Métropole Nice Côte d'Azur
DGA Transition Ecologique - Direction de la Planification Territoriale

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

1. Note de présentation



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

Approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en Conseil Métropolitain	25 | 10 | 2019
Arrêtés des mises à jour n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5	21 |08 |2020 ; 04 |06 |2021 24 |09 |2021 ; 18 |07 |2022 et 13 |10 |2023
Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLUm en Conseil Métropolitain	21 |10 |2021
Approbation de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm en Conseil Métropolitain	06 |10 |2022
Approbation en Conseil Métropolitain des Déclarations de Projet n°1et n°2 valant MEC du PLUm Nice – Pôle Santé et Levens – Collège	14 |12 |2022
Approbation en Conseil Métropolitain de la Déclaration de Projet n°3 Beaulieu-sur-Mer – Villa Eiffel	27 |03 |2023
Approbation en Conseil Métropolitain de la Déclaration de Projet n°4 valant MEC du PLUm Levens – Centrale photovoltaïque	25 |09 |2023
Arrêté Préfectoral de la DUP pour création de la ligne T4 du tramway emportant MEC du PLUm	26 |10 |2023
Mise à disposition de la Modification Simplifiée n°2	04 |09 |2023 au 04 |10 |2023
Approbation en Conseil Métropolitain de la Modification Simplifiée n°2	

1. PREAMBULE....4

1.1 Contexte législatif et déroulement de la procédure....4

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

1.3 Contexte territorial....6

2. PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX....7

2.1 Compatibilité avec les documents supra-communaux....7

2.2 Prise en compte des documents supra-communaux....12

3. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUM . 14

3.1 Modification des dispositions générales du règlement....14

3.3 Adaptation du Règlement écrit....30

3.3.1 Aspremont 32
3.3.2 Bonson 35
3.3.3 Beaulieu-sur-Mer 36
3.3.4 Cagnes-sur-Mer 40
3.3.5 Carros 68
3.3.6 Falicon 70
3.3.7 Gattières 72
3.3.8 Isola 73
3.3.9 La-Bollène-Vésubie 74
3.3.10 La Gaude 76
3.3.11 La Trinité 77
3.3.12 Le Broc 78
3.3.13 Levens 80
3.3.14 Nice 87
3.3.15 Saint-André-de-la-Roche 105
3.3.16 Saint-Blaise 108
3.3.17 Saint-Etienne-de-Tinée 111
3.3.18 Saint-Jean-Cap-Ferrat 113
3.3.19 Saint-Jeannet 118
3.3.20 Saint-Laurent-du-Var 119
3.3.21 Saint-Martin-Vésubie 136
3.3.22 Valdeblore 140
3.3.23 Vence 141

3.4 Adaptation du Document graphique....146

3.4.1 Cagnes-sur-Mer 147
3.4.2 Cap d'Ail 148
3.4.3 Carros 149

3.4.4 Eze 151
3.4.5 La-Bollène-Vésubie 154
3.4.6 La Tour-sur-Tinée 157
3.4.7 Levens 159
3.4.8 Nice 160
3.4.9 Saint-André-de-la-Roche 191
3.4.10 Saint-Etienne-de-Tinée 193
3.4.11 Saint-Jeannet 198
3.4.12 Saint-Laurent-du-Var 201
3.4.13 Saint-Martin-Vésubie 213
3.4.14 Tourrette-Levens 217
3.4.15 Villefranche-sur-Mer 219

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 221

5. EVOLUTION DES SURFACES 222

6. RAPPEL DE L'ETUDE D'INCIDENCE N2000 224

7. INDICATEURS DE SUIVI 225

8. RESUME NON TECHNIQUE 226

8.1. Contexte de la procédure de modification 226

8.2. Les objets de la modification et leur évaluation environnementale 227

8.3. Bilan surfacique de la modification 230

8.4. Compatibilité avec les documents de rang supérieur et indicateurs de suivi 232

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 procédure de modification simplifiée n°2 a été prescrite par arrêté métropolitain en date du 26 janvier 2023 et visé par les par les services de la Préfecture en date du 27 janvier 2023.

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°2 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 et d'environnement.

La modification simplifiée n°2 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°2 en date du 26 janvier 2023, la présente modification simplifiée n°2 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).

La Métropole Nice Côte d'Azur a soumis de manière volontaire la procédure à évaluation environnementale. La procédure fait donc l'objet d'une concertation préalable et sera soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale.

L'évaluation environnementale est directement intégrée point par point dans la présente notice.

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

2.1 Compatibilité avec les documents supra-communaux

Compatibilité 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 ».

Compatibilité avec la Loi Littoral

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 dite « loi Littoral », relative à l'aménagement, la protection et mise en valeur du littoral. Elle concerne plus de 1 200 communes riveraines de la mer, mais aussi de grands lacs, d'estuaires ou de deltas. Elle tente de concilier préservation et développement du littoral.

« La Loi littoral a pour ambition de protéger et mettre en valeur les espaces littoraux. Cette loi a introduit les principes d'application des besoins et mis en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage. L'objectif est ainsi de parvenir à un aménagement durable des territoires littoraux permettant la réalisation de projets proportionnés et adaptés aux enjeux économiques et environnementaux ».

Au total, 8 communes de Nice Côte d'Azur sont soumises aux règles émisses par la loi Littoral et la modification simplifiée n°2 doit être compatible avec cette dernière.

Compatibilité avec la Loi Montagne

La loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 dite « loi Montagne » a pour objectif le développement et la protection des espaces de montagne. Elle édicte des règles d'urbanisme spécifiques afin d'assurer la protection des espaces naturels et des paysages, et promouvoir le patrimoine culturel et la réhabilitation du bâti existant. La loi Montagne érige également en grand principe la préservation des terres agricoles, pastorales et forestières.

Au total, 32 communes de Nice Côte d'Azur sont soumises aux règles émisses par la loi Montagne et la modification simplifiée n°2 doit être compatible avec cette dernière.

Compatibilité avec le 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 les ressources et en réduisant la vulnérabilité	Rompre avec les logiques de consommation extensive des ressources naturelles *pour une région résiliente*	Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les 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 œuvre 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.

Compatibilité avec la charte du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur (PNRPA)

Les parcs naturels régionaux correspondent à un engagement partenarial de l'Etat et des collectivités locales qui vise à associer développement local et préservation du patrimoine. Ces orientations sont formalisées dans une charte avec laquelle les documents d'urbanisme doivent être compatibles (article R.244-13 du code de l'environnement).

Le PNR des Préalpes d'Azur a été créé par décret en date du 28 mars 2012. Il couvre sur le territoire métropolitain les communes de Bonson, Le Broc, Carros, Gattières, Gilette, Saint-Jeannet et Vence.

Le PLUm devra être compatible avec les enjeux et les orientations de la charte du PNR, à L'exception des orientations et des mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au SRADDET.

Compatibilité avec la charte du Parc National du Mercantour (PNM)

Le parc national du Mercantour a été créé par décret du 18 août 1979, modifié par le décret du 29 août 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du parc aux dispositions du code de l'environnement. Le périmètre du PNM regroupe 28 communes. Le nord du territoire de la métropole est traversé par le parc national du Mercantour qui comprend une zone « cœur du parc », ainsi qu'une aire optimale d'adhésion.

Les communes de la métropole concernées par le parc national sont Belvédère, La Bollène-Vésubie, Isola, Rimplas, Roubion, Roure, Saint-Dalmas-le-Selvage, Saint-Étienne de Tinée, Saint-Martin-Vésubie, Saint-Sauveur-sur-Tinée et Valdeblore.

Le PLUm devra être compatible avec les objectifs de protection et les orientations de la charte du parc national.

Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH 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°2 est compatible avec ce dernier.

Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)

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 PLUm, et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2022-2027 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°2 s'inscrivent dans les orientations du SDAGE.

Compatibilité avec les 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°2 s'inscrit dans les orientations du SAGE de la basse vallée du var.

Compatibilité avec les objectifs de gestion du plan de gestion des risques inondation 2022-2027 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°2 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.

Compatibilité avec le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Nice Côte d'Azur du 8 février 2005

Approuvé le 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.

Par les évolutions qu'elle porte, la modification simplifiée n°2 du PLUm ne vient pas remettre en cause la compatibilité du document d'urbanisme métropolitain avec le PEB.

2.2 Prise en compte des documents supra-communaux

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

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 ;
- maîtriser 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°2 du PLUm porte uniquement des évolutions mineures des dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU métropolitain.

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°2 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.

Par ailleurs, cette modification simplifiée n°2 porte également sur quelques évolutions graphiques afin de prendre en compte, notamment, quelques erreurs matérielles.

3.1 Modification des dispositions générales du règlement

3.1.1 Mise à jour de l'article 4

L'article 4 des dispositions générales du PLUm fait état de la liste des différentes zones et sous-zones figurant sur les pièces graphiques.
De nouvelles sous-zones ont été créées depuis l'approbation du PLUm en octobre 2019, notamment par le biais des procédures de Déclaration de Projet récemment approuvées.
L'article 4 doit donc être complété afin que ces nouveaux zonages soient identifiés dans les dispositions générales du PLUm desquelles découlent les dispositions règlementaires.

► L'article 4 des dispositions générales du PLUm sera modifié comme suit :

« […]

- Zone UF : correspond à un tissu pavillonnaire divisé en ~~3~~ 4 sous-zones (UFa à UF~~c~~ed) en fonction de la densité observée (allant de faible en UFc jusqu'à forte en UFa). La sous-zone UFd correspond au tissu pavillonnaire particulier de la ZAC de la Saoga à Saint Blaise. Les sous-zones sont elles-mêmes divisées en secteurs.
- Zone UP : correspond aux zones de projets. Cette zone se divise en16 sous-zones, intitulées UPa à UPv, sachant que la sous-zone UPm est divisée en ~~3~~ 4 secteurs (UPm1, UPm2 ~~et~~ UPm3 et UPm4) et la sous zone UPo en 2 secteurs et UPo1 et UPo2).

