin d'augmenter la surface des locaux commerciaux de détail de 300 à 500 m².

Or, cette évolution n'a pas été apportée aux zones UDb et UDg inscrites au PLUm approuvé qui sont également concernées par les dispositions réglementaires relatives à la surface minimale des locaux commerciaux.
En cohérence avec la vocation de ces zones, il est proposé de compléter les dispositions de l'article 1.2.4 des zones UDb et UDg inscrites au PLUm en augmentant de 300 à 500 m² la surface minimale des locaux commerciaux autorisés.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2 Activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la façon suivante :

Article 1.2.4 de la zone UDb
Spécificité(s) locale(s)
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Les commerces de détail à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m².*

Article 1.2.4 de la zone UDg
Spécificité(s) locale(s)
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Les commerces de détail à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500 m².*

➔ L'article 1.3.7 de la zone UDh inscrite au PLUm :

La zone UDh du PLUm est notamment concernée par l'inscription d'un linéaire de protection commerciale reporté au plan de zonage.
Or, l'article 1.3.7 de la zone UDh ne contient pas de dispositions réglementaires écrites relatives à ce linéaire de protection commerciale.
Il y a donc une incohérence entre les dispositions réglementaires graphiques et les dispositions réglementaires écrites.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer l'article 1.3.7 de la zone UDh pour le compléter par l'ajout de dispositions réglementaires portant sur le linéaire commercial.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la zone UDh de la façon suivante :

- ***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***

Spécificité(s) locale(s)
- *Saint-Laurent-du-Var :*

- *Le long du linéaire figuré 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 secteur Ange Deiro – évolution apportée à la liste des périmètres de mixité sociale :

Le secteur Ange Deiro est inclus dans le périmètre de mixité sociale inscrit dans le PLUm au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en réponse aux objectifs du Programme Local de l'Habitat n°3 2017-2022 de la Métropole.

Ce secteur fait l'objet de modalités de mise en œuvre particulières, lesquelles sont précisées dans la pièce « 7 Prescriptions particulières – Liste des périmètres de mixité sociale » du PLUm.
Or, il apparaît que le périmètre du secteur concerné n'est pas clairement identifié sur le plan de zonage du PLUm.

En conséquence, il est proposé de faire évoluer la liste des périmètres de mixité sociale du PLUm pour le secteur Ange Deiro pour préciser le périmètre concerné par ces dispositions.

►Aussi, il est proposé de modifier la liste des périmètres de mixité sociale du PLUm de la façon suivante :

Dans le secteur « Ange Deiro », délimité par les avenues du Général de Gaulle, des Mimosas et Ange Deiro, dans les programmes de logements d'au moins 800 m² de surface de plancher, 35% minimum de la surface de plancher de ces programmes doit être affectée à la réalisation de logements	*800 m²*	*35%*

locatifs sociaux. Ce pourcentage se calcule sur le nombre de logements et sur la surface de plancher crée.		

3.3.12 Saint-Martin-Vésubie

Trois points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de Saint-Martin-Vésubie.

➔ Cahier des Prescriptions Architecturales : reprise des dispositions issues du PLU Communal relatives aux toitures :

Le village de Saint-Martin-Vésubie constitue un village caractéristique du patrimoine montagnard. A ce titre, l'aspect extérieur des constructions doit respecter le caractère traditionnel de ce dernier.

Le PLUm, tel qu'il a été approuvé le 25 octobre 2019, prévoit dans l'annexe relative au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA), pour la commune de Saint-Martin-Vésubie, en page 86, une mention particulière sur les **toitures**. En effet, les tuiles du type « tuiles mécaniques plates dites de Marseille » sont prévues uniquement pour la zone UAb relative à des hameaux. Or il convient de prévoir également ce type de tuile en zone UAa, zone correspondant au centre ancien du village. Cette mention, présente initialement au document d'urbanisme communal, n'a pas été reportée au CPA de la commune, lors de l'élaboration du PLU métropolitain.

Des précisions sur les couvertures autorisées seront ajoutées, notamment par rapport aux toitures en bac acier laqué et les termes de « tuiles rondes, en tuiles mécaniques » seront remplacés par « en tuiles de canal de courant et de couvert ».

►Aussi, il est proposé de compléter le cahier des prescriptions architecturales en vigueur à sa page 86, portant sur la commune de Saint-Martin-Vésubie, de la façon suivante :

Toitures

Les toitures auront obligatoirement 1 ou 2 versants (gouttereau sur rue). Toutefois, les toitures en croupe (pan coupé) sont admises ou maintenues.
En zones UAa et UAb, les couvertures doivent être en tuiles mécaniques plates dites de Marseille ; en cas de réfection de toiture, seul ce matériau peut être utilisé.

Dans les zones urbaines hormis UAa et UAb, les toitures en bac acier laqué RAL 7006, ~~tuiles rondes, en tuiles mécaniques,~~ en tuiles canal de courant et de couvert, en tuiles de Marseille, en tuiles ciment plates brunes ou grises, ou en bardeaux de mélèzes sont seules admises, si elles sont en harmonie avec les toitures avoisinantes,

ou si elles correspondent à la dominance des matériaux de couverture des constructions environnantes. »

➔ Augmentation de la hauteur maximale des constructions à 10 m dans la zone UZa7 :

Suite à la tempête Alex, survenue en octobre 2020, il est indispensable de maintenir et de réimplanter une activité économique sur le territoire communale, la zone artisanale existante ayant été détruite.

Afin de faciliter la réimplantation des entreprises sinistrées au sein du secteur du Pra d'Agout, classé en zone UZa7, il est proposé de rehausser la hauteur maximale autorisée dans cette zone à 10 m, le règlement limitant la hauteur maximale autorisée à 9 m.

►Aussi, il est proposé d'ajouter une spécificité locale pour la commune de Saint-Martin-Vésubie 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.*

➔ Cahier des Prescriptions Architecturales : exempter la zone UZa7 de l'application des dispositions relatives aux façades :

Dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, pour la commune de Saint-Martin-Vésubie, les dispositions réglementaires du paragraphe relatif aux façades imposent pour toutes les constructions que les façades doivent être entièrement enduites, en pierre de pays ou en bardage bois partiel.

Ces dispositions s'appliquent également au sein de la zone UZa7 dans laquelle il est projeté la relocalisation des entreprises sinistrées de la tempête Alex. En zone artisanale et économique UZa7, l'architecture doit répondre à des besoins techniques particuliers (bâtiments industriels, scierie, caserne de pompier, etc.), il apparaît alors que la rédaction actuelle du paragraphe du Cahier des Prescriptions Architecturales est trop stricte.

►Aussi, il est proposé d'exempter la zone UZa7 de l'application des dispositions relatives aux façades au sein du Cahier des Prescriptions Architecturales comme suit :

*« **Façades** :*

Les façades doivent être entièrement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierres du pays ou en bardage bois partiel, traité en ton naturel sans vernis.

En UZa7 : les dispositions mentionnées dans le présent paragraphe ne s'appliquent pas pour la zone UZa7. »

3.3.13 <u>Vence</u>

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune de Vence.

➔ Ajout de précisions règlementaires à l'article 2.1.2 de la zone UBg :

Au titre du Programme Local de l'Habitat 2017-2022 (PLH3) de la Métropole Nice Côte d'Azur, approuvé en Conseil métropolitain le 28 juin 2018, les objectifs de la commune de Vence sont fixés à 551 logements locatifs sociaux sur la durée du PLH, soit 92 logements sociaux par an.
Le taux de logements sociaux sur la commune de Vence est de 7,64% au 01 janvier 2019.
La commune est actuellement sous l'effet de l'arrêté préfectoral de carence au titre de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains.
Aussi, la commune est tenue, *a minima*, de conserver le potentiel de production de logements programmé dans le PLH et traduits au sein du PLU métropolitain.

Sur la parcelle n° CD 224, en aval de l'avenue du Maréchal Joffre, de l'avenue du Général Leclerc, du boulevard Emmanuel Maurel, et à partir du numéro 550 de l'avenue Emile Hugues, la commune de Vence projette la réalisation d'une opération d'aménagement comprenant la création de 48 logements sociaux, soit plus de la moitié de l'objectif annuel fixé par le PLH.
Ce projet d'aménagement présente un réel intérêt général pour la commune puisqu'il entrainerait une réduction de la carence communale en matière de logements sociaux obligatoires.
Au PLUm approuvé, le projet de situe en zone UBg.
L'article 2.1.2 relatif aux hauteurs définit la hauteur des constructions à 12 mètres.
Dans le PLUm approuvé, afin de tenir compte de la déclivité du site, une spécificité locale précise, pour la commune de Vence, que pour les parcelles situées en aval de l'avenue du Maréchal Joffre, de l'avenue du Général Leclerc, du boulevard Emmanuel Maurel, et à partir du numéro 550 de l'avenue Emile Hugues, la hauteur à l'égout n'est pas réglementée. Une seconde spécificité fixe la hauteur frontale à un maximum de 14 mètres dans la sous-zone UBg de Vence.

Conformément à l'article 37 des dispositions générales du PLUm, la hauteur frontale correspond à la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesurée depuis le sol et l'égout du toit le plus élevé. La hauteur frontale ne peut pas dépasser de plus de 2 mètres la hauteur à l'égout sauf précision contraire dans le règlement.
La hauteur à l'égout, quant à elle, est mesurée à l'aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au pied de la façade, dans le cas présent de la façade donnant sur la rue au niveau de la chaussée.

Telles que rédigées actuellement, et à la lecture combinée des dispositions générales du règlement, les dispositions réglementaires spécifiques à la commune de Vence dans le secteur UBg, contredisent la réalisation de ce projet d'aménagement essentiel pour la commune.
Afin de permettre la faisabilité de ce dernier, il apparaît donc nécessaire d'adapter la rédaction de l'article 2.1.2 relatif à la hauteur dans la zone UBg.

Aussi, au regard de ces définitions présentes dans l'article 37 des dispositions générales du PLUm et afin de prendre en compte la réalité topographique du terrain, **il convient donc de ne pas réglementer la hauteur frontale (et non la hauteur à l'égout, comme cela est écrit dans les spécificités locales de l'actuel article 2.1.2 de la sous-zone UBg).**

Ainsi, après application de cette modification mineure du règlement, la hauteur à l'égout serait limitée à 12 mètres par la règle générale de l'article 2.1.2 et la différence de niveau entre la hauteur frontale et la hauteur à l'égout ne serait pas limitée.

La règle serait donc plus adaptée à la topographie des parcelles situées dans ce secteur communal et permettrait la réalisation d'immeubles collectifs destinés accueillant, notamment, des logements sociaux.

En zone UBg, la rédaction de la spécificité locale relative à la hauteur des constructions sera modifiée afin de corriger une erreur matérielle de retranscription.
A l'article 2.1.2 de la zone UBg, pour Vence, il est indiqué qu'il est possible de ne pas règlementer la hauteur à l'égout pour tenir compte de la topographie du site.
Cette exception à la règle doit être modifiée, car elle concerne la hauteur frontale.

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

2.1.2 *Hauteur des constructions*
La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.
<u>Spécificité(s) locale(s)</u>
- *Vence :*
  - *En outre, la hauteur frontale est limitée à 14 m.*

- *Toutefois, pour les constructions implantées en aval des avenues Joffre, Leclerc, boulevard Emmanuel Maurel, et à partir du numéro 550 de l'avenue Emile Hugues, la hauteur à l'égout se mesure sur la façade donnant sur la rue au niveau de la chaussée. La hauteur ~~à l'égout~~ frontale n'est pas règlementée pour tenir compte de la topographie du site.*
- *Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur à l'égout et la hauteur frontale ne pourront excéder 18 m.*

3.3.14 Villefranche-sur-Mer

Trois points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Villefranche-sur -Mer.

➔ Article 2.1.2 concernant les règles relatives à la hauteur frontale et à la hauteur des murs de soutènement pour les zones UDg, UFb3 et UFc1 qui concernent le secteur collinaire sur la commune de Villefranche-sur-Mer :

Les dispositions ainsi applicables du PLUm approuvé induisent des impacts importants sur la perception visuelle de ces secteurs pavillonnaires situés en surplomb du littoral.

En effet, ces secteurs se situant dans les espaces urbanisés sensibles de la DTA pour lesquels une préservation du grand paysage est requise, il apparaît nécessaire de limiter au maximum les conséquences visuelles que peuvent avoir les règles inscrites aujourd'hui au PLUm.

Afin de contribuer à atteindre les objectifs de préservation définis par la Loi Littoral et ses modalités d'application déclinées dans la DTA des Alpes-Maritimes, **il convient alors d'éviter dans les unités foncières, l'impact minéral excessif produit**, à l'échelle du grand paysage, **par les murs de soutènement lorsqu'ils sont trop hauts** (plus de 2 mètres) **et trop proches** (moins de 4 mètres) des maisons.

Ces modalités impliquent dans ces "espaces urbanisés sensibles" de *"maintenir la prédominance du végétal sur le minéral afin de préserver l'image et la perception à l'échelle du paysage lointain ».*

La spécificité locale pour la commune de Villefranche-sur-Mer, dans sa rédaction actuelle, ne prend pas correctement en compte ces objectifs de préservation :

- d'une part, en l'absence de référence à la distance maximale de 4 mètres avec les constructions (maisons), la notion de proximité avec la maison disparait et un mur éloigné pourrait être pris en compte dans le calcul de la hauteur frontale d'une maison (parfois située à 20 ou 30 mètres), ce qui n'apparaît pas cohérent avec l'objectif attendu.

- d'autre part, l'impact minéral visé concerne **les constructions situées à l'intérieur de l'unité foncière** et non les murs de soutènement qui la bordent et qui sont liés à des voies ouvertes à la circulation.

Aussi, dans la perspective de respecter strictement les dispositions de la Loi Littoral, il est proposé de préciser les règles du PLUm afin d'éviter une hauteur excessive des constructions (bâtiment + mur de soutènement) sur les terrains en pente, en prenant en compte dans le calcul de la hauteur frontale, la hauteur des murs de soutènement lorsqu'ils sont hauts (plus de 2 mètres) et lorsqu'ils sont très proches du bâtiment (moins de 4 mètres) accentuant une perception de minéralisation qu'il convient d'éviter dans les versants abrupts façonnant le territoire communal.

La commune souhaite, grâce à la mise en place de cette spécificité, **renforcer la protection des versants pentus des espaces collinaires** en application de la loi Littoral et des modalités d'application de cette loi, définies dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA).

Evolution de l'article 2.1.2 concernant les règles relatives à la hauteur frontale et à la hauteur des murs de soutènement pour les zones UDg, UFb3 et UFc1 qui concernent le secteur collinaire sur la commune de Villefranche-sur-Mer.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 des zones UDg, UFb3 et UFc1 de la façon suivante : *(exemple de rédaction en zone UDg) :*

*« **2.1.2** Hauteur des constructions*
La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.
Spécificité(s) locale(s) :
[…]
Villefranche-sur-Mer :
- *En outre, la hauteur frontale maximale est fixée à 9 m*
- *La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale ~~lorsque cette hauteur apparente excède 2 m~~ 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 ».