[…]

- Zones Naturelles et forestières :

[…]

- *La zone Na* : correspond à un tissu naturel inconstructible. Elle compte ~~La zone compte deux secteurs :~~ le secteur Nap qui permet la réalisation d'ouvrages de franchissement du Var. ;

  ~~o le secteur Nas à vocation solaire.~~ »

3.1.2 Modification de l'article 10 - Alignement et marges de recul – complément apporté à la limite d'implantation des constructions

L'article 10.5 des dispositions générales concerne la réglementation applicable au sein des limites d'implantation des constructions (LIC) reportées au plan de zonage du PLUm.

Il apparaît que la liste des exceptions nécessaire au fonctionnement de services publics, ne sont pas mentionnées dans les aménagements et constructions autorisées à l'intérieur de celle-ci.
Il convient de mettre à jour cet article en autorisant notamment à l'intérieur des LIC les aménagements de types voirie, réseaux d'infrastructures, les aires de stationnement, les aménagements de sécurités ainsi que les murs de soutènement rendus nécessaires par les réseaux d'infrastructures.
Ces compléments permettront le bon fonctionnement des services publics d'infrastructures, dans les espaces compris entre la limite de LIC et les limites parcellaires.

► Aussi, il est proposé de compléter l'article 10.5 des dispositions générales de la façon suivante :
" *10.5 Limite d'implantation des constructions*
Limite à partir de laquelle les constructions peuvent être implantées. Les bâtiments, y compris les parties en sous-sol, doivent être implantés au droit ou en retrait des limites d'implantations graphiques.
Dans ces espaces sont néanmoins autorisés les équipements publics ou d'intérêt collectif tels que :
- les réseaux d'infrastructures,
- les voiries,
- les constructions et/ou aires de stationnements,
- les aménagements de sécurité,
- les murs de soutènement rendus nécessaires par les réseaux d'infrastructures, les infrastructures de transports et leurs équipements connexes, les voiries ou les aménagements de sécurité."

Évaluation environnementale : Ce point de modification a pour but de faciliter l'application de la règlementation concernant les limites d'implantation des constructions. Il précise ce qui est autorisé dans ces limites et qui n'est **pas de nature à avoir des incidences négatives** sur l'environnement.

3.1.3 Modification de l'article 15 – stationnement – mise à jour de destinations de construction dans le corridor transports en commun, dans le secteur d'intérêt métropolitain, pour le stationnement des vélos

Le tableau détaillant les normes de stationnement imposées pour les véhicules légers ainsi que pour les vélos est répertorié par destinations puis sous destinations de constructions.

Dans le cadre de la Modification de Droit Commun n°1, une erreur s'est glissée dans le tableau des normes de stationnement au sein du corridor de transports en commun, où les règles en matière de stationnement apparaissent deux fois pour l'artisanat. Celui-ci est indiqué dans la destination habitation, alors que la norme est déjà en place en sous-destination « commerce de détail et artisanat ».

De même, dans le secteur d'intérêt métropolitain, une norme de stationnement a été précisée pour les activités de service alors que celle-ci existait dans le tableau avec les normes commerce et activités de service.

Également, il apparait dans le tableau spécifique au stationnement vélos que la sous-destination « industrie » soit rattachée à la fois aux normes applicables pour la destination « commerces et activités de service » et aux normes prévues pour la destination « autres activités secondaires et tertiaires ». C'est à cette dernière qu'il convient de lier les industries, le tableau doit donc être mis à jour et le doublon supprimé.

Aussi, ces trois ajouts non nécessaires seront supprimés de ces trois tableaux en article 15.

► Aussi, il est proposé de modifier les tableaux en article 15 des dispositions générales de la façon suivante :

« *ARTICLE 15. MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT.*

15.1 Normes de stationnement
Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de disposition réglementaire ou de spécificité locale précisées en article 2.5 des règlements de zones.

- Pour le stationnement des véhicules légers

- A l'intérieur du corridor de transports en commun

DESTINATION « HABITATION »	
Logements	1 place pour 80 m² de surface de plancher. En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à une place de stationnement par logement.
Logement social	1 place pour 2 logements
Hébergement	0,3 place par logement
~~artisanat~~	~~1 place pour 150 m² de surface de plancher~~

[…]

- Secteurs d'Intérêt Métropolitain

DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²	1 place pour 60m² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m²	1 pour 50 m² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	1 place pour 20 m² de surface de plancher
Commerces de gros	1 place pour 80m² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150m² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 40m² de surface de plancher
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Hôtel et autre hébergement touristique de moins de 100 chambres	1 place pour 80m² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique supérieur à 100 chambres	1 place pour 120m² de surface de plancher
~~Activités de service~~	~~1 place pour 100m² de surface de plancher~~

[…]

- **Pour le stationnement des vélos**

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
DESTINATION « HABITATION »			
Logements <50 m²	1,5 m² de local vélo par logement	0,75 m² de local vélo par logement	**Couvert sécurisé**
Logements > 50 m²	2,5 m² de local vélo par logement	1,5 m² de local vélo par logement	**Couvert sécurisé**
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »			
Hôtel et autre hébergement touristique	0,45 m² de local vélo par chambre	0,25 m² de local vélo par chambre	**Couvert sécurisé**
Artisanat	0,7 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher	0,7 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher	**Couvert sécurisé**
~~**Industrie**~~	~~0,7 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher~~	~~0,7 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher~~	~~**Couvert sécurisé**~~
Commerces et services dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m²	0,5 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher	0,3 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher	**Couvert sécurisé**
Commerces et services dont la surface de plancher est	1,5 m² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	0,1 m² de local vélo par place de parking véhicules visiteurs	**Couvert sécurisé**

supérieure à 1000 m²			
Cinéma	0,3 m² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 m² de local vélo par personne accueillie simultanément	**Couvert sécurisé**
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m² de local vélo par élève accueilli simultanément	**Couvert sécurisé**
DESTINATION « AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE »			
Industrie	2,5 m² de local vélo pour 150 m² de surface de plancher	2,5 m² de local vélo pour 150 m² de surface de plancher	**Couvert sécurisé**
Bureaux et assimilés	3 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher	3 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher	**Couvert sécurisé**

... »

Evaluation environnementale : Ce point de modification n'entraine **aucune incidence** pour l'environnement dans le sens où il corrige uniquement une erreur textuelle.

3.1.4 <u>Modification de l'article 15.4 relatives aux aires de livraison de poids lourds</u>

Actuellement, tel qu'il est rédigé, l'article 15.4 des dispositions générales sur le stationnement est un obstacle à la délivrance de permis, notamment pour la construction des hôtels. Dans le cas de la démolition-reconstruction d'un hôtel, la règle actuelle, oblige l'hôtel à fournir sur sa parcelle, plus de places de livraisons que de places pour l'hôtel lui-même.

La commune de Beaulieu-sur-Mer propose donc d'être incluse dans les spécificités de l'article 15.4 des dispositions générales au même titre que d'autres communes, pour toutes les zones urbaines.

► Aussi, il est proposé de faire évoluer la spécificité locale de l'article 15.4 des dispositions générales pour toutes les zones urbaines de la commune de Beaulieu-sur-Mer comme suivant :

« 15.4 Dispositions relatives aux aires de livraison et poids-lourd

Concernant les aires pour livraisons : pour les constructions nouvelles, hors celles destinées à l'habitation, une zone correspondant à une aire de stationnement de 3,50 mètres X 5 mètres par 300 m2 de surface de plancher devra être réalisée.

Pour les communes de Beaulieu-sur-Mer, Cap d'Ail, Gilette, Isola, Levens (excepté en zones UAb, UBd et UBk), Nice, Roubion et Villefranche-sur-Mer, 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.

En outre, pour la commune de Nice, pour les commerces de plus de 1000 m², à l'extérieur du corridor de transports en commun, 1 aire poids lourd par 1 200 m2 de surface de plancher devra être réalisée. L'aire poids lourd sera d'une superficie de 16,5 mètres x 3,5 mètre, définie conformément aux normes européennes. »

Evaluation environnementale : L'évolution réglementaire présentée ne concerne que les zones urbaines de la commune de Beaulieu-sur-Mer dont l'application empêche le renouvellement urbain. Ces modifications n'ont **pas d'incidences significatives** sur l'environnement, en cela qu'elles ne concernent que les zones urbaines.

3.1.5 Modification de l'article 23 – Travaux sur construction existante – cas des ITE

L'article 23 des dispositions générales du règlement traite des travaux autorisés sur une construction existante, régulièrement édifiée, non conforme aux règles du PLUm en vigueur.
Dans le cadre de l'évolution de la règlementation thermique, l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) est une technique efficace et largement utilisée pour limiter les transferts de chaleurs entre l'intérieur et l'extérieur. Il est nécessaire de ne pas bloquer ces ITE pour permettre aux propriétaires de se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions règlementaires.

Néanmoins, cette technique peut induire une aggravation de la non-conformité en matière d'espaces verts, de reculs induits et d'emprise au sol. Aussi, il est nécessaire de préciser en article 23 des dispositions générales, que les ITE peuvent également être autorisées au titre des travaux autorisés sur des constructions existantes, régulièrement édifiées, non conformes au règlement du PLUm.

Il est proposé de compléter l'article 23 des dispositions générales en ce sens, en précisant que les ITE peuvent être autorisées, sous réserve de leur bonne insertion, afin de préserver une certaine qualité urbaine.

► Aussi, il est proposé de compléter l'article 23 des dispositions générales de la façon suivante :

« ARTICLE 23. TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE
Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUm, régulièrement autorisée, n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cette construction que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction aux dispositions méconnues, ou qui sont étrangers à ces dispositions. Ne sont pas concernés les isolations thermiques extérieures (ITE), sous réserve d'une bonne insertion.
De plus, nonobstant les dispositions de l'article 2.1.3. des dispositions par zone, relatif à l'implantation des constructions, sont autorisés dans le gabarit existant de la construction, tous travaux à condition qu'ils respectent les prescriptions des Plans de Préventions des Risques (par exemple : création de mezzanine, de surface de plancher, de combles, de toiture terrasse, etc.). »

Evaluation environnementale : Cette modification qui permet la mise en conformité à la règlementation thermique n'entraine **pas d'effet négatif** sur l'environnement. Cette disposition va même dans le sens d'une amélioration de la réhabilitation thermique des bâtiments et donc de la qualité de l'air du territoire

3.1.6 Modification de l'article 23 – Travaux sur construction existante

Comme vu ci-avant, l'article 23 permet d'autoriser des travaux sur une construction existante sous réserves de ne pas aggraver une non-conformité existante au règlement en vigueur. Cette disposition correspond à la retranscription de la jurisprudence Sekler, arrêt du Conseil d'Etat en date du 27 mai 1988 (n°79530), qui traite des travaux autorisés sur une construction existante, régulièrement édifiée, non conforme aux règles du PLUm en vigueur.

Lors de l'approbation du PLUm, la retranscription de cette jurisprudence constante, rappelée par exemple dans un arrêt du Conseil d'Etat du 07 avril 2021, n'a pas été littérale puisqu'une notion de temps a été introduite, à savoir conditionner l'application de cette

disposition spécifique à l'existence de la construction à la date d'approbation du PLUm, soit en octobre 2019.

Or, en cas d'évolutions réglementaires ultérieures, la disposition telle que rédigée aujourd'hui ne permet plus l'évolution de bâtiments régulièrement édifiés après la date d'approbation du PLUm, ce qui contrevient à la bonne application de la jurisprudence.

Il est donc proposé de supprimer toute notion de délai dans l'article 23 des dispositions générales.

► Aussi, l'article 23 des dispositions générales sera modifié de la façon suivante :

« ARTICLE 23. TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE
Lorsqu'une construction existante ~~à la date d'approbation du PLUm~~, régulièrement autorisée, n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cette construction que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction aux dispositions méconnues, ou qui sont étrangers à ces dispositions. Ne sont pas concernés les isolations thermiques extérieures (ITE), sous réserve d'une bonne insertion.
De plus, nonobstant les dispositions de l'article 2.1.3. des dispositions par zone, relatif à l'implantation des constructions, sont autorisés dans le gabarit existant de la construction, tous travaux à condition qu'ils respectent les prescriptions des Plans de Préventions des Risques (par exemple : création de mezzanine, de surface de plancher, de combles, de toiture terrasse, etc.). »

3.1.7 Modification de l'article 33 – secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Les dispositions générales du règlement définissent des règles applicables sur l'ensemble du territoire métropolitain. A ce titre, il convient que cette pièce du règlement limite les spécificités locales ou communales.
Dans le cadre de la Modification de Droit Commun n°1, afin de répondre à la demande de la commune de Cagnes-sur-Mer d'appliquer certains types de logements au sein d'opérations immobilières, l'article 33 des dispositions générales a été modifié. Celui-ci précise alors le seuil à partir duquel il est fait application des typologies de logements sur le territoire cagnois.
Néanmoins, afin de suivre le formalisme du règlement du PLUm, il convient de renseigner l'article 1.3.2 des dispositions réglementaires par zone, où les spécificités liées à la commune pourront être mentionnées.
Aussi, l'article 33 des dispositions générales sera modifié afin de supprimer les mentions spécifiques pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

► Il est donc proposé de modifier l'article 33 des dispositions générales de la façon suivante :

« *ARTICLE 33. SECTEURS A PROPORTION DE LOGEMENTS D'UNE TAILLE MINIMALE*
Toute opération immobilière destinée à la production de logements et réalisée dans un périmètre de mixité sociale (PMS) dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000m² ~~ou à 400 m² pour la seule commune de Cagnes-sur-Mer,~~ est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.
Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ».
Les parties du territoire métropolitain concernées sont indiquées dans l'article 1.3.2. de chaque zone et sous-zone. »

Evaluation environnementale : Cet ajustement de forme permet une meilleure lisibilité du règlement du PLUm et n'est **pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement.**

3.1.8 Modification de l'article 35 – Clôtures – Exception aux règles de hauteur pour les services publics liés à la sécurité (gendarmerie, caserne)

La réalisation de certains projets d'intérêt général liés à la sécurité publique sont contraints à la mise en place de normes spécifiques. Ces projets imposent notamment la réalisation de clôtures, avec des hauteurs règlementaires, parfois supérieures aux règles imposées au PLUm. Par ailleurs, afin de garantir la sécurité de ces établissements, les clôtures doivent fréquemment être occultées.
Aussi, afin de permettre la bonne mise en œuvre des projets de services publics liés à la sécurité, l'article 35 des dispositions générales relatif à la règlementation des clôtures sera complété pour permettre une hauteur supplémentaire des clôtures attachées à ces projets ainsi que leur occultation.

► Aussi, il est proposé de compléter l'article 35 des dispositions générales de la façon suivante :

« *ARTICLE 35. DISPOSITIONS PROPRES AUX CLOTURES*
L'implantation des clôtures est libre.
Toutefois, dans le Haut-Pays, afin de permettre le passage des engins de déneigement et le dégagement de la neige présente sur la chaussée et assurer ainsi la sécurité des usagers de la voie, l'implantation des clôtures en retrait de l'alignement des voies publiques pourra être prescrite.
Leur aspect et gabarit est règlementé par les dispositions de l'article 2.2 des zones et sous-zones.

Les clôtures des postes électriques du Réseau de Transport d'Electricité sont soumises à des règles propres fixées par un arrêté technique interministériel. Leur hauteur peut varier entre 2.60 m et 3.20 m.
Nonobstant toutes dispositions contraires, les clôtures des équipements scolaires, ~~et~~ des équipements liés à la petite enfance ainsi que des équipements liés à la sécurité publique pourront être occultées et atteindre une hauteur de 5 m. »

Évaluation environnementale : Cette précision permet plus de souplesse dans l'application du règlement pour les équipements liés à la sécurité publique et permet la mise en place de ces équipements sur l'ensemble du territoire lorsque cela est nécessaire. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

3.1.9 Modification de l'article 37 – Hauteur en gabarit – compatibilité avec la hauteur frontale

Les dispositions générales du règlement du PLUm définissent, en article 37, les différents types de hauteurs applicables aux dispositions réglementaires.

La hauteur en gabarit (nombre de niveaux d'une construction) est particulièrement utilisée sur la commune de Nice. Couplée à la hauteur à l'égout, la hauteur en gabarit permet de garantir la typo morphologie des secteurs denses du centre-ville.
Néanmoins, dans le cas de terrain en pente, la hauteur frontale peut également être appliquée à certains projets, sans mention contraire au règlement de zone, et en application de l'article 37 des dispositions générales, la hauteur égout est alors réhaussée de 2 mètres. Nonobstant cette surélévation, les modalités d'application de la hauteur frontale peuvent ainsi grever certains projets du nombre de niveau maximal autorisé au règlement de zone par la hauteur en gabarit.

Afin de permettre une meilleure application des règles de hauteur et ainsi préserver la typo morphologie du tissu urbain de certains secteurs, lorsqu'une hauteur en gabarit est mentionnée au règlement de zone, il convient alors de ne pas faire application de la hauteur frontale.

Aussi, l'article 37 des dispositions générales sera modifié en ce sens, dans son paragraphe relatif à la hauteur frontale.

► Aussi, il est proposé de compléter l'article 37 des dispositions générales de la façon suivante :

« Hauteur Frontale (Hfr) :
[…]
Dans le cas d'une hauteur en gabarit, la hauteur frontale ne s'applique pas. »

Evaluation environnementale : Cette précision est de nature à améliorer le respect de la typologie morphologique des tissus urbains, et ainsi harmoniser les hauteurs et préserver les points de vue existants. Cette modification n'a donc **pas d'incidence négative** sur l'environnement et le paysage.

3.1.10 Création du nouvel article 48 – Mise en place de dispositions spécifiques pour la pratique du ski

La station de ski d'Auron sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée est concernée par des aménagements spécifiques au PLUm, liés notamment à la pratique du ski. Les différents zonages du PLUm en place sur ce domaine skiable doivent être mis en cohérence afin d'offrir les mêmes possibilités de réalisation de constructions et installations.

Une partie des pistes skiables et cyclables et des installations liées à ces activités (télésièges et télécabines, réseau de neige de culture, pistes) sont sur des parcelles privatives. Pour réaliser et entretenir les aménagements et les équipements nécessaires à l'exploitation du domaine skiable et du bike-park d'Auron, le Syndicat mixte des Stations du Mercantour est fréquemment confronté au problème de la maîtrise du foncier.

Actuellement, une servitude liée aux stations de sports d'hiver et d'alpinisme s'applique sur le domaine : datant de 1974, elle est donc antérieure à la loi montagne. Elle prévoit notamment, entre le 1er novembre et le 15 mai, une obligation pour les propriétaires de laisser aux pratiquants le droit de passage, ou bien encore l'obligation de n'apporter aucune modification du terrain de nature à faire obstacle aux engins d'exploitation.

Le Syndicat Mixte des Stations du Mercantour rencontre cependant des difficultés récurrentes lors des travaux d'aménagement et d'entretien indispensables pour le fonctionnement et la sécurisation des pistes de ski et de VTT, ainsi que des remontées mécaniques existantes, notamment pour obtenir les autorisations auprès des propriétaires pour pénétrer tant en hiver qu'en été sur leurs propriétés privées.

Cette solution n'est pas pérenne et la mise en place d'une servitude dite "Loi Montagne" permettra au Syndicat Mixte des Stations du Mercantour de contribuer à atteindre son objectif de régularisation de son domaine skiable par la mise en place de servitudes de domaine skiable (Loi Montagne du 9 janvier 1985 et loi de modernisation et de développement des territoires de montagne du 28 décembre 2016 codifiées dans le Code du tourisme, en application des articles L342-18 à L342-26 du Code du Tourisme) sur les parcelles tant privées que publiques concernées par les installations de sports d'hiver et de VTT existantes sur la station de ski d'Auron.