➔ Evolution article 2.1.2 concernant les règles relatives à la hauteur frontale et à la hauteur des murs de soutènement pour toutes les autres zones (urbaines, agricoles et naturelles) :

A l'article 2.1.2 de la plupart des zones, y compris pour les zones agricoles et naturelles, la même phrase a été répétée, alors qu'**elle ne peut concerner que les 3 zones des**

espaces collinaires pour répondre aux objectifs exprimés ci-dessus (cf. point ci-avant).

A titre d'exemple, cette phrase se trouve dans le règlement de la zone Nml qui correspond à la rade de Villefranche, ou en zone agricole Ac au sein desquelles de telles dispositions ne peuvent être applicables.

Cette répétition automatique s'apparente à « **erreur matérielle** ».

Une rectification doit donc être opérée pour ces secteurs qui n'ont pas le même impact paysager que les secteurs collinaires pour lesquels les objectifs de préservation du grand paysager définis par la DTA des Alpes-Maritimes doivent être respectés.

Aussi, il est proposé de **supprimer à l'article 2.1.2 la phrase suivante «** *La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m »* **pour toutes les autres zones** urbaines, agricoles ou naturelles qui ne sont pas concernées.

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

*« **2.1.2** Hauteur des constructions*
Spécificité(s) locale(s) :
Villefranche-sur-Mer :
o En outre, la hauteur frontale maximale est fixée à 9 m.
~~*« La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2 m ».*~~

➔Autorisation des activités culturelles dans la zone portuaire de la Darse - zone UMb :

Le port de la Darse est un monument historique inscrit à l'inventaire des sites depuis 1991. Cette inscription inclut le soubassement de l'ancienne caserne Dubois ainsi que le jardin en terrasse qui le couvre.

Cette parcelle, cadastrée AS 31 et récemment acquise par le Département des Alpes-Maritimes, comprend l'ancienne habitation de l'architecte Eugène Beaudoin, dont les pièces ont été réaménagées par sa femme, Joséphine Cals, artiste. Tous deux ont également réalisé, attenant aux pièces d'habitation, un jardin d'allure « surréaliste », composé de 91 vasques en ciment. En accédant au jardin, on découvre aussi l'ancienne cuisine de la caserne Dubois, parfois dénommée « salle du gouverneur », qu'Eugène Beaudoin transforma en atelier.

Cet ensemble représente un patrimoine culturel remarquable que le Département des Alpes-Maritimes a décidé de restaurer. Les travaux envisagés sont considérables et impliquent, notamment, la consolidation des voûtes sur lesquelles repose le jardin. Il s'agit, à terme, de réhabiliter cet ensemble et de l'ouvrir au public.

Au PLUm approuvé, les activités culturelles ne sont pas spécifiquement interdites dans le règlement de la zone portuaire (UMb - article 1.1) du port de la Darse. Néanmoins, afin d'assurer la réalisation de ce projet visant la mise en valeur de cet espace chargé d'histoire, il apparaît nécessaire de les autoriser explicitement, à l'article 1.2 et, plus précisément, dans la spécificité relative à Villefranche-sur-Mer, comme cela a été fait pour les activités d'enseignement et de recherche liées à la présence de l'Institut de la Mer.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.3 de la zone UMb de la façon suivante :

Spécificité(s) locale(s)
- Villefranche-sur-Mer :
o Les constructions, aménagements et installations liés aux établissements d'enseignement et de recherche et aux activités culturelles ;

o L'habitat à condition qu'il soit nécessaire au gardiennage de la zone et lié aux activités portuaires, nautiques, balnéaires, ou aux activités d'enseignement et de recherche et aux activités culturelles, dans la limite d'une surface de plancher de 80 m2.

3.4 Adaptation du Document graphique

Les modifications des dispositions réglementaires graphiques proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée n°1 du PLUm concernent plus particulièrement les communes suivantes :

- **Cagnes-sur-Mer** : modifications graphiques en zone Na, modification du périmètre de mixité sociale en zone UEn le long de l'avenue des Alpes, modification des emplacements réservés n°V26 et n°E34 et modification de la liste des PMS pour le secteur de la Vilette.
- **Clans** : rectification d'une erreur matérielle de la TVB sur la parcelle F88.
- **Eze** : modification de la liste des ERMS concernant la n°3.
- **La Trinité** : modification graphique du site gabaritaire « Les Gerles ».
- **Levens** : extension de la zone UBj2 sur la zone UBj1 dans le secteur des Traverses.
- **Nice** : modification de la définition du périmètre de mixité sociale, secteur de la ZAC Grand Arénas, rectification du tracé de la zone humide et tracé d'une marge en bordure de voie avenue de l'Arbre Inférieur.
- **Roubion** : modification des dispositions réglementaires de la zone UAb.
- **Saint-Laurent-du-Var** : modification de la marge de recul graphique inscrite dans le secteur du Square Benès, du schéma de l'orientation d'aménagement quartier des Pugets Nord OAP, reclassement de la zone Nm en Np pour une plage et correction d'une erreur matérielle concernant le PAC Submersion Marine.
- **Utelle :** repérage graphique des constructions traditionnelles.
- **Vence** : secteur du Poutaouchoun, rectification d'une limite de zonage.

3.4.1 <u>Cagnes-sur-Mer</u>

Cinq points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Cagnes-sur -Mer.

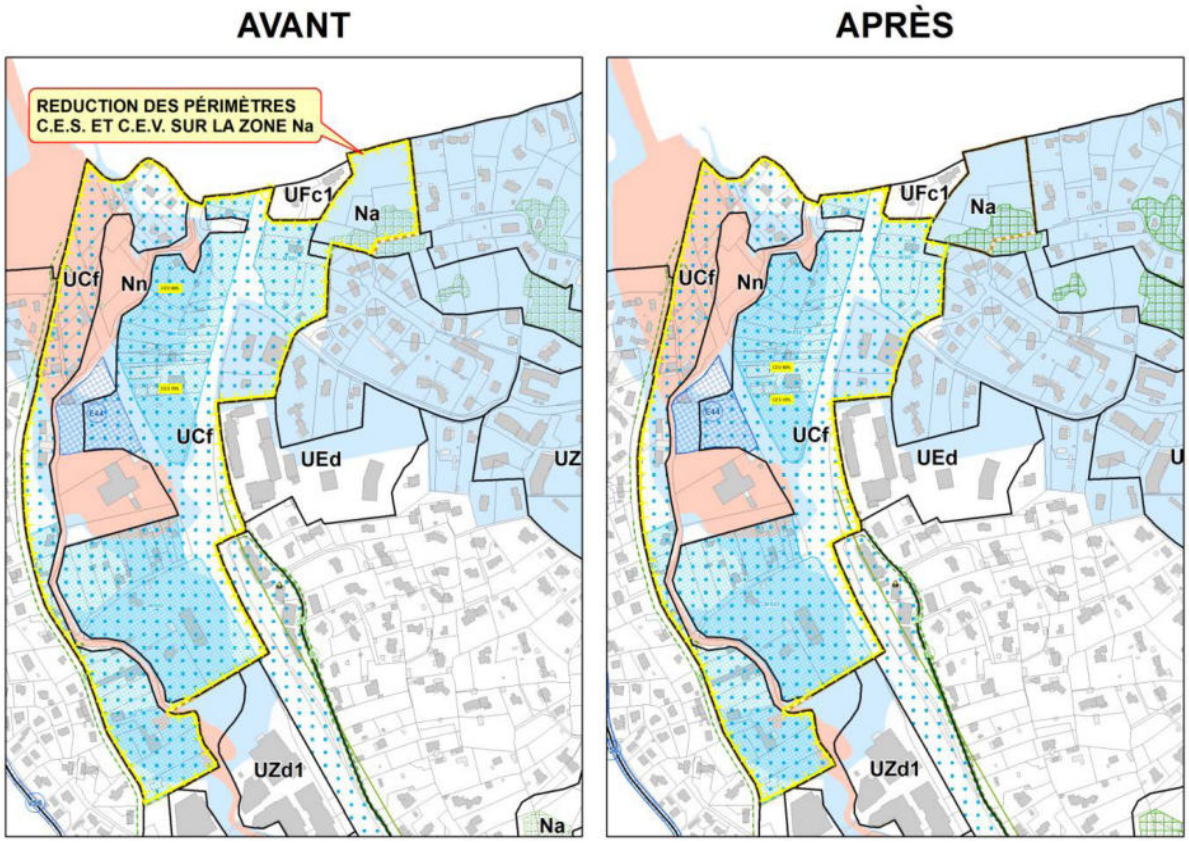
➔ Secteur du Malvan – zone Na :

Réduction des périmètres de reports graphiques relatifs au coefficient d'emprise au sol (CES) et au coefficient d'espaces verts (CEV) pour en extraire la zone Na.
La délimitation des périmètres de reports graphiques relatifs au coefficient d'emprise au sol (CES) et au coefficient d'espaces verts (CEV) reportés sur le plan de zonage du PLUm a été faite sur la base du périmètre de l'OAP du Malvan.

Cependant, suite à la demande de M. le Préfet du 6 juin 2018 de réduire les zones urbaines, une partie de la zone classée en zone UPc au PLU communal a été reclassée en zone Na au PLUm arrêté. Or, les périmètres de reports graphiques n'ont pas été modifiés pour prendre en compte ce changement de zonage intervenu entre l'ancien PLU communal et le PLU métropolitain.

En conséquence, il est proposé de corriger cette erreur matérielle en modifiant les périmètres de reports graphiques relatifs au coefficient d'emprise au sol et au coefficient d'espaces verts pour en extraire la zone Na inscrite au PLUm.

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



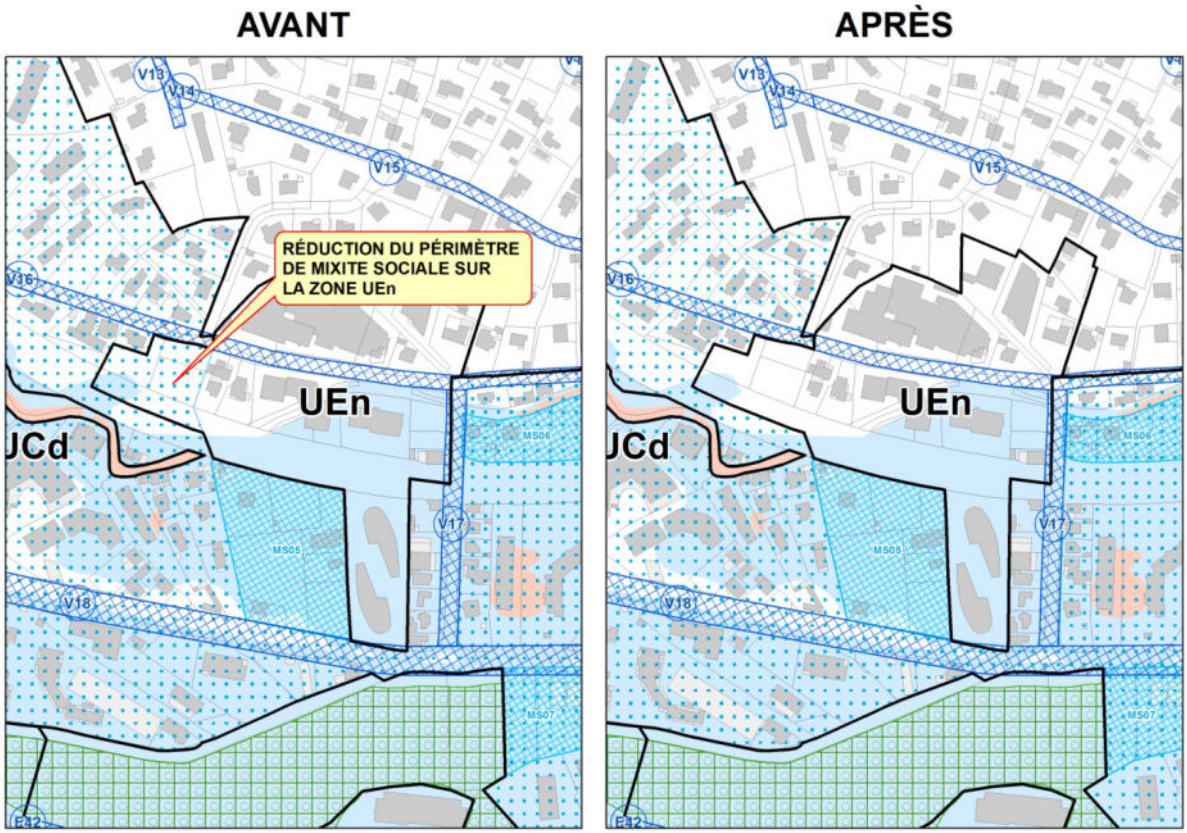
➔ Modification du périmètre de mixité sociale en zone UEn le long de l'avenue des Alpes :

Les dispositions réglementaires de la zone UEn indiquent que cette zone est à vocation d'accueil d'équipements collectif et de services publics. Les constructions d'habitation ne sont donc pas autorisées dans cette zone.

Or, la zone UEn inscrite le long de l'avenue des Alpes est incluse dans le périmètre de mixité sociale inscrit au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, en réponse aux objectifs du PLH3 2017-2022 de la Métropole notamment.

En conséquence, il est proposé de corriger cette erreur matérielle en modifiant le périmètre de mixité sociale pour en extraire la zone UEn inscrite au PLUm le long de l'avenue des Alpes.