Préalablement à l'instauration de ces servitudes, le PLUm doit être complété et mis à jour afin d'autoriser les aménagements et installations nécessaires à la pratique du ski.
Cette autorisation se traduit réglementairement par la création de l'article 48 des DG, listant l'ensemble des constructions et installations permis au sein du périmètre « pratique du ski », et par un aplat sur le plan de zonage correspondant au périmètre du domaine skiable actuel et dispositions de l'article L.342-18 du code du tourisme autorisant, à l'intérieur de ce périmètre, l'ensemble des installations nécessaires à la pratique des sports d'hiver.

Ces installations autorisées viennent compléter les constructions et installations déjà autorisées aux règlements de zones.

► Dans ce cadre, un nouvel article 48 est créé aux dispositions générales du règlement tel que :

« Article 48 – Dispositions spécifiques au périmètre « pratique du ski »

En application des dispositions de l'article L.342-18 du Code du Tourisme au sein du périmètre inscrit au document graphique « Pratique du ski » du règlement, sont autorisées, en sus des dispositions des règlements de zones, les constructions et installations destinées à l'aménagement du domaine skiable telles que :

- *gares et supports d'engins de remontées mécaniques dont l'emprise au sol est inférieure à quatre mètres carrés,*
- *locaux techniques,*
- *pistes de ski,*
- *pistes des sites nordiques destinés à accueillir des loisirs de neige non motorisés organisés,*
- *survol des terrains où doivent être implantées des remontées mécaniques,*
- *pistes de montée,*
- *équipements et installations de production de neige artificielle.* »

La création de ce nouvel article 48 entraine la renumérotation de l'article 48 « lexique » en article 49.

Evaluation environnementale : Cette modification n'induit pas la création de nouvelles installations et n'est pas de nature à impacter l'occupation du sol. En effet, ce périmètre a pour but de maintenir et sécuriser le domaine skiable d'Auron. De même, les effets sur la consommation de la ressource en eau seront limités suite à cette modification, puisqu'une consommation en eau ne sera induite que lors de travaux d'aménagement ou d'entretien (déjà effectif). Le périmètre « pratique du ski » est inscrit sur la totalité du domaine skiable d'Auron. Ces éléments seront complétés dans la partie « Adaptation du document graphique ».

Les secteurs dépourvus d'installations pour la pratique du ski situés à Auron-Ouest, concernés par la présence d'espèces protégées, et classés en zone Nb, 2AU, UTf et UFb4, sont exclus du périmètre « pratique du ski ».

Au vu de ces différents éléments, les incidences sur la biodiversité et sur la ressource en eau de la régularisation de cette servitude sont donc considérées comme **limitées** sur l'environnement.

3.1.11 Modification de l'article 48 – lexique- définitions d'une construction et du stationnement à l'air libre

Par le biais de la procédure de modification de droit commun du PLUm approuvée le 6 octobre 2022, une définition des pergolas a été introduite dans le lexique des dispositions générales. Celle-ci précise qu'une pergola est « *une construction légère pouvant supporter des plantes grimpantes, formée le plus souvent de piliers, poutrelles et dont la toiture et à claire-voie. Sont exclues de la définition des pergolas à lames orientables qui permettent d'obtenir une toiture étanche en position fermée.* »

En complément, la mention des pergolas a été supprimée de la définition des constructions puisque sont désormais exclues les pergolas à lames orientables qui pouvaient, une fois fermées, constituer de l'emprise au sol.

Afin de clarifier que seules les structures à claire-voie peuvent être qualifiées de pergolas et ainsi être exclues du calcul d'emprise au sol et du régime des constructions, la définition des constructions présente dans le lexique des dispositions générales doit renvoyer explicitement à la définition des pergolas au sens du lexique.

Dans la même optique, la définition du stationnement à l'air libre qui précise qu'il s'agit « *d'espace de stationnement ouvert, non couvert ou couvert par des pergolas* » doit renvoyer à la définition des pergolas puisqu'elle exclue les structures pouvant être fermées et qui pourraient s'opposer à la notion d'air libre rattachée à ce type de stationnement.

► Aussi, il est proposé de compléter l'article 48 des dispositions générales de la façon suivante :

« ***Article 48 Lexique***
Construction *: Une construction est un édifice ou un ouvrage fixe et pérenne, [...] La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (construction sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les hangars, abris de stationnement ~~(sauf les abris type carport)~~, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. En revanche, les constructions excluent les accès, murs d'une hauteur de moins de 2 m, ~~et~~ les murs de soutènement ainsi que les pergolas au sens du présent lexique.*

Stationnement à l'air libre *: Espace de stationnement ouvert, non couvert ou couvert par des pergolas au sens du présent lexique.* »

Evaluation environnementale : Cette modification a pour but de clarifier la définition d'une construction et de stationnement à l'air libre afin de permettre une meilleure lisibilité du PLUm et une meilleure instruction par les services, cela n'a donc **pas d'incidences négatives** sur l'environnement.

3.1.12 Modification de l'article 48 – lexique – définition des espaces libres

La définition des espaces libres présente en article 48 précise que les espaces pouvant être comptabilisés dans les espaces verts ne doivent pas être surplombés par un bâtiment, à l'exception des saillies de façade et des balcons d'une largeur de plus d'un mètre, situés à plus de 5 m de hauteur.

Les deux conditions, largeur et hauteur, sont cumulatives. Ainsi, si un balcon situé à plus de 5 m de hauteur présente une largeur inférieure à 1 mètre, les espaces libres présents en-dessous de ce balcon ne peuvent pas être compatibilisés dans les espaces verts. Exclure ces espaces au motif que le balcon est d'une taille plus réduite ne semble pas pertinent.

En effet, dans cette règle, la notion essentielle à prendre en compte et donc à conserver est celle de hauteur. Une distance de plus de 5 m entre le sol et le balcon en saillie est suffisante, notamment en matière de perméabilité et d'ensoleillement, pour assurer le développement et la pérennité d'un espace vert arboré ou non. La condition de largeur des balcons doit donc être supprimée.

► Aussi, l'article 48 sera modifié de la façon suivante :

« *Article 48*

Espaces libres :

Les espaces libres sont de deux types :

- Les espaces verts : il s'agit d'espaces comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes d'essences variées économes en eau et adaptés au climat local Ils ne doivent pas être surplombés par un bâtiment (à l'exception des saillies de façade et des balcons ~~d'une largeur de plus d'un mètre,~~ situés à plus de 5 m de hauteur). Ils sont soit en pleine terre soit végétalisés… »

Evaluation environnementale : Cette modification permet une meilleure prise en compte des espaces verts en faveur de l'environnement. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme **positives**.

3.1.13 Modification de l'article 48 – lexique – définition des fonds de parcelle

La définition des fonds de parcelle présente en article 48 s'est révélée être trop restrictive en ce qu'elle ne permet pas de prendre en compte le pluralisme des formes de parcelle identifiée sur le territoire métropolitain. Il est précisé dans cette définition que le fond de parcelle représente la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Or, selon la configuration des terrains et la desserte viaire environnante, l'accès n'est pas systématiquement situé sur la limite opposée au fond de parcelle. Il peut s'effectuer, par exemple, sur une limite latérale faussant ainsi la définition. Il apparait donc nécessaire d'apporter une correction à la définition afin qu'elle couvre l'ensemble des cas rencontrés sur le territoire.

► Aussi, l'article 48 sera modifié de la façon suivante :

« *Article 48*

- *Limite(s) de fond de parcelles* :
  « ~~*Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 2.1.3.1 des règlements de sous-zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.*~~ *Les limites de fond de parcelle correspondent à l'ensemble des limites séparatives au sens du présent règlement à l'exception des limites latérales rejoignant les voies et emprises publiques.* »

Evaluation environnementale : Ce changement permet une meilleure adaptation de la règle à la configuration des terrains et permet de prendre en compte les contraintes géographiques locales. Il n'a **pas d'incidence négative** sur l'environnement.

3.3 Adaptation du Règlement écrit

Les modifications des dispositions réglementaires écrites proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2 du PLUm concernent plus particulièrement les communes suivantes :

- **Aspremont :** préserver l'aspect extérieur des constructions implantées en zone UFb3 et revoir les règles d'aspect extérieur applicables aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- **Bonson :** ajuster le paragraphe portant sur les saillies dans le Cahier des Prescriptions Architecturales
- **Beaulieu-sur-Mer :** modifier la disposition règlementaire relative à l'article 2.1.2 pour les zones Na, Nb, UFb3, UFb4, UFc1, l'article 2.1.2 pour la zone UMc, et l'article 2.5 pour les zones urbaines
- **Cagnes-sur-Mer :** modification des dispositions réglementaires relatives :
    - à l'annexe patrimoniale pour la compléter,
    - à la Ferme des Tuilières, notamment aux articles 1.1.3 et 1.2.4 de la zone UFb4 et au plan de zonage,
    - à l'article 1.3.2 des zones UBe, UCf, UDc, UDf et UZc,
    - à l'article 2.1 de la zone UCf,
- **Carros :** ajouter une spécificité locale en zone UFb6 aux articles 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3 et 2.4 afin de rectifier une erreur, homogénéiser les règles de retraits des constructions aux articles 2.1.3.1 des zones UFb6 et UFc1.
- **Falicon :** préserver l'aspect extérieur des constructions implantées en zone UBk.
- **Gattières :** modification du Cahier des Prescriptions Architecturales concernant les toitures.
- **Isola :** modification du paragraphe relatif aux toitures inscrit au Cahier des Prescriptions Architecturales.
- **La-Bollène-Vésubie :** ajout d'une spécificité locale à l'article 1.2.4 de la zone UTc afin d'autoriser le changement de destination des constructions vers de l'habitation au sein du périmètre SR2.
- **La Gaude :** modification du Cahier des Prescriptions Architecturales concernant les toitures.
- **La Trinité :** ajuster les règles de stationnement des vélos en zone UBg.
- **Le Broc :** modification du Cahier des Prescriptions Architecturales afin de remplacer la référence à la zone UZa2, inexistante sur la commune, par la zone UZa3.
- **Levens :** permettre le projet d'extension du parking au village et mise à jour des activités et destinations autorisées sous condition en zone Nb afin de faciliter la réalisation du futur collège de Levens.
- **Nice :** modification des dispositions réglementaires relatives aux zones UBb, UBd, UEa, UEl, UFb6, UC, UD, UF, UPg et NJp.
- **Saint-André-de-la-Roche :** rectifier la règle d'implantation des constructions sur une même propriété en zones UFa2, UFb8 et UFc4, autoriser les toitures terrasses

sur l'ensemble du territoire excepté en zone UA et réglementer le stationnement en zone de hameaux UA.