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



➔ Emplacement réservé n°V26 :

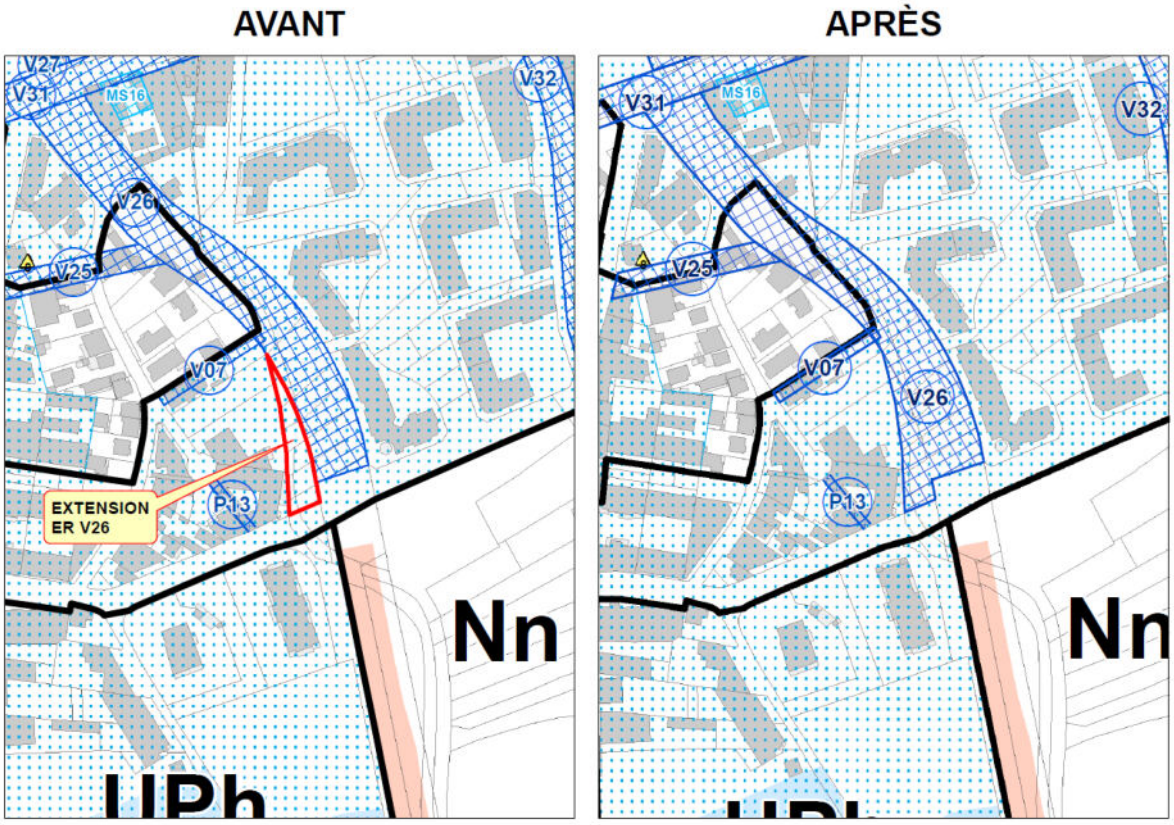
Au projet d'écoquartier de la Villette, il a été décidé, dans le cadre du schéma directeur d'aménagement et de renaturation de la rivière La Cagne, de restaurer la continuité écologique et hydromorphologique de cette rivière en renaturant les berges. Cette volonté de retrouver une trame verte et bleue en cœur de ville se traduit par la volonté de restructurer la voie Louis Négro en projetant la réalisation d'un parc linéaire intégrant les mobilités douces dans la continuité des allées déjà réalisées (allée des saules et allée des tilleuls) assurant ainsi une promenade piétonne le long de la Cagne.

Le tracé de cet emplacement réservé au PLUm approuvé, dans sa partie sud, au contact du parc des Canebiers et aux débouchés desdites allées des saules et des tilleuls, **ne permet pas de restructurer cette voie et d'imposer un recul des futures constructions nécessaire à la reconstitution de la trame verte projetée**. Aussi,

l'élargissement de cet emplacement réservé permettra de maitriser le foncier (constitué de délaissés de voirie lors de la création de l'avenue Louis Négro) et de retrouver cette trame verte, initiée dans le schéma directeur de renaturation de la Cagne en assurant ainsi le prolongement naturel du parc des Canebiers.

Ainsi, afin de mettre en cohérence les documents graphiques du PLUm avec les dispositions de la trame verte et bleue du PLUm, il convient d'étendre l'emplacement réservé n°V26 sur les parcelles situées au sud de l'avenue Louis Négro, sur une superficie de 747 m².

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



<u>La modification des pièces constitutives du PLUm</u>

L'extension de l'emprise de l'emplacement réservé n°V26 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V26	Elargissement de la rue Louis Negro (27m)	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~6277~~ 7024

➔ Périmètre pour mixité sociale (PMS) – secteur La Villette :

Le secteur de la Villette est classé en zone de projet UPh au PLUm approuvé.

Un périmètre de mixité sociale y impose, pour tout programme de logements de plus de 400 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Cette zone fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté, et son aménagement se réalisera par lot dans le cadre du Cahier des Charges de Cession des Terrains.

Ainsi, dans l'objectif d'une mixité sociale qualitative sur le quartier, il est opportun de permettre une répartition différenciée des logements locatifs sociaux selon les lots, au regard de leurs localisations et de la nature de leurs aménagements, tout en respectant la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle globale de la ZAC de la Villette.

La rédaction de la pièce « 7 Prescriptions particulières – Liste des périmètres de mixité sociale » du PLUm doit donc être modifiée pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

►Aussi, il est proposé de modifier la liste des périmètres de mixité sociale du PLUm de la façon suivante :

CAGNES-SUR-MER « *Dans le périmètre de la ZAC « La Villette », 30 % minimum des logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux. Le respect de cette obligation s'apprécie à l'échelle de la ZAC et non de chaque permis de construire.*	~~400 m²~~	30%
*Sur le reste de la commune, d*ans les programmes de logements d'au moins 400 m² de surface de plancher, 30% minimum des logements de ces programmes doivent être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.	400 m²	30%

➔ Emplacement réservé pour équipement public n°E34 :

L'emplacement réservé n° E34 inscrit au PLUm au bénéfice de la commune de Cagnes-sur-Mer a pour objet la réalisation d'un équipement sportif et/ou culturel face au chemin Fleuri, sur une superficie de 8 422 m2.
Or, les conclusions des études préliminaires menées dans le cadre de projet de TCSP, montrent qu'au regard de la situation géographique de cet ER, il apparaît opportun de pouvoir aménager un pôle d'échanges multimodal et un parking relais.

En conséquence, il convient de modifier le bénéficiaire actuel de l'emplacement réservé n° E34 pour le remplacer par « Métropole Nice Côte d'Azur » dans la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

►Aussi, il est proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés pour équipement public en termes de vocation et de bénéficiaire.

<u>La modification des pièces constitutives du PLUm</u>

La mise à jour de l'emplacement réservé pour équipement public n° E34 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

E34	Réalisation d'un ~~équipement sportif et/ou culturel face au chemin Fleuri~~ Pôle d'échanges multimodal et d'un parking relais	Equipement public	~~Cagnes-sur-Mer~~ Métropole Nice Côte d'Azur	8422

3.4.2 <u>Clans</u>

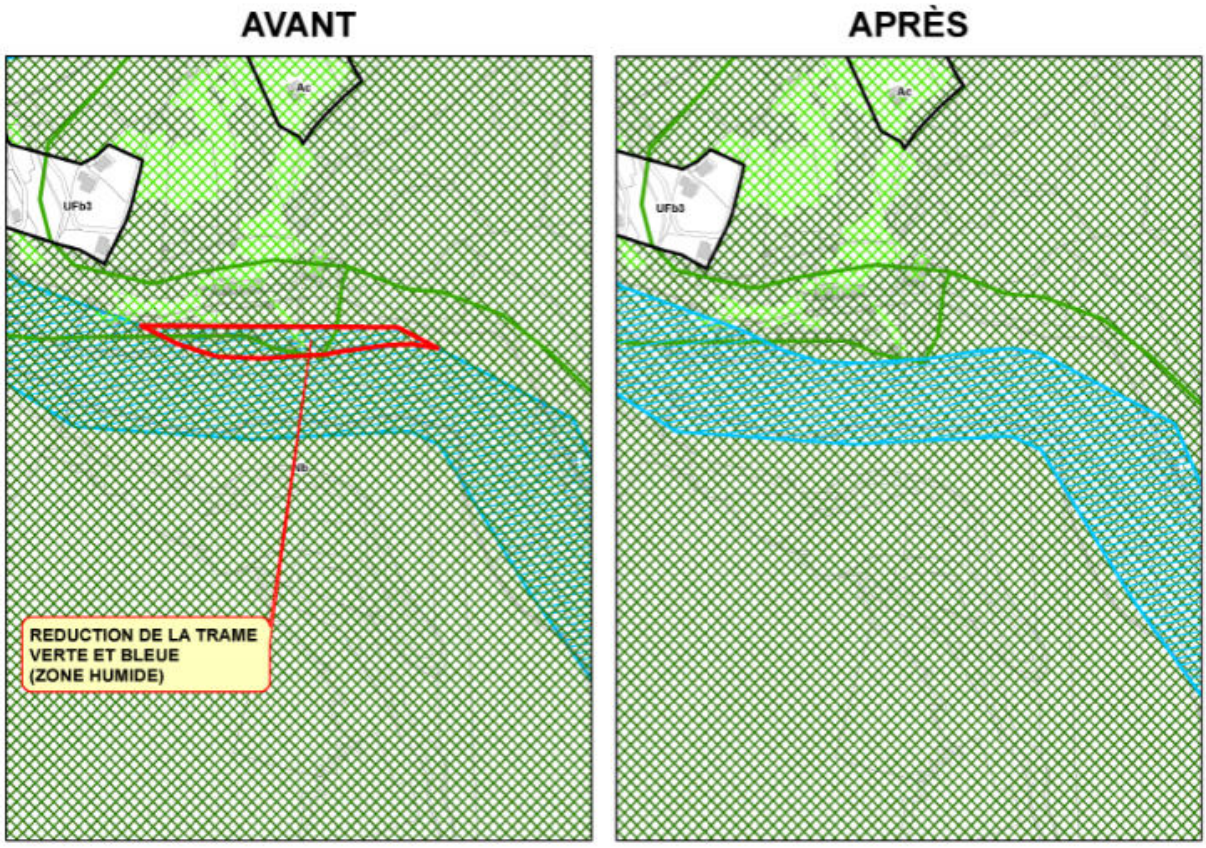
Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Clans.

➔ Réduction d'une zone humide au titre de la TVB sur la parcelle F88 au titre des erreurs matérielles :

Il apparaît que la parcelle cadastrée F88, située sur la commune de Clans et totalement anthropisée et occupée par une aire de stationnement, est grevée par une zone humide au titre de la Trame Verte et Bleue, correspondant au lit mineur de la Tinée.

Afin de réparer cette erreur matérielle, la zone humide de la Tinée sera décalée vers le Sud afin de retrouver une cohérence avec la réalité du terrain et dans le but d'exclure la parcelle cadastrée F88 de cette zone humide.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de la Trame Verte et Bleue sur la commune de Clans comme suit :



3.4.3 <u>Eze</u>

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune d'Eze.

➔ Emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n°3 :

L'emplacement réservé pour mixité sociale n°3 inscrit dans le PLUm au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur concerne une opération visant à l'édification, par la commune, d'un bâtiment sis avenue du Jardin Exotique pour lequel a été délivré un permis de construire.

A ce jour, la commune souhaite optimiser l'utilisation de ces nouveaux locaux au profit notamment de la police municipale et de l'office de tourisme. Il en résulte une modification des surfaces de plancher. En effet, seul le dernier niveau de la construction reste dédié au logement, mais plus sa totalité.

De ce fait, le rapport entre la surface totale de plancher de l'opération et la surface de plancher des logements s'en trouve modifié.

Afin de conserver une marge de manœuvre, il conviendrait de ramener le pourcentage de LLS pour l'ERMS n°3 à 20% de la surface totale de l'opération, sachant que le dernier niveau de la construction reste dédié à la création de 2 logements sociaux.

Cet emplacement réservé pour mixité sociale doit être mis à jour conformément au projet en cours. Il convient donc d'actualiser la liste des emplacements réservés pour mixité sociale avec le pourcentage et le nombre de logements locatifs sociaux adéquats.

En compensation de ce potentiel, la commune pourrait envisager, dans le cadre d'une prochaine procédure du PLUm (modification de droit commun notamment), une évolution des surfaces de plancher d'autres ERMS.

►Aussi, il est proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés pour mixité sociale en termes de pourcentage et de nombre de logements locatifs sociaux :

La modification des pièces constitutives du PLUm

La mise à jour de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°3 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

MS03	~~100%~~ 20 % de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de 2 logements locatifs sociaux	Pied du village Bâtiment communal	Métropole Nice Côte d'Azur	388

3.4.4 La Trinité

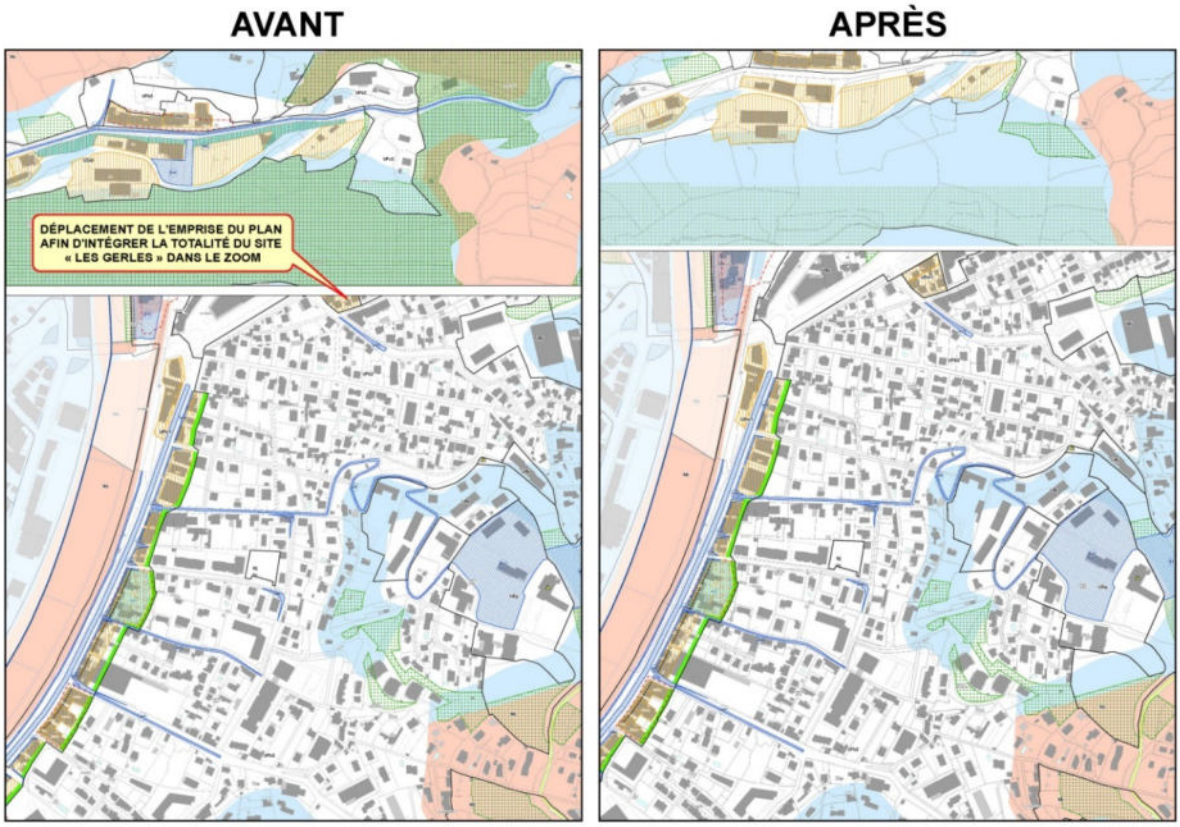
Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de La Trinité.