- **Saint-Blaise :** rectifier une erreur portant sur le coefficient d'espace vert à appliquer en zone UFb4, modifier l'article 2.1.3.1 des zones UFd1 et UFd2 (ZAC Saoga) et mettre à jour le pied de page de la zone UFd.
- **Saint-Etienne-de-Tinée :** modification de l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UBj et modification du Cahier des Prescriptions Architecturales concernant les toitures.
- **Saint-Jean-Cap-Ferrat :** modification des dispositions réglementaires relatives à la zone UFb4, à la zone UFc6, à l'article 2.5 concernant la spécificité locale pour les zones UBh, UDf, UDh, UFc4, UFc6 et UTd, UFa3, UTa, UMc et UPm3, suppression de la spécificité locale en article 2.2.3 pour la zone UAd et ajout d'une spécificité locale à l'article 2.1.2 de la zone NLr pour réglementer la hauteur des serres.
- **Saint-Jeannet** : modification du Cahier des Prescriptions Architecturales concernant les toitures.
- **Saint-Laurent-du-Var** : modification des dispositions réglementaires relatives :
    - à la hauteur maximale autorisée (article 2.1.2) pour la zone UCf et pour le périmètre « SR6 » inscrit sur le secteur « Porte de France » et classé en zone UCf,
    - au recul imposé aux constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques (article 2.1.3.1) pour les zones UCf et UFb4,
    - au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) pour les attiques,
    - aux activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières (article 1.2.4) de la zone Np,
    - à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Pugets Nord,
    - Article 1.2.4 et 1.3.6 de la zone UBg.
- **Saint-Martin-Vésubie :** correction d'une erreur matérielle à l'article 2.2 des dispositions réglementaires de la zone UZa7, modification des dispositions réglementaires de la zone UBg et modifications du Cahier des Prescriptions Architecturales relatives aux toitures-terrasses.
- **Valdeblore :** modification du Cahier des Prescriptions Architecturales concernant les menuiseries et les ouvertures.
- **Vence :** modification de l'article 2.2.1 de la zone UAa concernant les toitures terrasses, modification de l'article 2.1.2 de la zone UDe concernant la hauteur des constructions, modification de l'article 2.1.2 de la zone UFb9 concernant la hauteur des constructions, modification à l'article 2.5 des zones UBg, UDe, UFb3 concernant le stationnement et modification de l'article 2.1.2 de la zone UFb3 concernant la hauteur des constructions.

3.3.1 Aspremont

Deux points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune d'Aspremont.

➔ **<u>Préserver l'aspect extérieur des constructions implantées en zone UFb3</u>**

La zone UFb3, correspondant à un tissu pavillonnaire, constitue la principale zone urbaine de la commune d'Aspremont et recouvre une grande partie de son territoire.

Dans la perspective d'offrir aux habitants de ces quartiers un environnement urbain de meilleure qualité, et préserver le caractère discontinu et aéré de ces secteurs, la commune souhaite que ces espaces puissent bénéficier, par le biais du règlement du PLUm, de règles spécifiques en ce qui concerne l'aspect extérieur des façades et l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété.

Il est ainsi proposé :

- De limiter la longueur des façades à 20 mètres, cette valeur correspondant à une volumétrie cohérente au regard de la morphologie des villas existantes en zone UFb3 ;
- D'imposer sur une même unité foncière que les bâtiments soient distants entre eux d'au moins 6 mètres, à l'exception des parties enterrées sous le niveau du terrain naturel.
  Pour qu'il y ait une harmonie, cette implantation à 6m correspond au double de la valeur fixée à l'article 2.1.3.2. Cette évolution permettra de dégager des espaces aérés entre les bâtiments et d'offrir ainsi une meilleure qualité de vie aux habitants.

Ces évolutions réglementaires visent à maintenir une cohérence architecturale en zone pavillonnaire UFb3 pour limiter l'impact dans le paysage de constructions massives.

Le droit à bâtir se définit comme la surface maximale de plancher qu'il est possible de bâtir sur un terrain. Aussi, l'évolution réglementaire précisant que « la longueur des façades ne doit pas excéder 20 mètres » impacte uniquement la surface au sol. Cette modification de règle n'impacte donc pas directement les droits à bâtir puisqu'elle ne contraint ni la hauteur (hauteur maximale fixée à 7 m à l'égout), ni le ratio d'espaces verts demandé, ni l'emprise au sol.

La modification venant préciser l'implantation de bâtiments sur une même unité foncière vise plus particulièrement une meilleure répartition des droits à bâtir au sein d'une même emprise foncière. Il s'agit ici de modeler l'organisation spatiale des constructions sans diminuer les possibilités de construire, afin de disposer de formes urbaines mieux intégrées au paysage.

Ainsi, les évolutions réglementaires portées en zone UFb3 concernent l'organisation des bâtiments entre eux et leur volumétrie. Le coefficient d'emprise au sol, la hauteur et le coefficient d'espaces verts n'étant pas modifiés, les droits à bâtir actuels ne sont pas

diminués. L'objectif global de ces modifications est de respecter la typologie des volumes présents dans le paysage aspremontois, tout en maintenant la densification urbaine actuelle.

► Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.2.3 et 2.1.3.3 comme suit :

*« **2.2.3** Façades*

[…]

Spécificité(s) locale(s) :

- *Aspremont : La longueur des façades ne doit pas excéder 20 mètres, débords et saillies exclues.*
- *Eze :*
  - *Les balcons sont tolérés sur les façades sous réserve de conserver des dimensions limitées : pas plus de 1,2 mètre de saillie et pas plus de 2/3 de la longueur de la façade. Les balcons filants sont interdits.*
  - *Pour les architectures contemporaines ou modernes, la règle des 2/3 ne s'applique pas. Les balcons filants sont autorisés.*
- *Valdeblore : la profondeur maximale des balcons est établie à 1m. »*

***« 2.1.3.3** Les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé

Spécificité(s) locale(s)

- *Aspremont : Sur une même unité foncière, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m les uns par rapport aux autres, à l'exception des parties enterrées sous le niveau du terrain naturel. »*

Evaluation environnementale : Cette évolution permet de mieux respecter les ambiances urbaines existantes, d'harmoniser les aspects extérieurs des bâtiments et favoriser une cohérence architecturale. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

➔ Revoir les règles d'aspect extérieur applicables aux équipements d'intérêt collectif et de services publics

La commune d'Aspremont projette de réaliser sur son territoire plusieurs constructions d'intérêt collectif notamment des parkings publics en superstructure, des écoles ou des crèches.

Par leurs spécificités et leurs fonctions essentielles au développement et à la cohésion sociale d'une ville, ces constructions peuvent parfois proposer une architecture singulière et innovante qui permet aisément leur identification dans le paysage.

A ce titre, la commune souhaite ne pas appliquer les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA) et l'article 2.2 du règlement comportent des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, et notamment celles destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, pour toutes les zones urbaines de la commune d'Aspremont.

Afin de permettre la réalisation des projets communaux, il est proposé de modifier le CPA et d'ajouter une spécificité locale aux articles 2.2 du règlement de l'ensemble des zones urbaines de la commune (UAa, UAc, UCb, UFa2, UFb3, UFb4 et UFc1) précisant que les dispositions attachées à cet article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

► Aussi, il est proposé de modifier le CPA et l'article 2.2 en zone UAa, UAc, UCb, UFa2, UFb3, UFb4 et UFc1 comme suit :

« ASPREMONT

Compte tenu de leurs spécificités techniques et de leur utilité publique, les équipements d'intérêt collectif et de services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions du présent cahier des prescriptions architecturales, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées aux dispositions règlementaires.

Volumétrie :
(…) »

« 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

(…)

Spécificité(s) locale(s) :

- Aspremont : Les dispositions de l'article 2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. »

Evaluation environnementale : La présente modification a pour but de simplifier l'installation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics qui présente une architecture ne répondant pas aux exigences du CPA. Les incidences sur l'environnement sont relativement **négligeables** en cela que seules zones urbaines sont concernées.

3.3.2 Bonson

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

➔ <u>Ajuster le paragraphe « Saillies » dans le Cahier des Prescriptions Architecturales</u>

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

En cohérence avec les besoins locaux et les remontées d'informations faites par la commune sur son territoire, il convient de modifier le CPA en apportant une évolution mineure au paragraphe portant sur les saillies pour la commune.

Ainsi il est proposé, dans le centre ancien, de supprimer la règle qui imposait le traitement des marquises en fer forgé et verre dans la limite d'une par perron et qui réglementait de façon précise leur largeur et leur profondeur.

La marquise est un petit auvent installé au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre. Leur forme et esthétique n'est pas adaptée à la composition architecturale des bâtiments du vieux village.

► Aussi, au sein du CPA, les dispositions relatives à la commune de Bonson seront ajustées comme suit :

« **BONSON**

[…]

Saillies :

Dans le centre ancien :

> ➢ Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque de marbre ou d'ardoise.
>
> ➢ Sont interdits les balcons saillants en béton armé, les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux, ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, amiante ciment ou matière plastique.
>
> ➢ Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.
>
> ~~➢ Les marquises sont autorisées en fer forgé et verre dans la limite d'une par perron, de la largeur de 1,5 fois l'ouverture et sur une profondeur maximale de 0,6m.~~

Evaluation environnementale : Cette précision permet de se reporter au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) de manière plus systématique. Le CPA étant plus précis, il apporte une plus-value en termes d'intégration environnementale. Cette modification a une incidence **positive** sur l'environnement.

3.3.3 Beaulieu-sur-Mer

Trois points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de Beaulieu-sur-Mer.

➔ **Article 2.1.2 – Hauteurs pour les zones Na, Nb, UFb3, UFb4 et UFc1**

Dans ces zones, il est intégré des spécificités locales pour la commune afin de prévoir des règles de hauteur pour les murs de soutènement.

La rédaction doit être améliorée en indiquant *:" entre ce mur de soutènement et le pied de la façade la plus basse »*.

► Aussi, il est proposé de faire évoluer l'article 2.1.2 des zones Na, Nb, UFb3, UFb4 et UFc1 pour modifier la spécificité locale de la façon suivante :

Exemple pour la zone Na :

« 2.1.2 Hauteur des constructions

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Beaulieu-sur-Mer : La hauteur apparente des murs de soutènement est comprise entre ce mur de soutènement et le pied de la façade la plus basse dans la mesure de la hauteur frontale lorsque cette hauteur apparente excède 2m. »*

Evaluation environnementale : Ces adaptations des règles permettent une prise en compte des spécificités locales, cette modification a une incidence **positive** sur le paysage urbain.

➔ **Article 2.1.2 – zone UMc**

Le projet d'aménagement du port de Beaulieu Plaisance, se situe en plein cœur de la commune et s'inscrit dans la continuité du développement urbain.

L'objectif de la commune est de renforcer une continuité paysagère et piétonne depuis la promenade la plage « la petite Afrique » jusqu'à la Baie des Fourmis.
Aussi, le maintien du prolongement de la promenade ainsi que l'aménagement le long des commerces portuaires est nécessaire pour l'intégration du port au cœur touristique de la commune.

A l'échelle portuaire, cette valorisation paysagère se réalise sur différents niveaux de promenade :

Accès et flux véhicules

- le réaménagement des terrasses des restaurants dans le prolongement des quais, qui induit la suppression des stationnements,
- la création d'une zone de rencontre, avec une circulation apaisée,
- la réservation des flux d'accès aux stationnements en bord de quai uniquement aux plaisanciers et professionnels.

Parcours piéton

- l'optimisation des emprises et amélioration du confort d'usage des espaces de déambulation en tout point du port,
- la valorisation des terrasses supérieures en arrière-port pour la promenade et les activités de loisir,
- l'amélioration de la lisibilité de la liaison piétonne entre le port et la plage,
- l'intégration dans le circuit de promenade des belvédères pour valoriser et profiter de la vue du site.

Ces aménagements de piétonisation impliquent la réduction de l'emprise dédiée à la zone de stationnement actuelle et appellent donc une nouvelle solution de parking.

Afin de maintenir l'offre de stationnement sur l'ensemble du port et répondre aux besoins des services du port et de la municipalité, la construction d'un parking sous le terre-plein s'avère nécessaire.
L'application des hauteurs NGF préconisées par le porté à connaissance (PAC) submersion marine daté de 2017, implique le rehaussement des niveaux de constructions et donc cette modification du PLUm.

Il s'agit d'augmenter la plus basse altitude de construction à 6m NGF au lieu de 5m NGF actuellement sur la zone UMc de la commune de Beaulieu-sur-Mer.

► Aussi, il est proposé de faire évoluer la spécificité locale de l'article 2.1.2 de la zone UMc de la façon suivante :

*« **2.1.2** Hauteur des constructions*

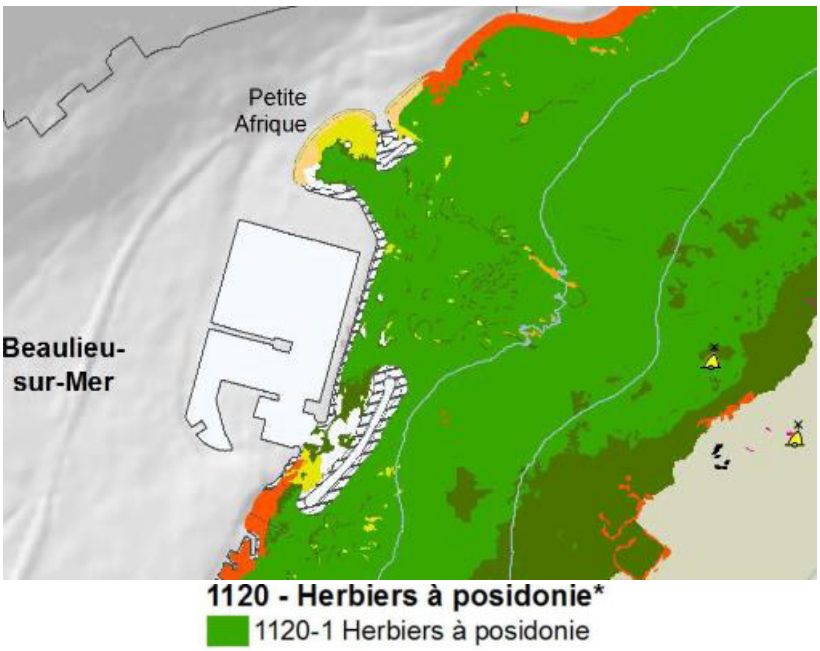
La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 mètres.

Spécificité(s) locale(s) :
(…)

- *Beaulieu-sur-Mer : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à :*
  - ~~*5*~~ *6 m NGF*
  - *11m NGF pour la capitainerie,*

- *8m NGF pour le chantier naval. »*

Evaluation environnementale : Le secteur de modification se situe à proximité directe du site Natura 2000 « Cap Ferrat ». Un habitat d'herbiers à posidonie a été identifié à proximité de la zone UMc concernée par la modification.



L'évolution de l'herbier est néanmoins en régression au niveau du port de Beaulieu Plaisance.

La présente modification a pour but de faciliter le projet de continuité paysagère et piétonne sans impacter l'offre de stationnement. Afin d'être en conformité avec le PAC submersion marine, la hauteur NGF est augmenté. Cette modification présente **peu d'impact** sur l'environnement.

➔ **<u>Article2.5 Stationnement des véhicules légers pour toutes les zones urbaines</u>**

L'article 15 des dispositions générales impose de fournir un stationnement pour toute création de surface de plancher de 80 m^2, plus un par logement.

La commune souhaiterait pouvoir faire une distinction entre les extensions extérieures et intérieures aux bâtiments c'est-à-dire dans le volume existant. En effet, la commune compte beaucoup de bâtiments Belle-Epoque avec de grandes hauteurs sous plafond permettant de créer des mezzanines sans impact visuel sur le site. Or, une place de stationnement doit être fournie dès le 40ème m^2 supplémentaire généré ce qui est rarement envisageable sur la propriété elle-même.

La commune propose donc que l'article 2.5 pour les zones urbaines suivantes comprenne désormais une spécificité locale pour qu'une place de stationnement puisse être réalisée à partir de 80m^2 de surface de plancher créée pour les extensions dans le volume existant des constructions.

► Aussi, il est proposé d'ajouter une spécificité locale en article 2.5 pour les zones urbaines de la commune comme suivant :

(UBd, UBe, UBg,UBj, UCd, Uda, UEa, UFb3, UFb4, UFb7, UFc1, UMc, UPm1 et UPm4)

Exemple de la zone UBd

*« **2.5 STATIONNEMENT***

Pour le stationnement des véhicules légers :
Spécificité(s) locale(s)
(…)

- *Beaulieu-sur-Mer : Beaulieu-sur-Mer : 1 place à partir de 80 m^2 de surface de plancher créée pour les extensions dans le volume existant des constructions.* »

Evaluation environnementale : Le présente modification permet de limiter l'imperméabilisation des espaces en zones urbaines en distinguant les extensions internes et externes au bâtiment. Ainsi les incidences sur l'environnement sont **faibles** en cela qu'elle limite la consommation d'espace.

3.3.4 Cagnes-sur-Mer

Quatre points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

➔ **L'annexe patrimoniale**

Le plafond du « Petit Château »

A partir des années 1620, le seigneur de Cagnes, Jean-Henri de Grimaldi entreprend des travaux de rénovation de son château, devenu depuis le château-musée Grimaldi.

Dans le même temps, afin de recevoir ses invités de passage, il fait bâtir des maisons dont celle désormais dénommée le « Petit Château » située au 6 rue du Piolet et qui en constitue le dernier témoignage.

Cette maison recèle un plafond à voute quadripartite, orné de décors en stuc typiques de l'époque.

Soucieuses de vouloir préserver ce plafond, la commune et la Métropole ont souhaité que ce plafond puisse bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm en vigueur.

Cette évolution entraîne une modification :

- De la liste des fiches et la création de la fiche n°58 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- Du plan de zonage pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur la parcelle cadastrée section BY n°204.