➔ Site gabaritaire « Les Gerles » :

Rectification d'une erreur matérielle sur le zoom n°2 du plan de zonage du PLUm approuvé de la commune de La Trinité concernant le site « Les Gerles ».

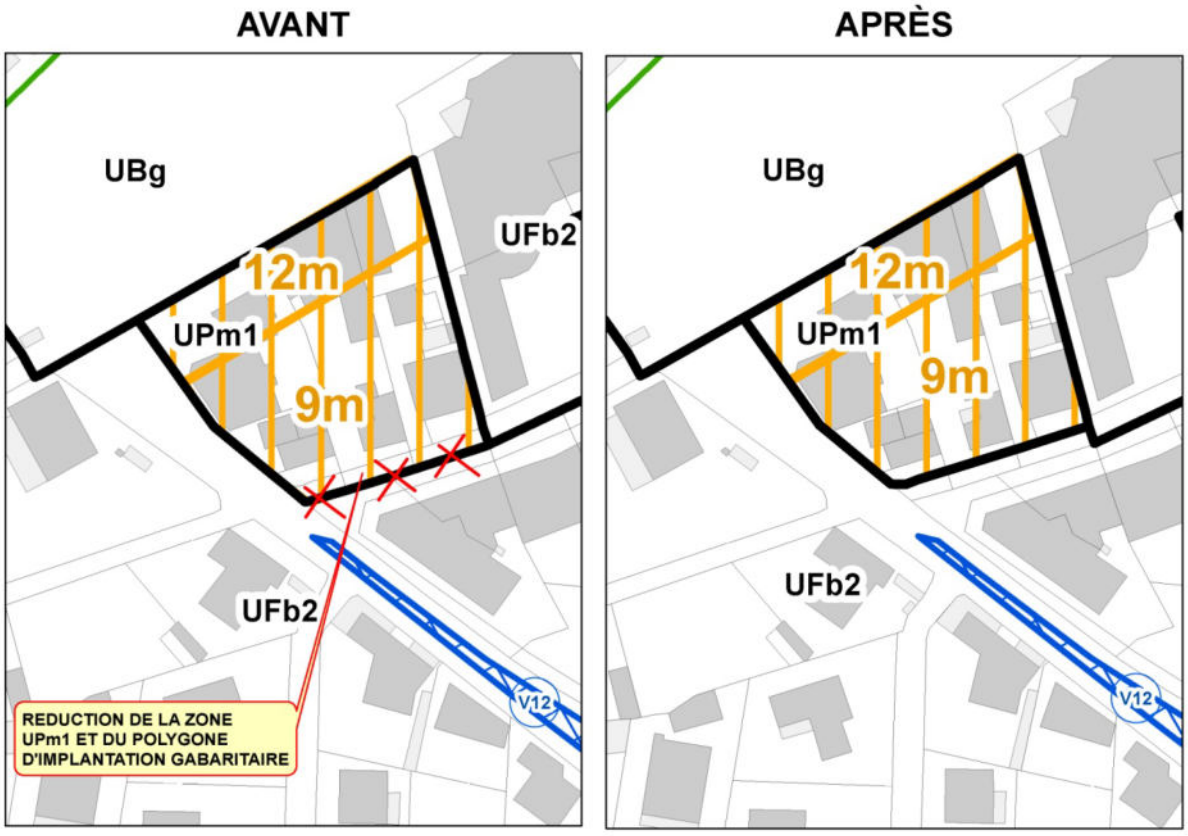
Seule la partie Sud du site « Les Gerles » est visible dans le zoom n°2 qui coupe à moitié le site. Il est donc proposé de décaler légèrement ledit zoom vers le haut afin d'y intégrer la totalité du site « Les Gerles » et d'éviter les interprétations.
Cette intégration complète du site « Les Gerles » dans le zoom n°2 permet par ailleurs l'identification des différences de hauteur, sans déplacer l'étiquette en dehors de la zone.

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



D'autre part, sur le même secteur « Les Gerles » à La Trinité, il est proposé de corriger le contour de la zone, en excluant les parcelles qui constituent la voie, afin d'offrir une meilleure lisibilité du plan de zonage.

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



3.4.5 <u>Levens</u>

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Levens.

➔ Secteur des Traverses :

Extension de la zone UBj2 sur les parcelles cadastrées AD 564, AD 565 et AD 249 actuellement classées en zone UBj1 au PLUm approuvé.

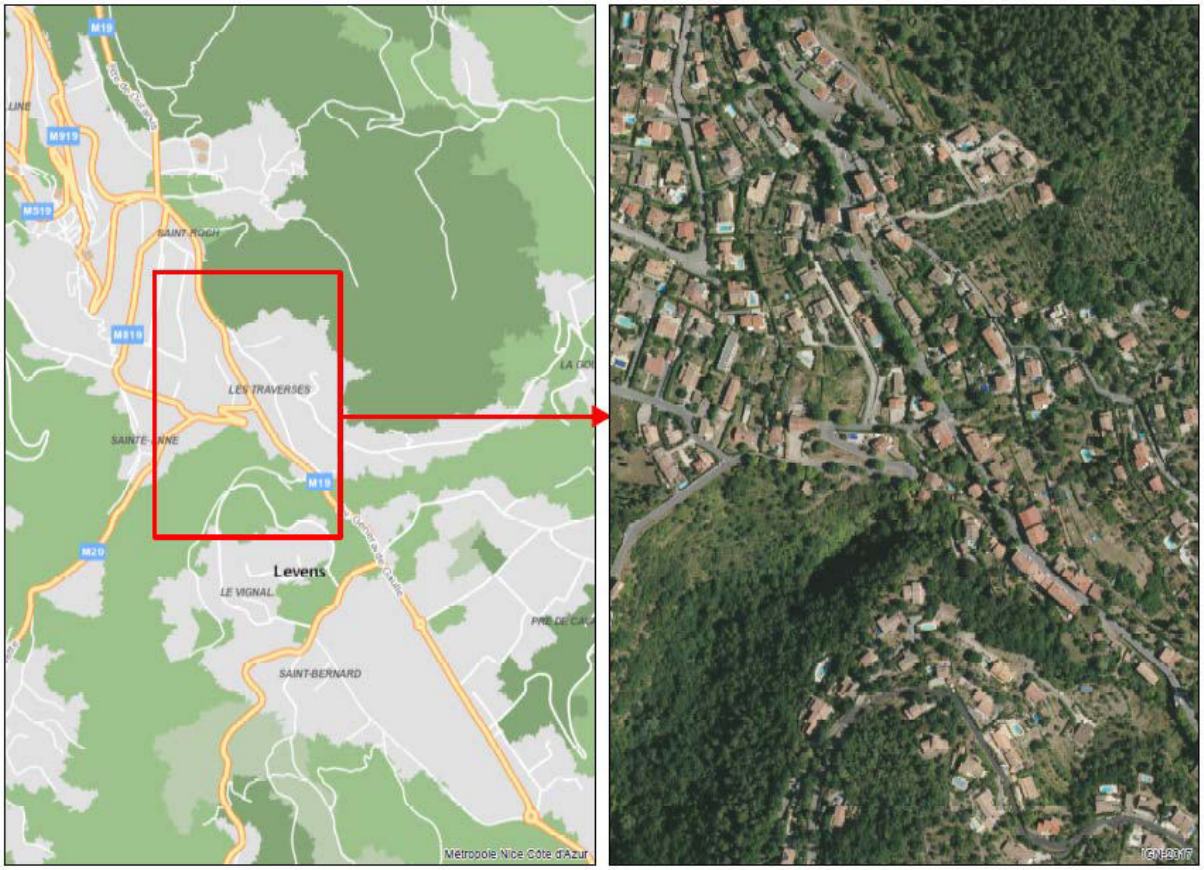
Le site des Traverses se situe dans le pôle d'urbanisation constitué le long de la route métropolitaine (RM) n°19 au pied du village historique de Levens, et plus précisément à l'intersection RM 19/ RM 20.

Après l'enquête publique qui s'est déroulée du 12 juin au 13 juillet 2017, l'opération de requalification du site Les Traverses a été déclarée d'utilité publique par arrêté préfectoral du 2 novembre 2017.

Ce quartier est identifié parmi les sites porteurs d'enjeux stratégiques de développement urbain de la commune (densification du plateau central le long de la RM 19 afin de préserver les espaces naturels alentours).

La requalification de ce site stratégique doit avoir pour effet de redynamiser ce secteur en le rendant à la fois rayonnant et attractif tout en favorisant de multiples usages : logements, services et commerces de proximité, espaces publics.

Localisation du site les Traverses sur la commune de Levens :



Le programme de constructions des « Traverses » se décompose en 3 tranches distinctes et indépendantes :

- Îlot A : ensemble de logements locatifs sociaux, résidence autonomie et commerces de proximité
- Îlot B : ensemble immobilier d'activités et de commerces
- Ilot C : ensemble de logements et parkings.

Chaque îlot a obtenu un permis de construire le 15 janvier 2019 délivré à Maison Familiale de Provence, porteur du projet d'ensemble.

Afin de permettre l'aboutissement de ce projet validé et légalement autorisé, la commune a demandé à la Métropole NCA de faire évoluer le zonage de plusieurs parcelles.

La demande d'évolution sollicitée dans le cadre de la présente modification simplifiée concerne plus précisément l'îlot B contenant le programme économique de l'opération des « Traverses ». Les îlots A et C programmant la réalisation de logements ne sont pas impactés.
Le programme de l'îlot B prévoit notamment la réalisation de deux niveaux de parking et un supermarché.

Mutation et développement du programme économique :

Le programme immobilier de l'îlot B autorisé par le permis de construire n° 006 075 18 J 0019 sur les parcelles AD 250, 251, 252, 253, 254, 255 et 256 détenu par Maison Familiale de Provence et transféré au profit de la société NB Le Condor, est situé en zone UBj2 du PLUm approuvé.

Toutefois, l'aménageur a soulevé des difficultés dans la réalisation de la future opération notamment en matière de stationnement, afin d'assurer l'équilibre économique de cette dernière.

Ainsi, afin d'augmenter la surface de vente et le nombre de stationnements autorisés dans ce secteur, les parcelles AD 564, AD 565 et AD 249 classées en zone UBj1 du PLUm, ont été acquises pour agrandir la surface du projet.

A ce titre, les modifications apportées au programme nécessitent le dépôt d'un nouveau permis de construire et surtout **l'extension de la zone UBj2 sur les parcelles AD 564, AD 565 et AD 249**.

Evolution du PLUm approuvé et correction d'une erreur matérielle :

Ce projet consiste à proposer un grand ensemble d'activités sur une superficie d'environ 12 000 m^2 comprenant notamment des logements, des locaux commerciaux, une résidence service pour personnes âgées autonomes, un parking…etc

La réalisation de ce projet nécessite la maitrise foncière totale des parcelles dans le périmètre concerné.

Au PLU de Levens, approuvé le 21 septembre 2012, le terrain d'assiette du projet était situé en zone UBa et UBb (zone d'habitat et d'activités économiques).
Le règlement du PLU sur ces deux secteurs n'était pas compatible avec les travaux envisagés notamment en ce qui concerne :

- les implantations par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'implantation des constructions sur une même propriété,
- l'emprise au sol,
- les espaces libres et plantations

A ce titre, la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU communal relative au réaménagement du quartier des Traverses a été adoptée par le conseil municipal de Levens (délibération du 11 octobre 2016) ainsi que par le conseil métropolitain NCA (délibération du 18 novembre 2016).

Cette mise en compatibilité du PLU était nécessaire pour la réalisation de ce projet. Elle a permis la création de deux nouveaux secteurs (UBt1 et UBt2), englobant le périmètre du projet et pour lesquels un règlement approprié a été proposé en lieu et place du règlement en vigueur au PLU communal sur les zones UBa et UBb.

Conformément à cette évolution du PLU communal, le secteur UBt2 a été entièrement reclassé en zone UBj2 au PLUm approuvé.

Les parcelles AD 564, AD 565 et AD 249 étaient quant à elles, classées à juste titre en zone UBa puis UBt1 au PLU communal.

Toutefois, le dossier de mise en compatibilité et les demandes communales étaient mal retranscrites dans leur intégralité au sein du PLUm approuvé puisque les parcelles AD 564, AD 565 et AD 249 classées en zone UBa au PLU de Levens ont été reclassées en zone UBj1 dans le document d'urbanisme métropolitain alors qu'elles auraient dues être reclassées en zone UBj2 au plan de zonage du PLUm.

En effet, suite à l'acquisition de ces parcelles permettant l'extension du projet, elles auraient dû être reclassées en zone UBj2 au PLUm approuvé (dont les dispositions réglementaires permettent la bonne mise en œuvre du projet immobilier) complémentairement au reclassement intégral du secteur UBt2 au PLU.

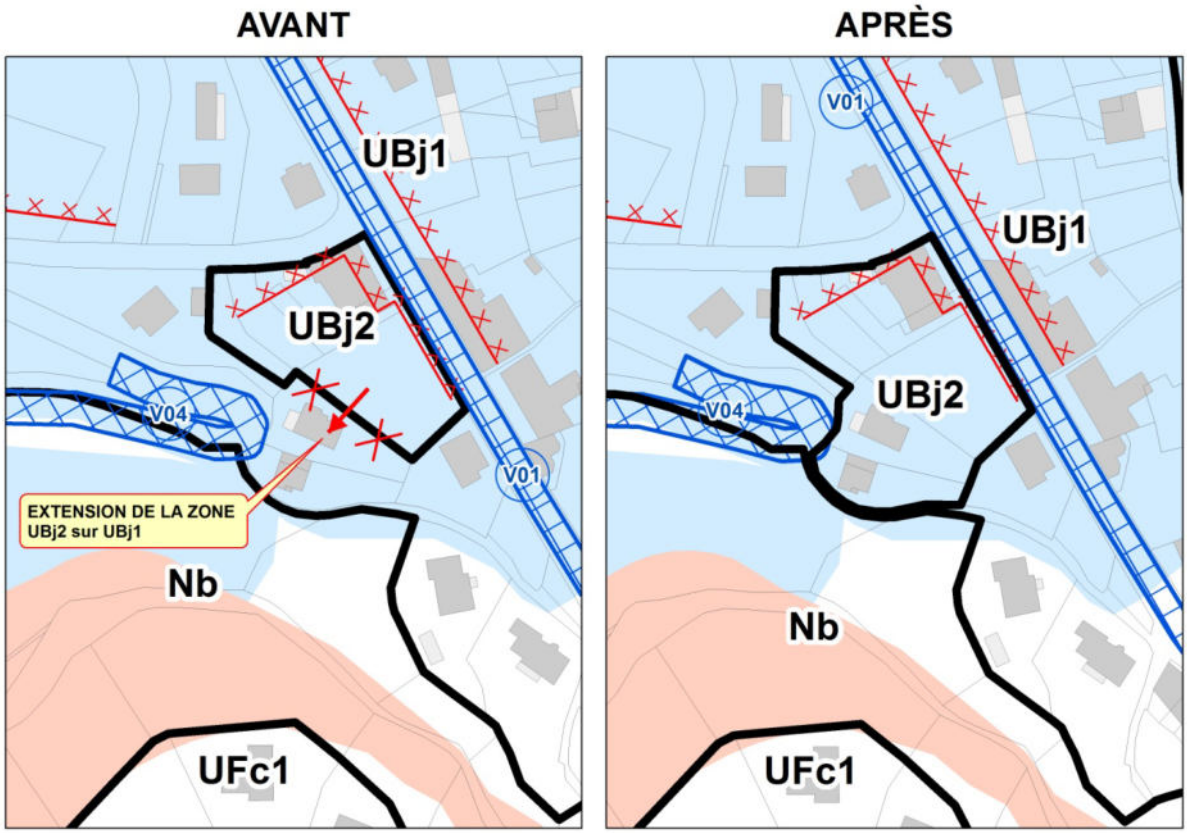
Or ces parcelles ont été reclassées, par erreur, en zone UBj1 au PLUm approuvé au même titre que le reste du secteur UBt1 au PLU communal non concerné par le programme immobilier des Traverses.