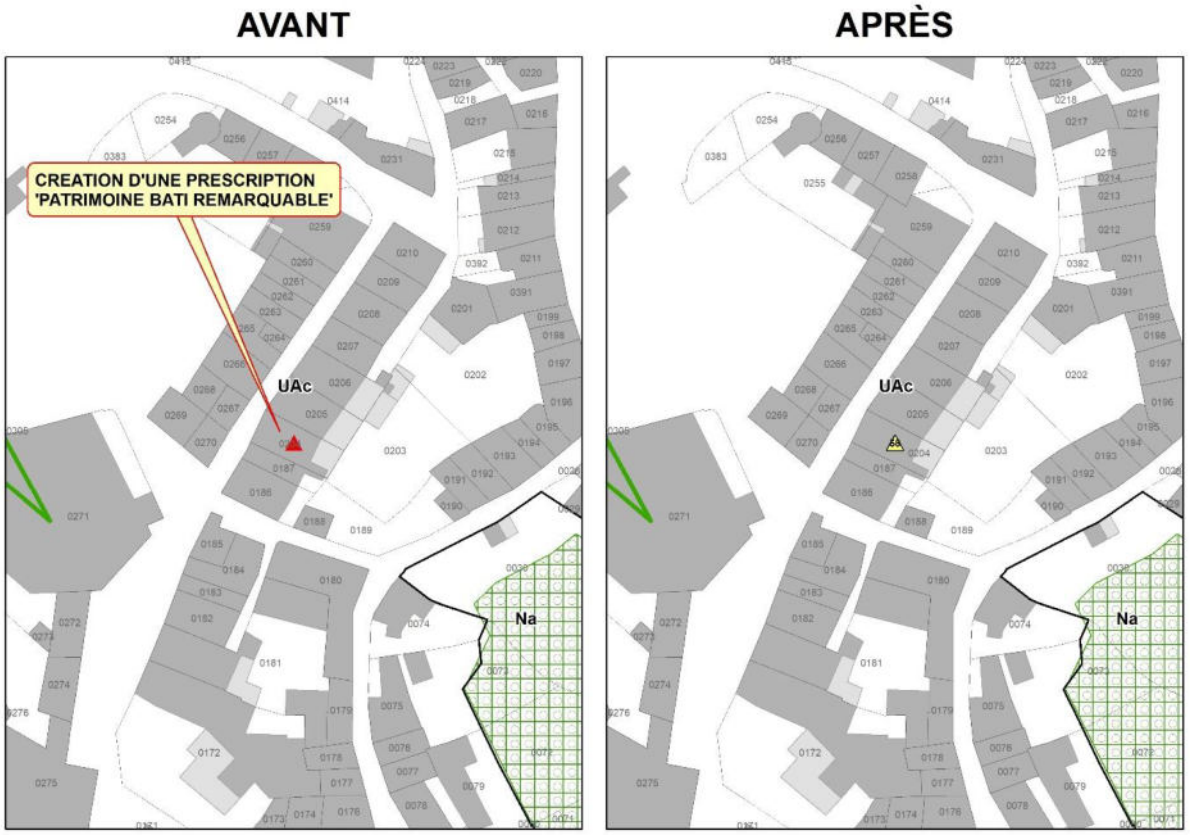
La modification de la liste des fiches :

58	Plafond du Petit Château	BY 204

La création de la fiche n°58 :

PLAFOND DU PETIT CHATEAU		FICHE n° 58
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : BY	
	Numéro : 204	
ADRESSE	Rue, bd, etc : 6 Rue du Piolet	
	Commune : Cagnes-sur-Mer	
	Code postal : 06800 / Code Insee : 06027	
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité ❑	
	Privé ❑	
NATURE	Religieux ❑	
	Bât administratif ou technique ❑	
	Villa ☑	
	Immeuble ❑	
	Autre (à préciser)	
ETAT	Bon état général ☑	
	A restaurer ❑	
BIBLIOGRAPHIE		
ANNEE	aux alentours de 1620	
ARCHITECTE		
STYLE	Baroque ❑	
	Moderne ❑	
	Classique ❑	
	Art Déco ❑	
	Contemporain ❑	
	Autre (à préciser) ❑	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales ❑	
	Toiture ☑	
	Devanture ❑	
	Décor ☑	
	Frise peinte ❑	
	Hall ❑	
	Ferronnerie ❑	
	Accompagnement extérieur ❑	
	Autre (à préciser) : ❑	
DESCRIPTIF	**Historique** A partir des années 1620, le seigneur de Cagnes, Jean-Henri de Grimaldi entreprend des travaux de rénovation de son château devenu aujourd'hui château-musée Grimaldi. Parallèlement à ces travaux, il fait construire pour ses invités de passage, des maisons dont celle désormais nommée le Petit Château. **Description** La maison recèle un plafond à voute quadripartite, orné de décors en stuc typiques de l'époque.	

La modification du plan de zonage du PLUm :



La fresque d'Emile Wery dans le salon de l'Hôtel « Le Cagnard »

Le Haut-de-cagnes est aussi un lieu d'inspiration artistique et culturelle qui a accueilli de nombreux peintres. Outre Auguste Renoir, on peut citer Foujita, Modigliani, Soutine, Vallotton ou encore Emile Wery.

Emile Wery a réalisé une fresque dans la « Salle des Gardes » de l'Hôtel « Le Cagnard » situé au 54 rue Sous Barri.

Cette fresque mérite d'être mise en lumière car méconnue et protégée par son inscription à l'inventaire du patrimoine architectural et culturel cagnois.

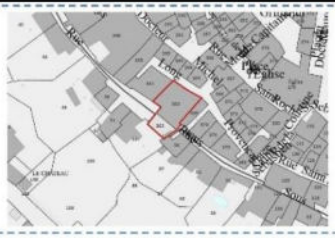
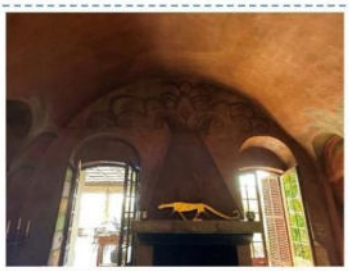
Cette évolution entraîne une modification :

- De la liste des fiches et la création de la fiche n°59 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- Du plan de zonage pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur les parcelles cadastrées section BY n°362 et n°363.

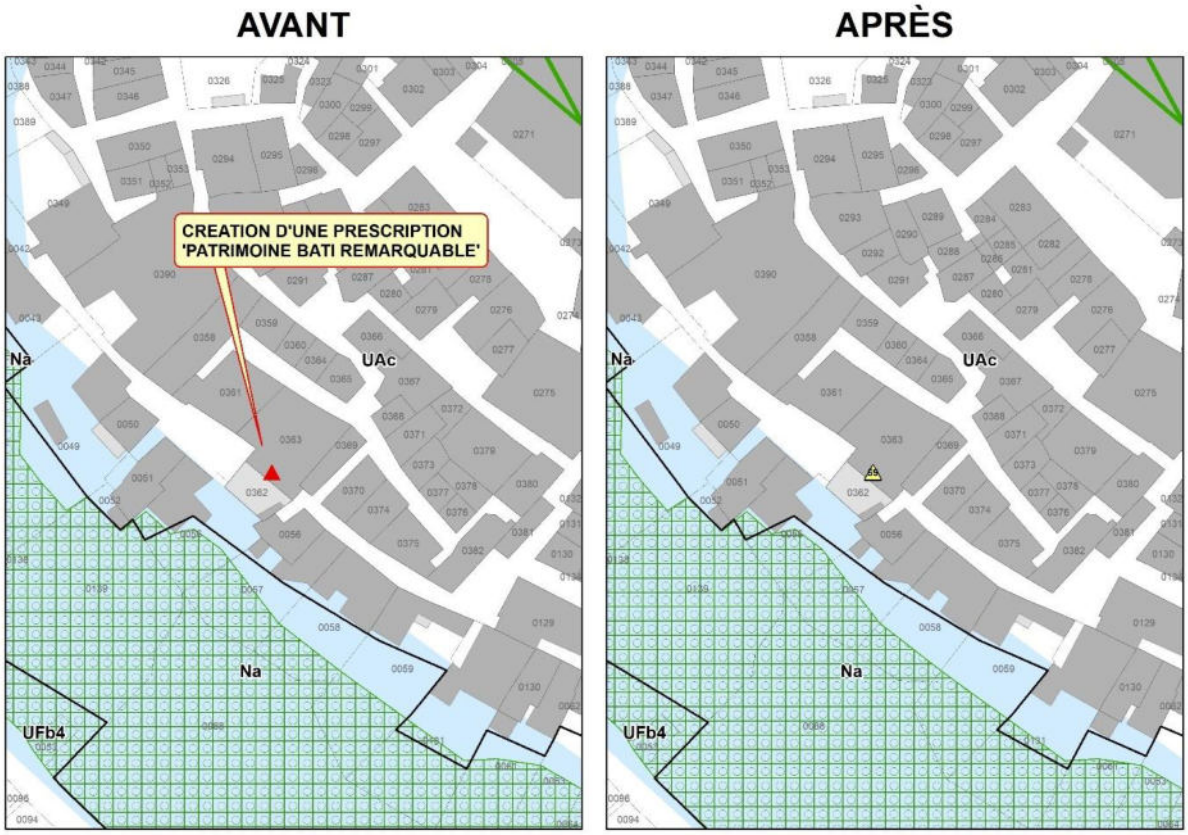
La modification de la liste des fiches :

59	Fresque de la salle des Gardes de l'Hôtel Le Cagnard	BY 362 et 363

La création de la fiche n°59 :

FRESQUE DE LA SALLE DES GARDES DE L'HOTEL LE CAGNARD		FICHE n° 59
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : BY Numéro : 362 et 363	
ADRESSE	Rue, bd, etc : 54 Rue Sous-Barri Commune : Cagnes-sur-Mer Code postal : 06800 / Code Insee : 06027	
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité ❑ Privé ❑	
NATURE	Religieux ❑ Bât administratif ou technique ❑ Villa ☑ Immeuble ❑ Autre (à préciser)	
ETAT	Bon état général ☑ A restaurer ❑	
BIBLIOGRAPHIE		
ANNEE ARCHITECTE / ARTISTE		
STYLE	Baroque ❑ Moderne ❑ Classique ❑ Art Déco ❑ Contemporain ❑ Autre (à préciser) ❑	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales ❑ Toiture ❑ Devanture ❑ Décor ☑ Frise peinte ☑ Hall ❑ Ferronnerie ❑ Accomp. ext. ❑ Autre (à préciser) : ❑	
DESCRIPTIF	**Historique** Le Haut de Cagnes est un lieu d'inspiration artistique et culturelle qui a accueilli de nombreux peintres. Outre Auguste Renoir, on peut citer Foujita, Modigliani, Soutine, Vallotton ou encore Emile Wery. Dans la salle des gardes de l'hôtel Le Cagnard se trouve une fresque réalisée par le peintre Emile Wery.	