Les dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLUm doivent donc être mises en cohérence afin d'assurer le développement de ce secteur prioritaire pour la commune de Levens.

En conséquence des éléments vus ci-avant, et afin de rectifier cette erreur matérielle, il est donc proposé de faire évoluer le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme

métropolitain sur la commune de Levens en réintégrant les parcelles AD 564, AD 565 et AD 249 en zone UBj2.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage sur les parcelles AD 564, AD 565 et AD 249 de la façon suivante :



3.4.6 Nice

Trois points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Nice.

➔ Modification de la définition des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) :

En cohérence avec les modifications apportées à la définition du logement social dans les Dispositions Générales du Règlement (ci-avant), dans l'objectif de garantir la possibilité de réaliser des logements sociaux en accession sur le territoire métropolitain, sans obérer la capacité de produire du logement social strictement locatif, il est nécessaire de préciser que les logements en accession sociale à la propriété sont bien inclus dans la dénomination « logements sociaux », au titre des Lois SRU et Duflot.
A ce titre, et afin de poursuivre la production de logements aidés, notamment à l'échelle de la Ville de Nice, la réalisation de logements sociaux prévus au travers de la mise en œuvre des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) sur le territoire niçois, doit offrir cette

possibilité, sous couvert de l'accord de la Direction Habitat et Renouvellement Urbain de la Métropole.

►Aussi, il est proposé de compléter en page 2 de la liste des Périmètres de Mixité Sociale, la définition des PMS relative à Nice de la façon suivante :

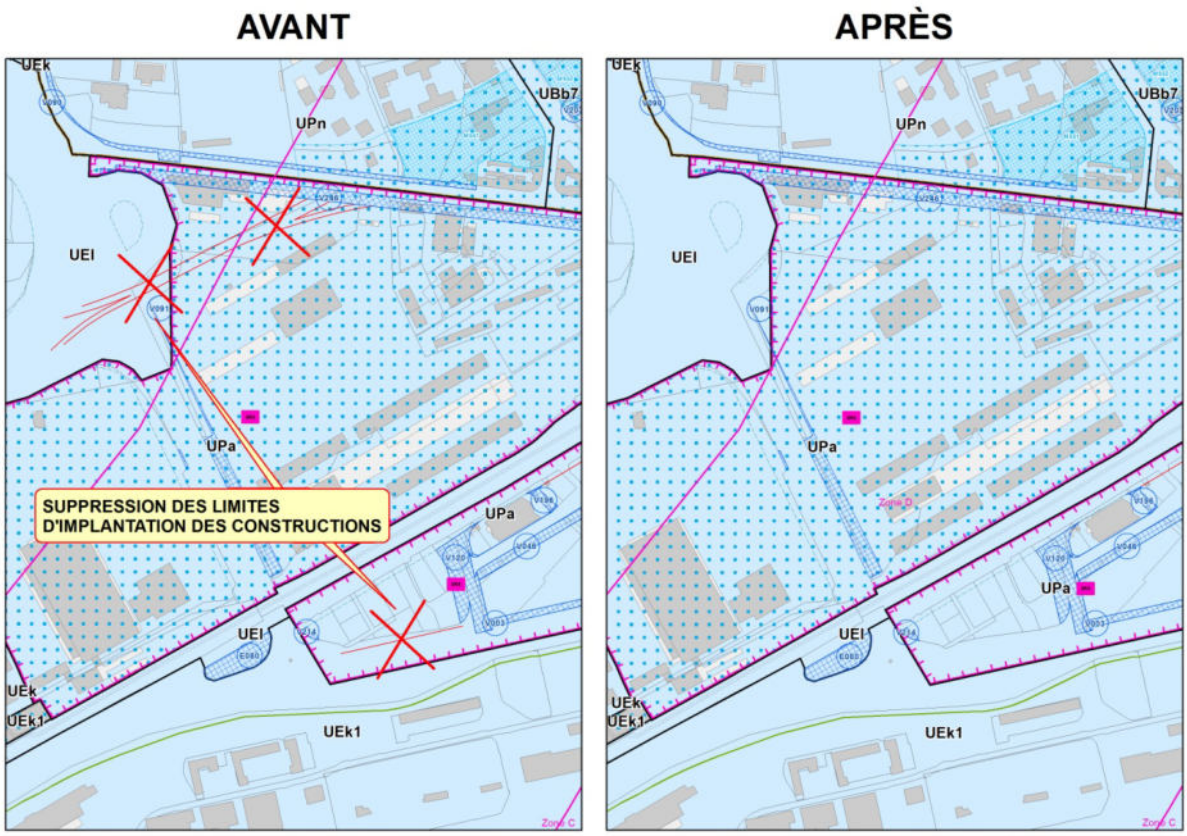
« Dans le périmètre de l'OIN, pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m², 35% minimum de la surface de plancher de ces programmes destinés au logement, doit être affectée à la réalisation de logements ~~*locatifs*~~ sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.
A l'intérieur de ce périmètre, une partie des logements locatifs sociaux exigés, pourra être remplacée par des logements en accession sociale, selon les orientations et objectifs poursuivis par le P.L.H, sur accord explicite de la DHRU de la Métropole, en sa qualité de délégataire des aides à la pierre et de responsable de la mise en œuvre du PLH.
Hors périmètre de l'OIN, pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m², 30% minimum de la surface de plancher de ces programmes destinés au logement, doit être affectée à la réalisation de logements ~~*locatifs*~~ sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.
A l'intérieur de ce périmètre, une partie des logements locatifs sociaux exigés, pourra être remplacée par des logements en accession sociale, selon les orientations et objectifs poursuivis par le P.L.H, sur accord explicite de la DHRU de la Métropole, en sa qualité de délégataire des aides à la pierre et de responsable de la mise en œuvre du PLH. »

➔ ZAC Grand Arénas :

La ZAC Grand Arénas est inscrite en zone de projet UPa au PLUm.

Au plan de zonage approuvé, sur ce secteur, deux limites d'implantation des constructions (LIC) apparaissent. Compte-tenu de l'avancement de ce projet d'aménagement réalisé par l'établissement public d'aménagement (EPA) de la Plaine du Var, ces limites sont aujourd'hui inutiles. Il convient de supprimer ces LIC afin de mettre en cohérence le plan de zonage du PLUm avec la Z.A.C., créée le 6 août 2013.

►Aussi, il est proposé de supprimer ces deux limites d'implantation des constructions sur le plan de zonage sur le secteur de la ZAC du Grand Arénas à Nice de la façon suivante :



➔ Adaptation du tracé de la zone humide :

Dans le cadre d'études menées sur un projet de restructuration de l'hôpital Sainte-Marie, il a été constaté une imprécision géographique sur le plan de la Trame Verte et Bleue de Nice sur ce secteur. En effet, **la zone humide présente sur le plan aux abords de ce secteur ne suit pas précisément le cours d'eau**.

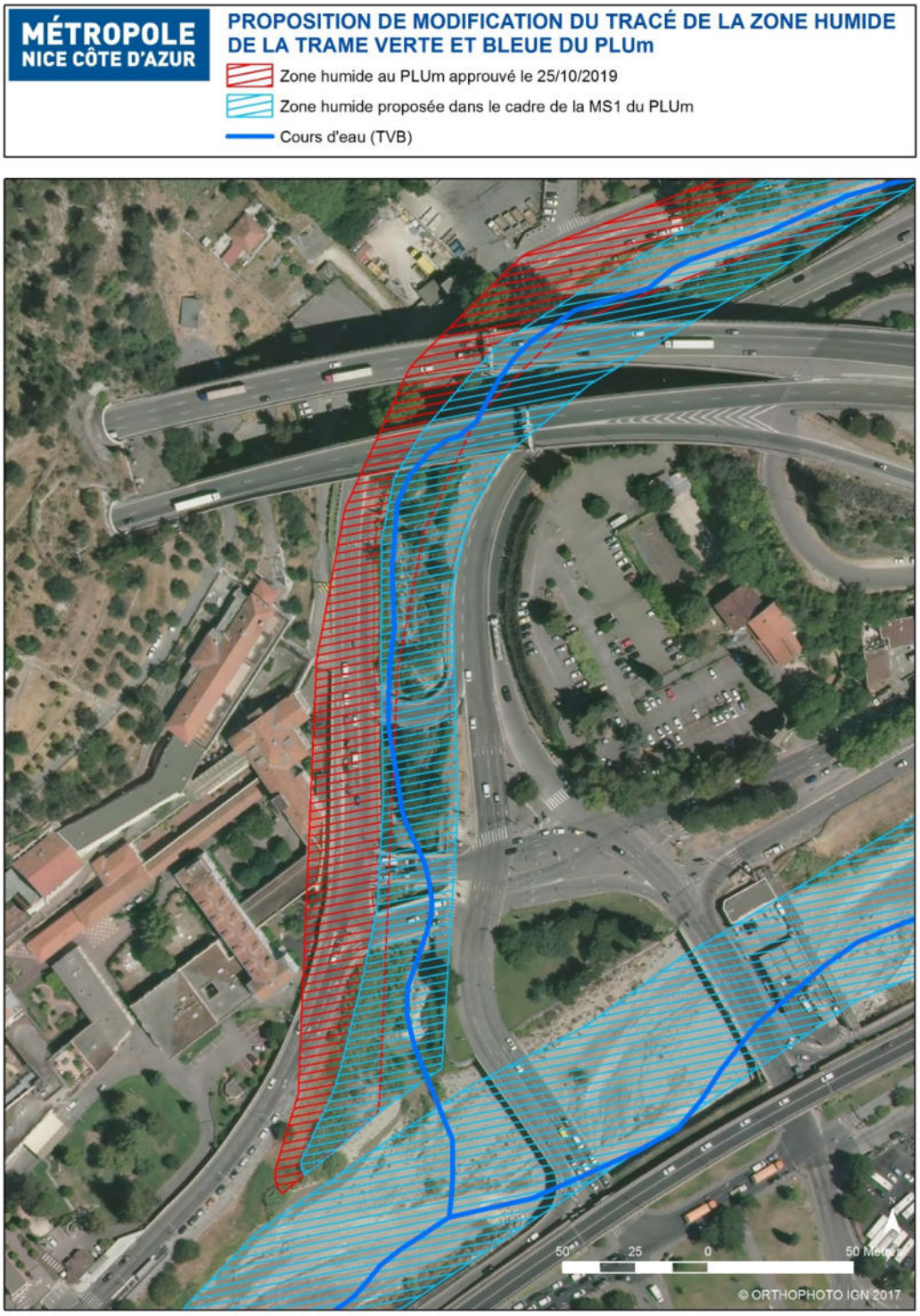
L'inventaire des zones humides, réalisé par le Conservatoire des Espaces Naturels de Provence Alpes Côte d'Azur (CEN PACA) en partenariat avec le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, permet de faire un premier état des lieux des zones humides dans les Alpes-Maritimes, en vue de participer à l'homogénéisation des connaissances de l'ensemble du Bassin Rhône Méditerranée et Corse, afin de disposer d'un outil de sensibilisation, de décision et de gestion. Il faut rappeler que **l'inventaire des zones humides des Alpes-Maritimes effectué en 2014-2015 a été mené à l'échelle du 1:25000** et qu'il ne représente pas un inventaire exhaustif.

De ce fait, le tracé de la zone humide spécifique de la Banquière fait l'objet **d'une imprécision cartographique due à la différence d'échelle entre les couches cartographiques des zones humides à l'échelle départementale du 1:25000 et l'échelle cadastrale du PLUm approuvé le 25 octobre 2019 du 1:5000**.

Il est donc à adapter au regard de la réalité terrain et de l'expertise du CEN PACA sur cette zone humide.

Dans l'objectif d'affiner la précision de cette donnée et de corriger cette erreur matérielle, le tracé de la zone humide a été analysé par rapport aux données cadastrales et orthophotographiques, permettant de déterminer un nouveau tracé à une échelle correspondante à celle du PLU métropolitain.

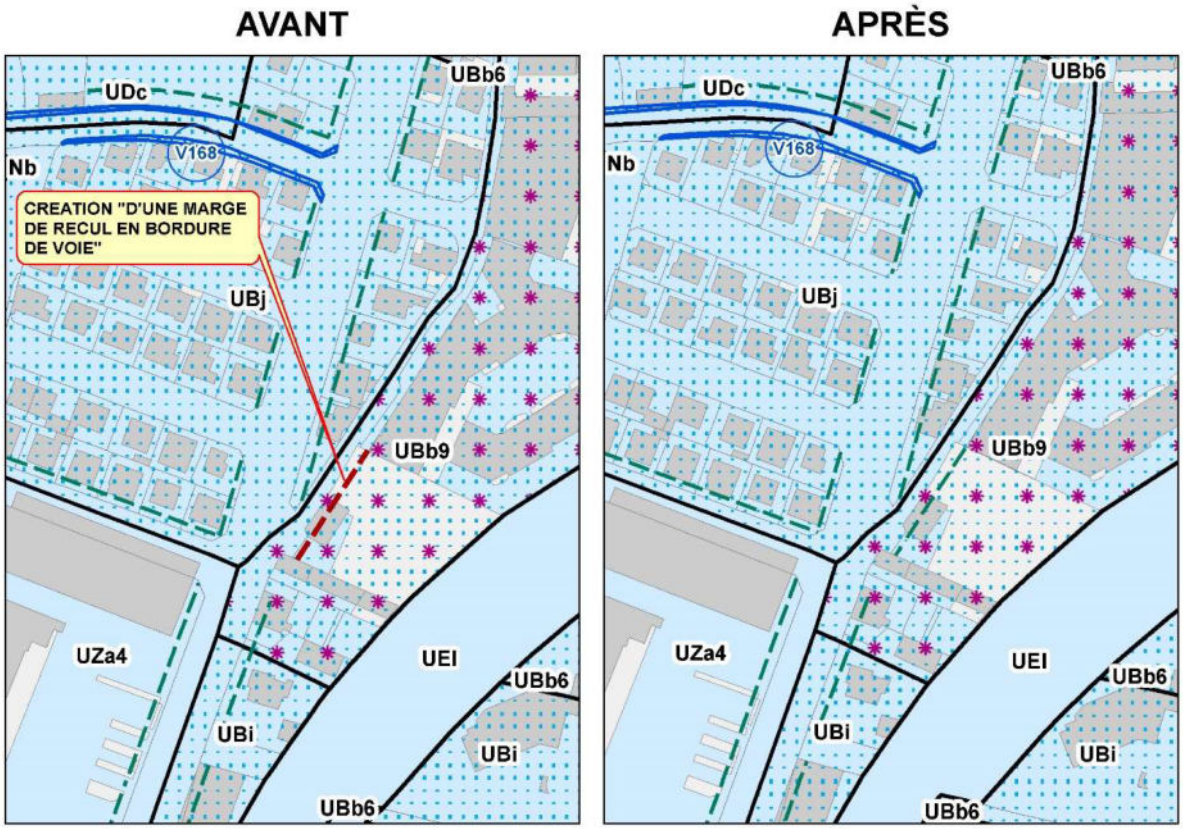
► Aussi, il est proposé de délimiter cette zone humide entre l'avenue Joseph Raybaud et la bretelle d'autoroute, à proximité immédiate du cours d'eau :



➔ Tracé d'une marge de recul en bordure de voie avenue de l'Arbre inférieur à Nice :

Dans les documents graphiques du PLU de Nice, applicable avant l'entrée en vigueur du PLUm, figurait l'emplacement réservé ER V023 prévu pour l'élargissement de l'avenue de l'Arbre inférieur à 8 m.
Cet ER a été supprimé des plans de zonage du PLUm en raison de la réalisation de plusieurs opérations immobilières sur les parcelles adjacentes. Cependant, au sud de l'avenue de l'Arbre inférieur, apparait une parcelle nue cadastrée section LI, numéro 0174.
Ce type de parcelle figurant dans un tissu urbain dense est communément qualifié de « dent creuse » en termes d'urbanisme. Ainsi, par la présence de cette parcelle, l'alignement des constructions n'est plus garanti. La suppression de cet ER constitue donc une erreur matérielle.
Afin de pallier la suppression de cet ER et de conserver l'alignement et la morphologie de la rue, il convient de mettre en œuvre une marge de recul en bordure de voie sur la parcelle référencée LI 0174. Cette intégration est en effet nécessaire pour un aménagement futur cohérent de la parcelle identifiée comme « dent creuse » dans le tissu urbain.

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



3.4.7 Roubion

Un point de modification graphique pour la commune de Roubion.

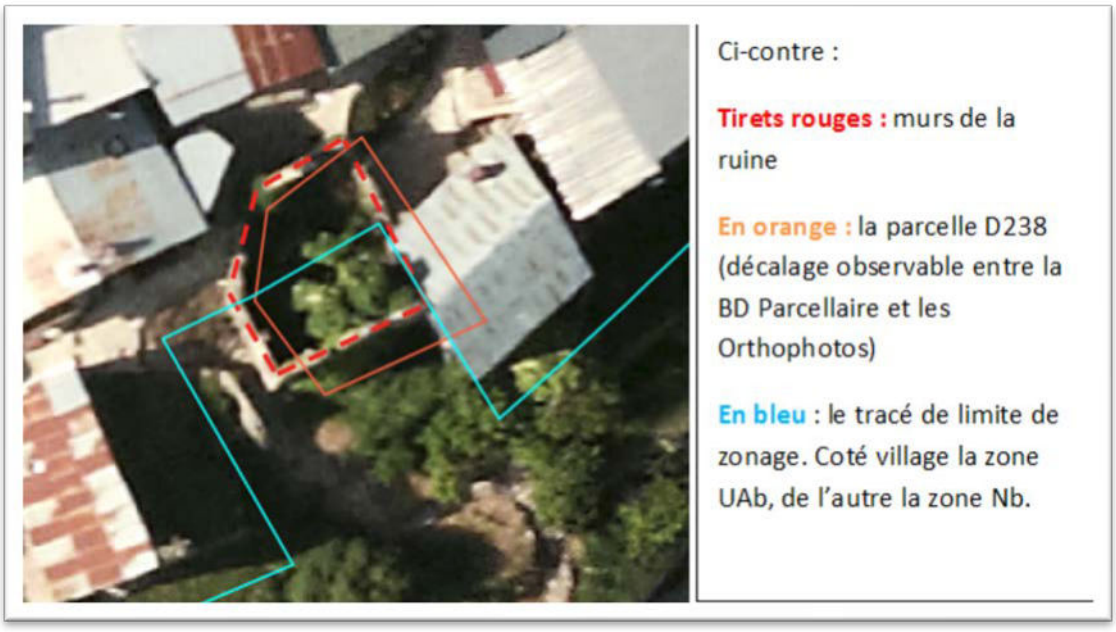
➔ Rectification du tracé de la zone UAb du village – Parcelle D 238 :

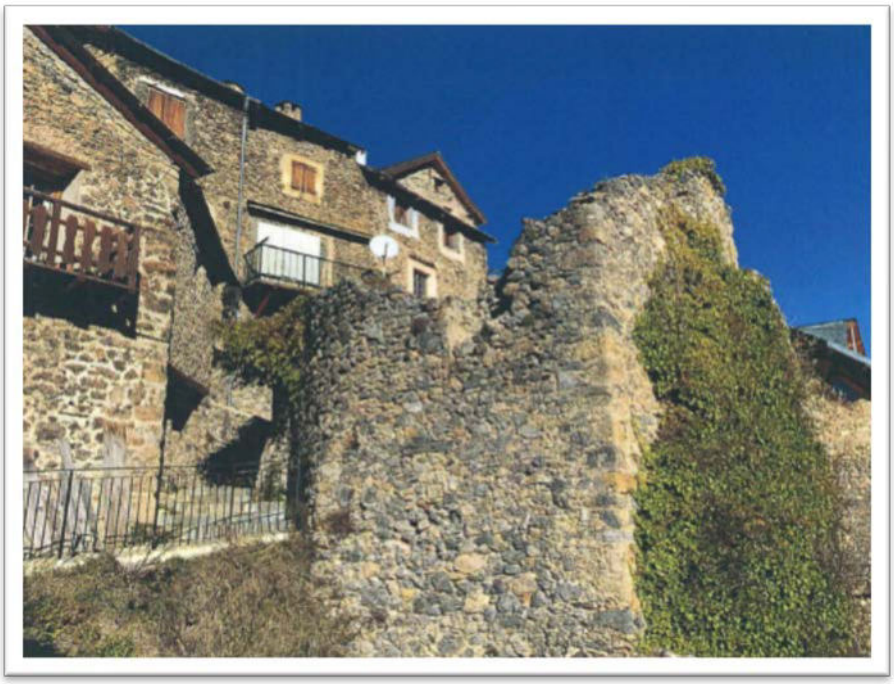
La parcelle cadastrée D238 située dans le secteur du village est actuellement inscrite, pour partie en zone Naturelle Nb et en zone Urbaine UAb relative au village au Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur.

Un ancien bâtiment traditionnel, aujourd'hui à l'état de ruine, se dresse sur cette parcelle. De par son positionnement, mitoyen d'autres constructions à usage d'habitations et bordées par deux ruelles donnant sur le cœur du village, ce bâtiment se place en parfaite continuité de l'urbanisation existante.

Propriétaire du terrain ainsi que du bâtiment en ruine, la commune projette la reconstruction de ce dernier afin de sécuriser la zone.

Au PLUm approuvé, le zonage délimitant les zones UAb et Nb traverse la parcelle D 238, sur laquelle se situe le bâtiment en ruine, excluant ainsi ce dernier de l'urbanisation constituée du secteur du village, comme l'attestent les photographies ci-après.



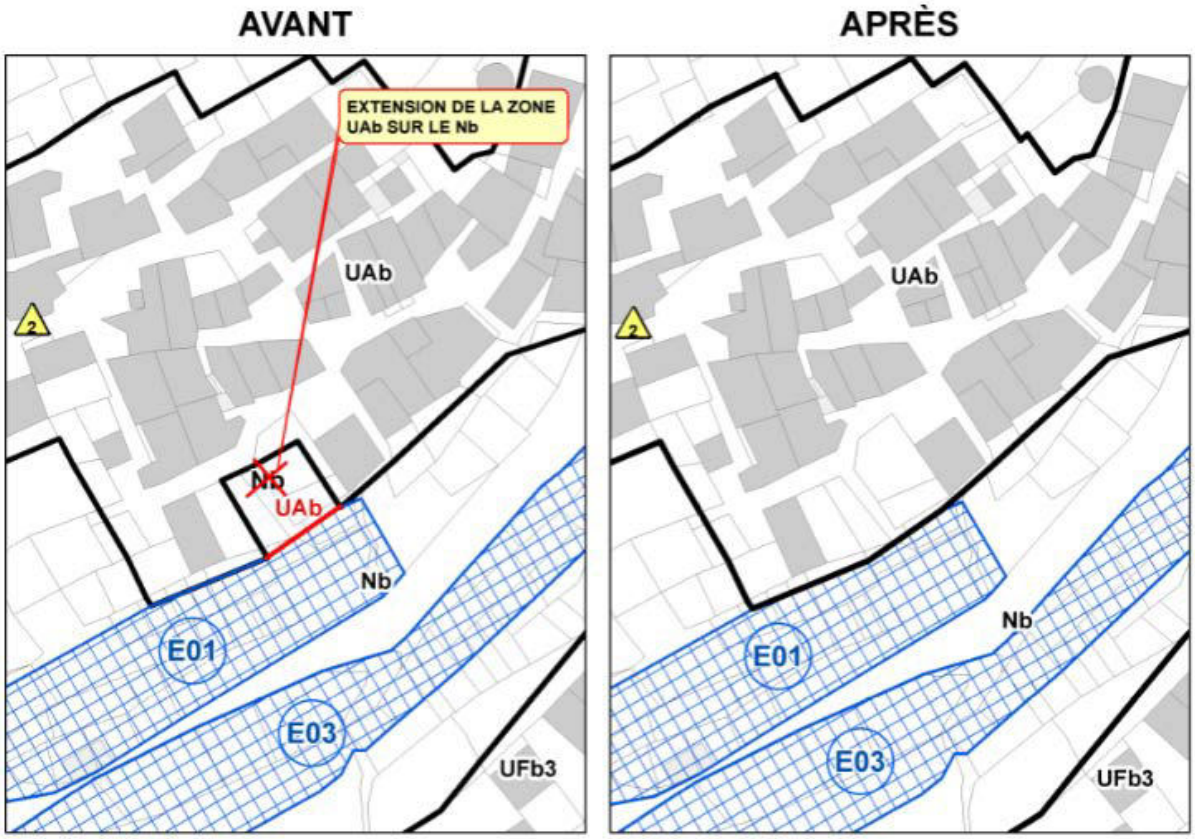


Photographie du bâtiment en ruine sis sur la parcelle D 238 se situant dans la continuité du cœur du village de Roubion

Afin de permettre la réhabilitation du bâtiment et d'assurer la parfaite sécurisation des ruelles et les habitations mitoyennes, la parcelle D 238 pourrait être réintégrée à la zone urbaine existante, au titre des erreurs matérielles dans le cadre de la présente procédure de Modification Simplifiée n°1.

De plus, cette correction permettra le développement d'un projet, en parfaite continuité du village, et n'entraînera pas de consommation nouvelle d'espaces.

►Aussi, il est proposé de rectifier le tracé de la zone UAb du secteur du village de Roubion afin de mettre en cohérence les plans du PLU métropolitain et la réalité du terrain, au titre des erreurs matérielles, de la façon suivante :



3.4.8 <u>Saint-Laurent-du-Var</u>

Quatre points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

➔ Le schéma de l'orientation d'aménagement (p. 327 du document approuvé) :

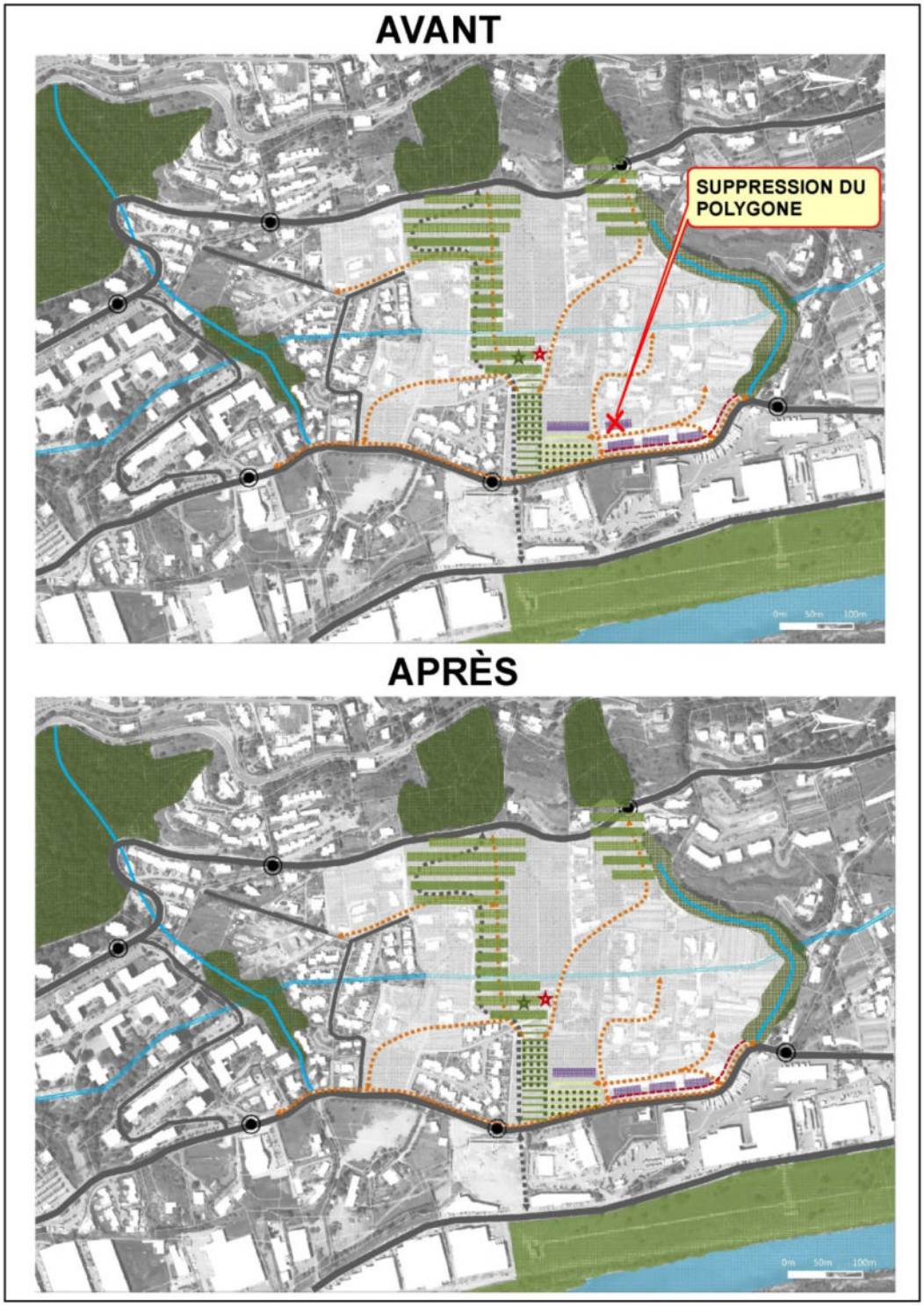
L'OAP prévoit une mixité fonctionnelle pour les bâtiments positionnés le long de la placette et de la contre-allée situées le long de la route des Pugets.

Au vu de l'état d'avancement des études de projet, le polygone objet de la demande d'évolution, ne répond plus à cette orientation.

Or, le schéma de l'orientation d'aménagement ci-joint, inscrit dans l'OAP actuelle, identifie la localisation préférentielle des constructions dont le rez-de-chaussée et le premier étage sont dédiés aux commerces, services et activités

En conséquence, il est proposé de supprimer ce polygone du schéma de l'orientation d'aménagement de l'OAP des Pugets nord pour prendre en compte l'évolution de l'affectation des niveaux de rez-de-chaussée et du premier étage de ce polygone.

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



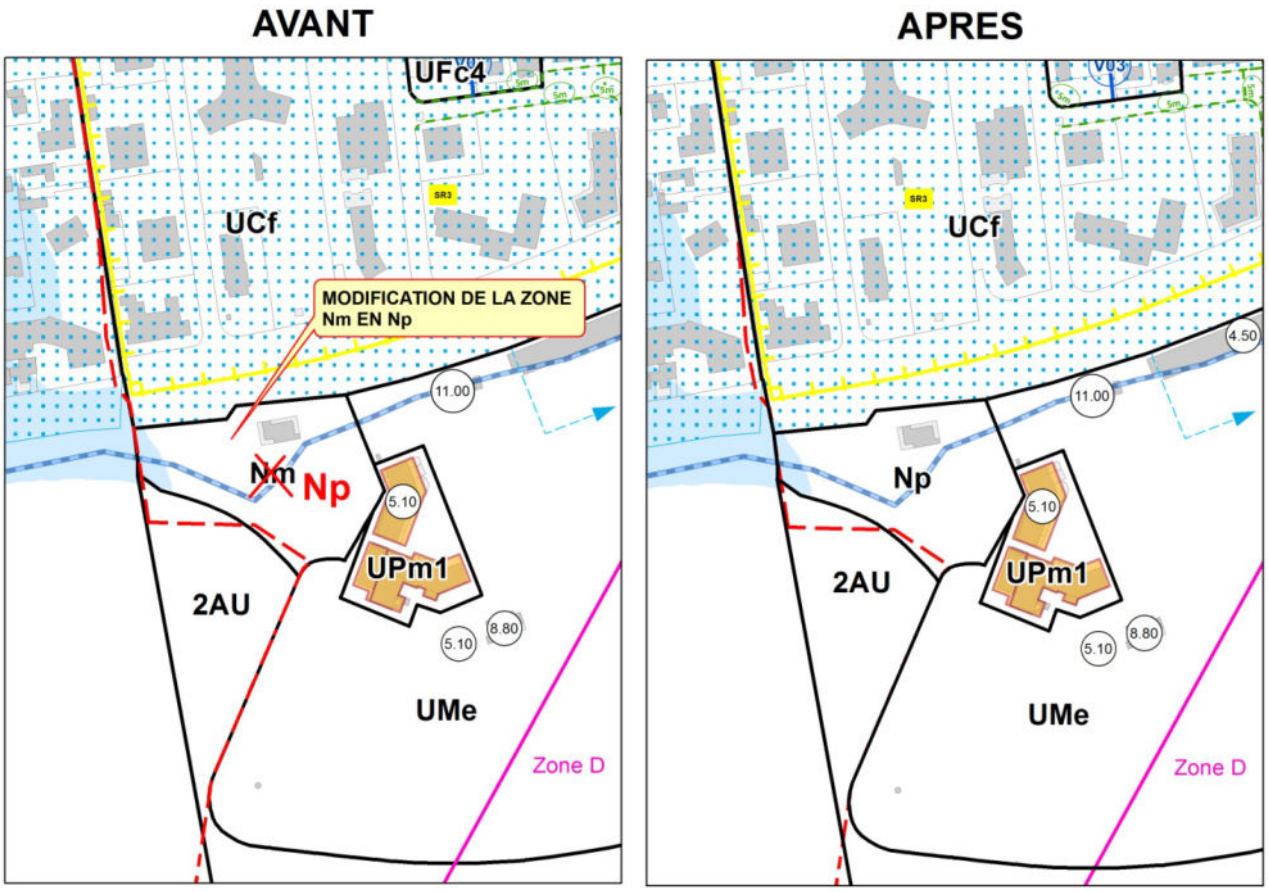
➔ Reclassement de la plage située entre le port de Saint-Laurent-du-Var et la commune de Cagnes-sur-Mer en zone Np du PLUm :

La plage située entre le port de Saint-Laurent-du-Var et la commune de Cagnes-sur-Mer est classée en zone naturelle Nm au PLUm approuvé.
Pour mémoire, la zone Nm, qui identifie le "territoire marin", interdit tous les usages, affectations des sols, activités, constructions.

Or, dans ce secteur, il est envisagé la réalisation d'un poste de secours provisoire sur cette plage.

En conséquence, dans l'objectif de permettre cet aménagement, il est proposé de reclasser cette plage en zone Np du PLUm, dont les dispositions permettent la réalisation du poste de secours, en cohérence avec la nature de cet espace.

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

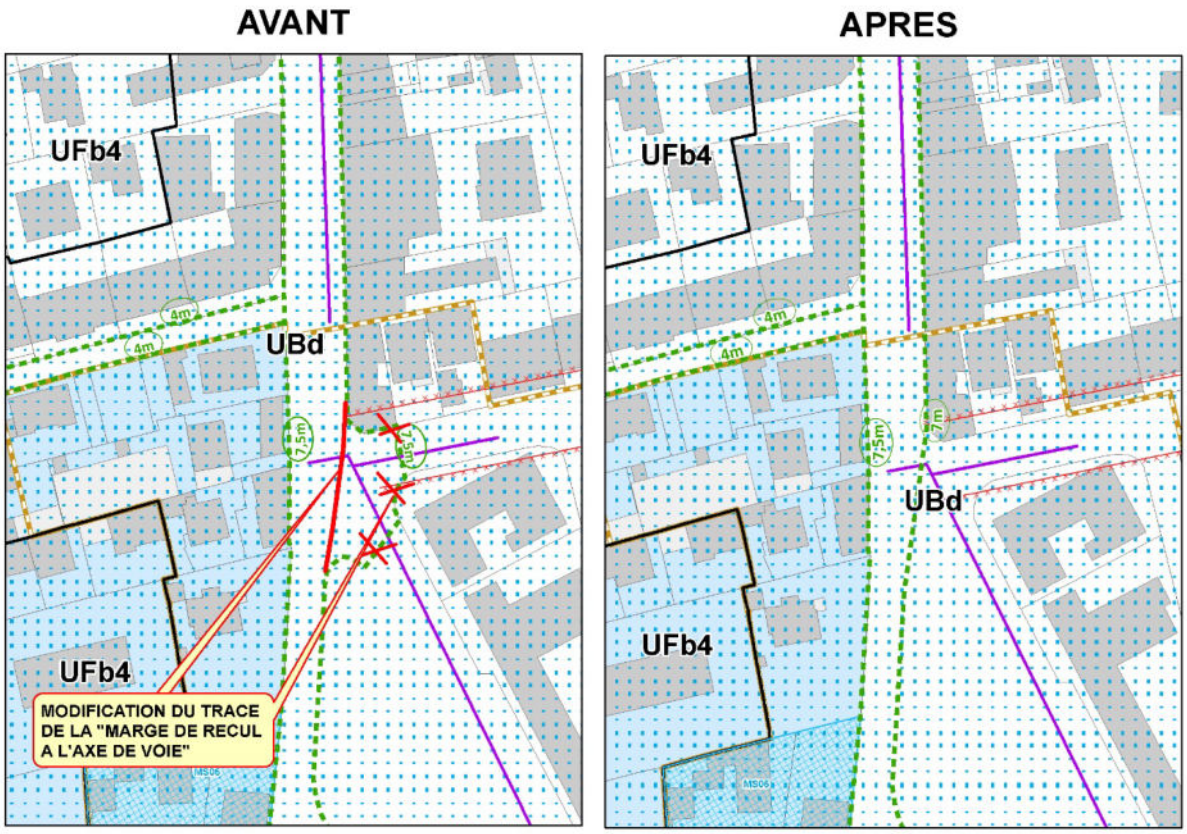


➔ Modification de la marge de recul graphique inscrite dans le secteur du square Benès, au niveau du carrefour de l'avenue de la Libération et de l'avenue François Bérenger :

La présente modification simplifiée propose de faire évoluer les dispositions de l'article 1.2.4 des zones UBd et UBg inscrites au PLUm sur le secteur du square Benès pour les mettre en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation du square Benès. Cette évolution a pour objectif de faire correspondre la surface des commerces de détail aux besoins de l'opération.

Toutefois, pour permettre la mise en œuvre de cette orientation, il apparaît nécessaire de modifier la marge de recul graphique inscrite au plan de zonage du PLUm au niveau du carrefour de l'avenue de la Libération et de l'avenue François Bérenger.

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



➔ Correction d'une erreur matérielle sur le plan « sud » de Saint-Laurent-du-Var sur lequel « l'enveloppe potentielle du PAC Submersion Marine » n'apparaît pas.

Il s'agit d'une prescription existante au PLUm approuvé ; néanmoins, elle n'apparait pas sur les plans de zonage de la commune de Saint-Laurent-du-Var. Cette erreur matérielle est corrigée dans le cadre de la Modification Simplifiée n°1.

3.4.9 Utelle

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune d'Utelle.

➔ Repérage d'une construction traditionnelle en zone naturelle Nb :

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme précise que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

L'article L 151-12 du Code de l'urbanisme dispose quant à lui que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

L'application des dispositions réglementaires de ces deux articles permet la mutation des bâtiments identifiés et d'apporter une protection aux constructions traditionnelles, témoins d'un patrimoine culturel montagnard important sur le territoire métropolitain. Les éléments patrimoniaux sont identifiés en accord et collaboration avec les communes. Ainsi, la commune d'Utelle souhaite procéder au repérage de la construction sise sur la parcelle M0586.

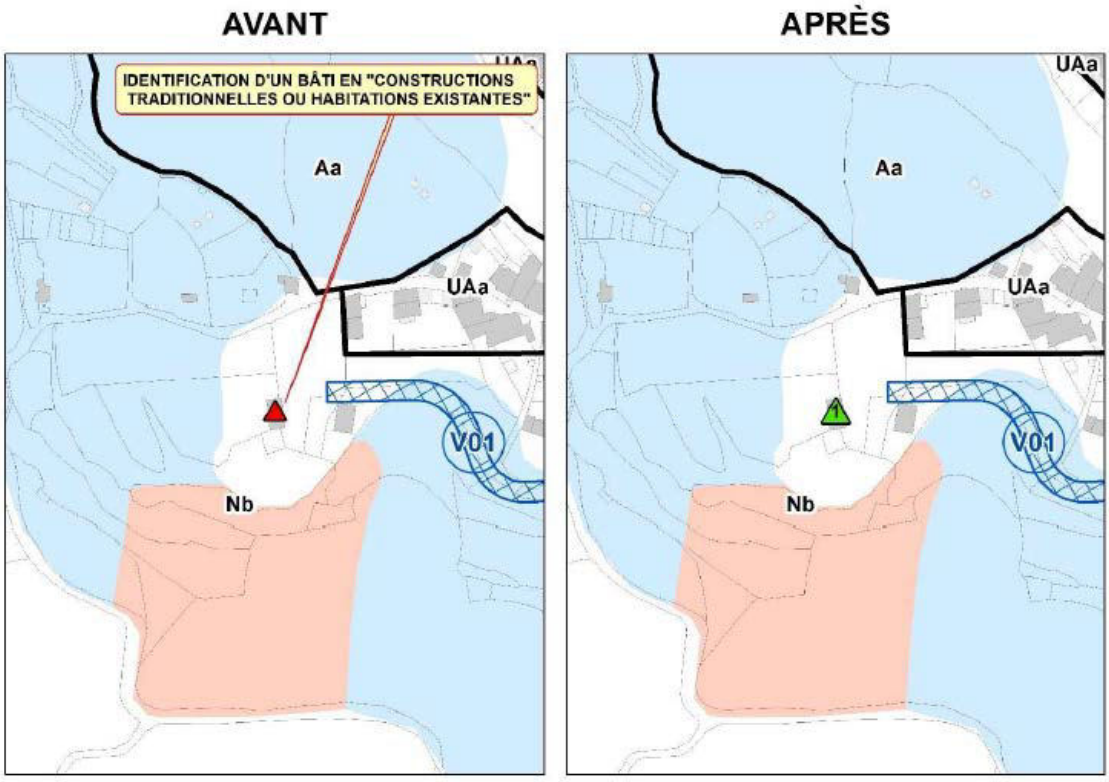
Un projet de restauration et de changement de destination est en effet envisagé pour la grange située sur le terrain. Cette grange, par ses caractéristiques architecturales, constitue un témoignage important du patrimoine traditionnel de la commune. Ce projet permettrait donc de maintenir cette construction, mais également de dynamiser ce territoire de montagne dans le cas d'un changement de destination vers de l'habitation, par l'installation d'un nouveau ménage.

En l'absence d'un repérage du bâti en tant que « Constructions traditionnelles ou habitations existantes » dans les plans de zonage du PLUm, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée en ce sens. Le bâtiment, dont la restauration est nécessaire à son maintien et à sa valorisation, serait laissé à l'abandon, dans son état actuel.

Les constructions identifiées au titre des articles L.151-11 et 12 du Code de l'urbanisme au plan de zonage du PLUm sont repérées par un triangle vert numéroté.

Ainsi, un triangle vert sera ajouté sur le bâti concerné dans le cadre de cette modification simplifiée. S'agissant du 1er bâtiment repéré à ce titre sur la commune, le triangle portera la référence n°1.

►Aussi, il est ajouté sur le document graphique un triangle vert dédié au repérage des « constructions traditionnelles et habitations existantes ».



La construction située sur la parcelle M0586 fera également l'objet d'une fiche descriptive également référencée n°1 et insérée dans le tome 4 de l'annexe patrimoniale dédiée au repérage des constructions traditionnelles et habitations existantes dans les zones agricoles et naturelles du territoire métropolitain.
Dans cette fiche sera détaillé l'état de la construction, de ses murs, de sa charpente, de ses planchers, etc.

3.4.10 <u>Vence</u>

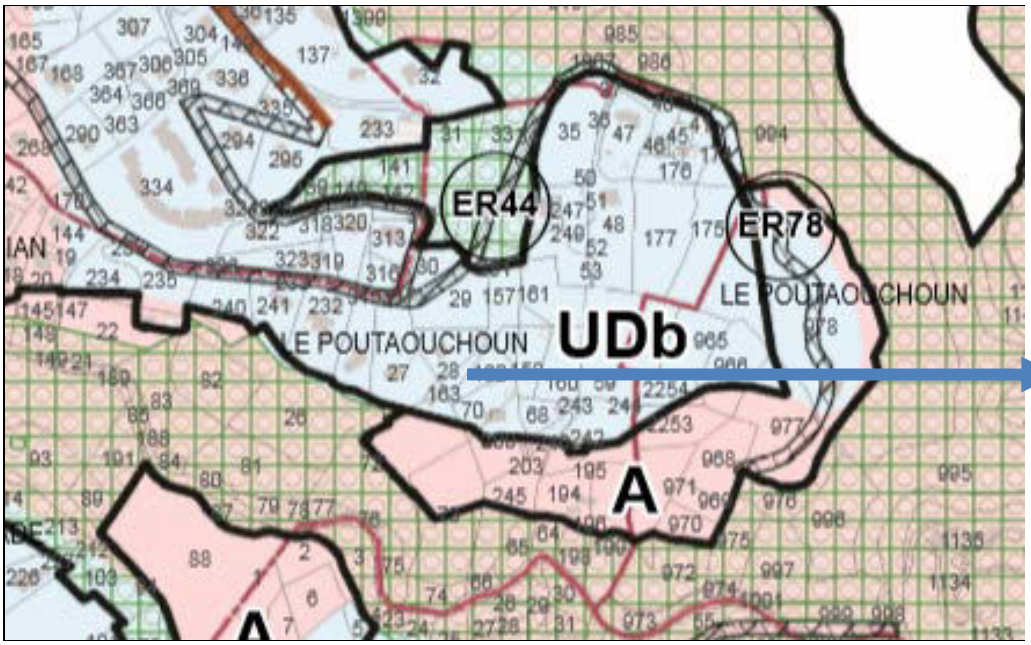
Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Vence.

➔ Secteur du Poutaouchoun, rectification d'une limite de zonage :

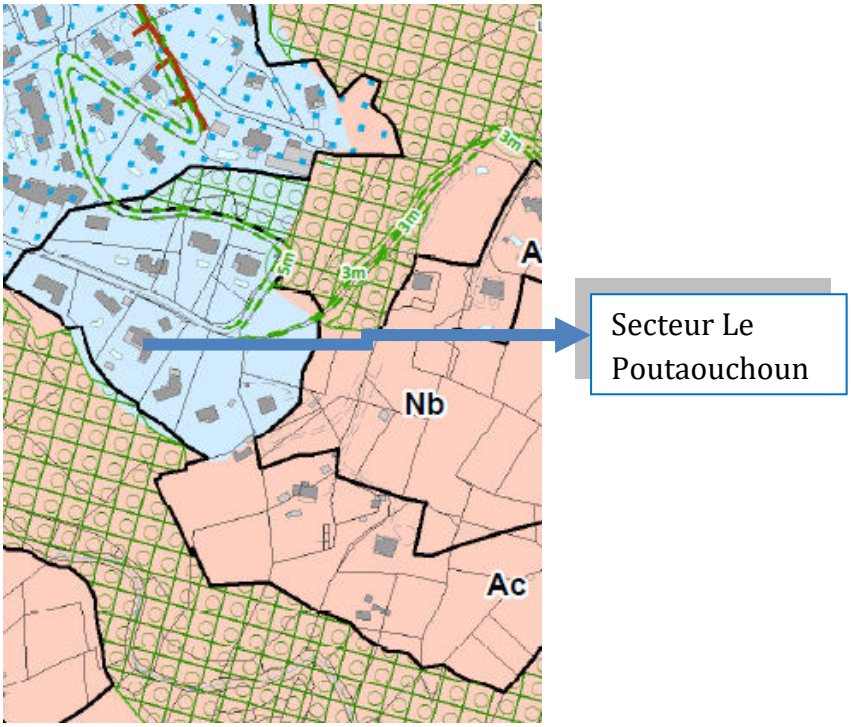
Au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm), les services de l'Etat ont fixé, par courrier en date du 6 juin 2018, un objectif de réduction de la consommation de l'espace.
Dans ce cadre, certains secteurs de la commune de Vence ont été reclassés en zones naturelles ou agricoles.

Suite à la demande préfectorale, les parcelles cadastrées BO n°26, 27, 28, 232, 240, 241 et BL n° 310, 312, 313, 315, 316, 318, 319, 320, 322 et 323 sises dans le secteur du Poutaouchoun, classées en zone UDb dans l'ancien Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal de Vence, ont été reclassées en zone Ac dès l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme métropolitain comme l'indiquent les extraits ci-dessous des zonages de l'ancien document d'urbanisme communal et du PLUm arrêté.

Extrait de l'ancien PLU communal de Vence :

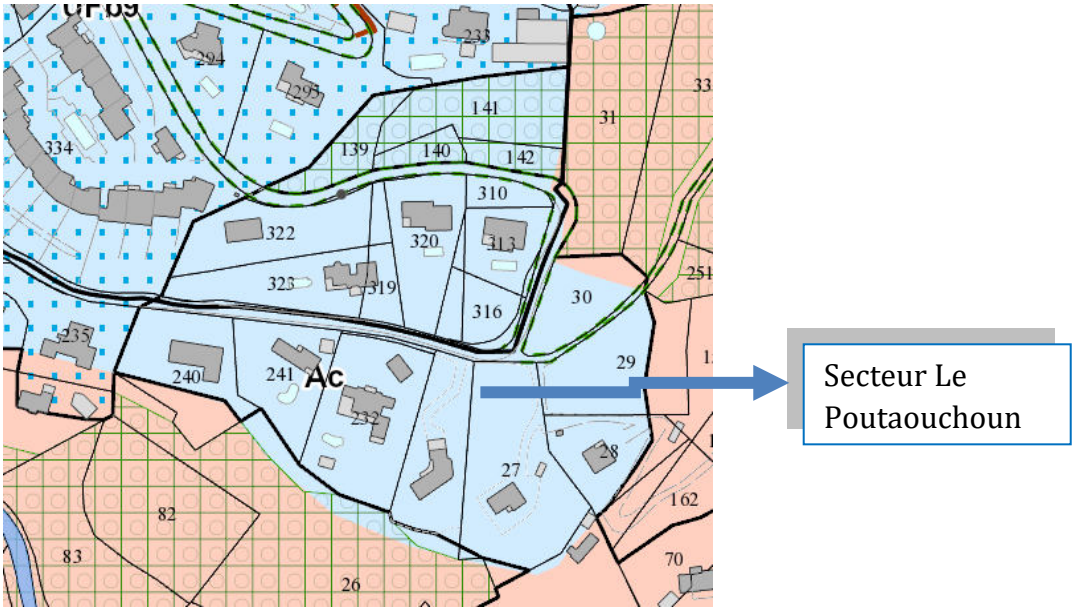


Extrait du PLUm arrêté le 21.12.2018 :



Aucune modification de zonage n'a été effectuée sur ce secteur en vue de l'approbation du PLUm comme précisé dans l'extrait ci-dessous du PLUm approuvé :

Extrait du PLUm approuvé :



Au regard du tissu bâti existant sur ces parcelles, inscrites en continuité du quartier résidentiel du Poutaouchoun, et de leur desserte par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement et de distribution d'électricité, ces dernières peuvent être considérées comme un secteur urbain constitué. Elles disposent, en outre, d'un accès à la voie publique par le Chemin du Pioulier et ne sont concernées que par des risques modérés identifiés au titre du PPR incendies de forêt (PPRif) approuvé le 24 octobre 2016.

Plan de la vue aérienne du secteur Poutaouchoun :

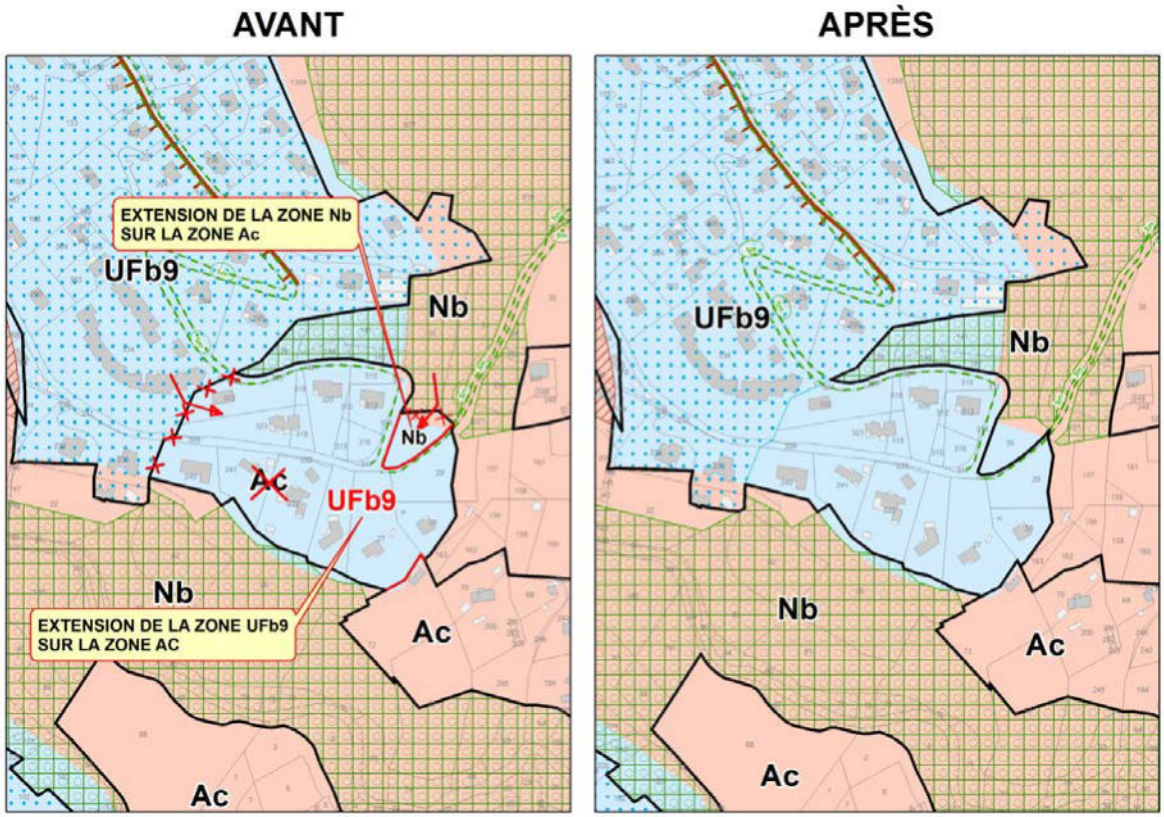


En raison du caractère urbanisé de ce secteur, il est proposé d'inscrire ces parcelles bâties au sein de la zone urbaine UFb9 attenante.

Par ailleurs, malgré l'absence de bâti existant visible sur les fonds de plan cadastraux et la photo aérienne, la parcelle B0 n°29 fait l'objet d'un permis de construire n° PC 006 157 18 R0033 délivré par arrêté en date du 20 septembre 2018 au 851 chemin du Pioulier.
La partie Ouest de la parcelle, classée en zone Nb au PLUm approuvé, est concernée par des risques d'incendie majeurs. A ce titre, cette partie de la parcelle BO n°29 située en zone rouge du PPRif sera conservée en zone naturelle Nb.

La parcelle BO n°30 est, quant à elle, concernée par des risques majeurs identifiés, en partie Nord, au titre du Plan de Prévention des risques d'incendie.
Aussi, vu l'absence de bâti existant, et d'une desserte par les réseaux publics d'eau potable, d'assainissement, de distribution d'électricité en capacité suffisante, cette parcelle sera inscrite en zone Nb adjacente.

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



4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLUm approuvé le 25 octobre 2019, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La modification simplifiée n°1 du PLUm, de par sa nature et les modifications proposées, n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large. Cette modification comprend, d'une part, des rectifications graphiques issues d'erreurs matérielles, et d'autre part, des modifications du règlement écrit.
Elles n'engendreront pas de nuisances et seront par conséquent sans incidence environnementale sur les différentes thématiques envisagées dans le PLUm : consommation d'espaces, milieux naturels et biodiversité, paysage et patrimoine, risques naturels et technologiques, réseaux et ressource en eau ainsi que sur le cadre de vie.

5. EVOLUTION DES SURFACES

Ces évolutions de surfaces s'inscrivent dans celles permises par l'article L.153-45, s'agissant d'une procédure de modification simplifiée du PLUm.

Dans le cadre de la Modification Simplifiée n°1, les surfaces des différentes zones du PLU métropolitain restent globalement inchangées : seules deux communes (Vence et Roubion) sont concernées par des évolutions de zonage, et ce, de manière anecdotique (cf tableaux ci-dessous).

Commune de Roubion 06110

PLU métropolitain approuvé		
Type de zone	Surface (ha)	%
U – Urbaine	16,7	0,6%
AUc – AU alternative		0,0%
AUs – AU stricte		0,0%
A – Agricole		0,0%
N – Naturelle	2672,8	99,4%

PLU métropolitain MS1		
Type de zone	Surface (ha)	%
U – Urbaine	16,7	0,6%
AUc – AU alternative		0,0%
AUs – AU stricte		0,0%
A – Agricole		1,7%
N – Naturelle	2672,8	99,4%

Évolution (ha)	%
+0,01	-+/-0%
-0,01	+/-0%

Commune de Vence 06157

PLU métropolitain approuvé		
Type de zone	Surface (ha)	%
U – Urbaine	942,8	24,0%
AUc – AU alternative		0,0%
AUs – AU stricte		0,0%
A – Agricole	66,3	1,7%
N – Naturelle	2923,7	74,3%

PLU métropolitain MS1		
Type de zone	Surface (ha)	%
U – Urbaine	945,0	24,03%
AUc – AU alternative		0,0%
AUs – AU stricte		0,0%
A – Agricole	64,0	1,63%
N – Naturelle	2923,8	74,34%

Évolution (ha)	%
+2,2	+0,2%
-2,3	-3,5%
+0,1	+/-0%