La modification du plan de zonage du PLUm :



La « Maison Rouge » d'Emile Wery

La propriété d'Emile Wéry, également appelée la « Maison Rouge », a été définie par le journaliste Charles Géniaux dans le journal « L'Illustration » du 17 octobre 1931 « comme la plus radieuse demeure d'artiste qui se puisse imaginer. Non seulement la maison rouge est une œuvre d'art accomplie mais elle participe de toute la saveur de ce bourg médiéval et de la beauté du somptueux paysage de montagne et de la mer qui l'entoure ».

Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que cette propriété et son jardin puissent bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

Cette évolution entraîne une modification :

- De la liste des fiches et la création de la fiche n°60 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- Du plan de zonage pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur la parcelle cadastrée section BY n°388.

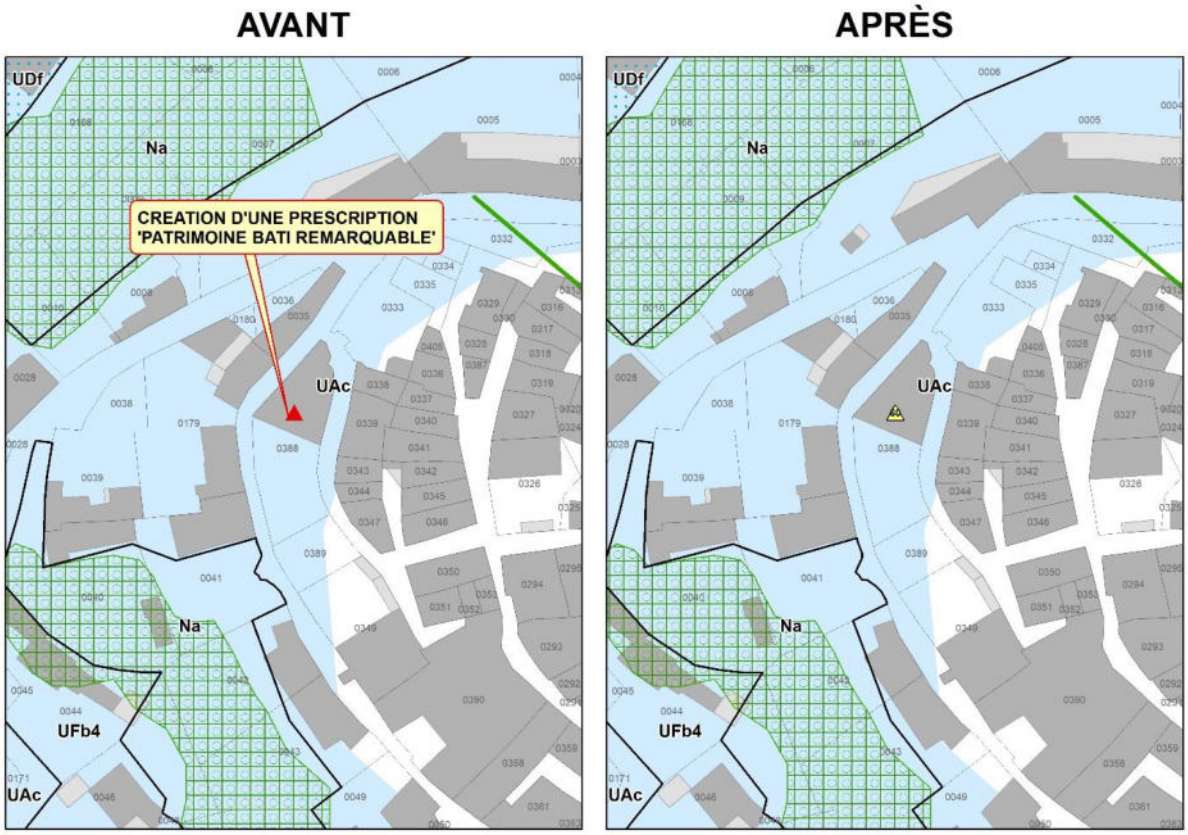
La modification de la liste des fiches :

60	Maison Rouge et son jardin	BY 388

La création de la fiche n°60 :

MAISON ROUGE ET SON JARDIN		FICHE n° 60
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : BY	
	Numéro : 388	
ADRESSE	Rue, bd, etc : Rue du Pontis Long	
	Commune : Cagnes-sur-Mer	
	Code postal : 06800 / Code Insee : 06027	
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité ❑	
	Privé ❑	
NATURE	Religieux ❑	
	Bât administratif ou technique ❑	
	Villa ☑	
	Immeuble ❑	
	Autre (à préciser)	
ETAT	Bon état général ☑	
	A restaurer ❑	
BIBLIOGRAPHIE		
ANNEE	Fin XIX – début XXe siècle	
ARCHITECTE		
STYLE	Baroque ❑	
	Moderne ❑	
	Classique ❑	
	Art Déco ❑	
	Contemporain ❑	
	Autre (à préciser) ❑	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales ☑	
	Toiture ❑	
	Devanture ❑	
	Décor ☑	
	Frise peinte ❑	
	Hall ❑	
	Ferronnerie ❑	
	Accomp. ext. ❑	
	Autre (à préciser) : ❑	
DESCRIPTIF	Propriété d'Emile Wéry décrite par le journaliste Charles Géniaux dans le journal l'Illustration du 17 octobre 1931 « *comme la plus radieuse demeure d'artiste qui se puisse imaginer. Non seulement la maison rouge est une œuvre d'art accomplie mais elle participe de toute la saveur de ce bourg médiéval et de la beauté du somptueux paysage de montagne et de la mer qui l'entoure* ». Mesures concernant les espaces extérieurs : Le jardin privatif représente un patrimoine paysager et un relais écologique. • Tout projet devra en conséquence préserver la proportion espace vert et espace minéralisé et respecter l'aspect esthétique d'ensemble ; • Préserver la structuration des sites (restanques, sculptures, bassin, grille, portail, folie…) • Inclure des mesures compensatoires s'il génère la disparition de plus de 50% des arbres existants.	

La modification du plan de zonage du PLUm :



La « Maison Raybaud » et son jardin

La « Maison Raybaud » dont on reconnaît la bâtisse en enduit clair et volets gris bleus, est sise au-dessus d'un haut mur de soutènement dominant à l'Ouest la rue des Combes, au Sud de la place du commandant Alexis Nicolas et la montée de la Bourgade.

Elle est le lieu d'habitation d'une famille de notable établie sur la commune qui, comme beaucoup d'autres, ont choisi de s'installer sur les hauteurs de la ville.

On la retrouve dans une peinture d'un peintre américain du début du XX ème siècle mort d'un accident de voiture à 36 ans en France, peut-être à Cagnes-sur-Mer…

Cette bâtisse est l'expression d'une maison bourgeoise de la fin du XIX ème dans le même esprit que la maison Blacas située en haut de la montée de la Bourgade sur la place Maurel.

Elle est entourée d'un beau jardin agrémenté de tonnelles et de quelques beaux arbres d'un charme typique du midi.

Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que cette propriété et son jardin puissent bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

Cette évolution entraîne une modification :

- De la liste des fiches et la création de la fiche n°61 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- Du plan de zonage du PLUm pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur la parcelle cadastrée section CA n°55.

La modification de la liste des fiches :

61	Maison Raybaud et son jardin	CA 55

La création de la fiche n°61 :

MAISON RAYBAUD ET SON JARDIN			FICHE n° 61
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : CA		
	Numéro : 55		
ADRESSE	Rue, bd, etc : 1 montée de la Bourgade		
	Commune : Cagnes-sur-Mer		
	Code postal : 06800 / Code Insee : 06027		
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité	❑	
	Privé	❑	
NATURE	Religieux	❑	
	Bât administratif ou technique	❑	
	Villa	☑	
	Immeuble	❑	
	Autre (à préciser)		
ETAT	Bon état général	☑	
	A restaurer	❑	
BIBLIOGRAPHIE			
ANNEE	Début XXe siècle		
ARCHITECTE			
STYLE	Baroque	❑	
	Moderne	❑	
	Classique	❑	
	Art Déco	❑	
	Contemporain, bourgeoise	☑	
	Autre (à préciser)	❑	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales	☑	
	Toiture	☑	
	Devanture	❑	
	Décor	❑	
	Frise peinte	❑	
	Hall	❑	
	Ferronnerie	❑	
	Accomp. ext.	☑	
	Autre (à préciser) :	❑	

DESCRIPTIF

Description

Bâtisse en enduit clair et volets gris bleus sise au-dessus d'un haut mur de soutènement dominant à l'ouest la rue des Combes, au Sud la place du commandant Alexis Nicolas et la montée de la Bourgade.
Elle est entourée d'un beau jardin agrémenté de tonnelles et de quelques beaux arbres d'un charme typique du midi.

Historique

La bâtisse est l'expression d'une maison bourgeoise typique de la fin du XIX, début XXe, dans le même esprit que la maison Blacas située en haut de la montée de la Bourgade, sur la place Maurel.
Elle était le lieu d'habitation d'une famille de notable établie à cagnes qui, comme beaucoup d'autres, ont choisi de s'installer sur les hauteurs de la ville.
On retrouve la villa dans la peinture d'un artiste américain datant du début du XXe siècle, artiste mort dans un accident de voiture à 36 ans, peut-être à Cagnes ? ...

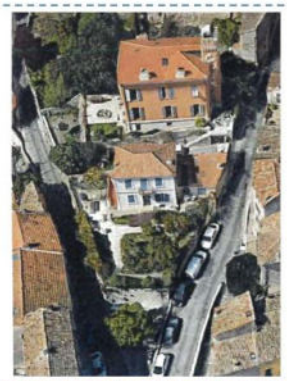
Mesures concernant les espaces extérieurs :
Le jardin privatif représente un patrimoine paysager et un relais écologique.

- Tout projet devra en conséquence préserver la proportion espace vert et espace minéralisé et respecter l'aspect esthétique d'ensemble ;
- Préserver la structuration des sites (restanques, sculptures, bassin, grille, portail, folie...)
- Inclure des mesures compensatoires s'il génère la disparition de plus de 50% des arbres existants.

MAISON RAYBAUD ET SON JARDIN

FICHE n° 61

DESCRIPTIF





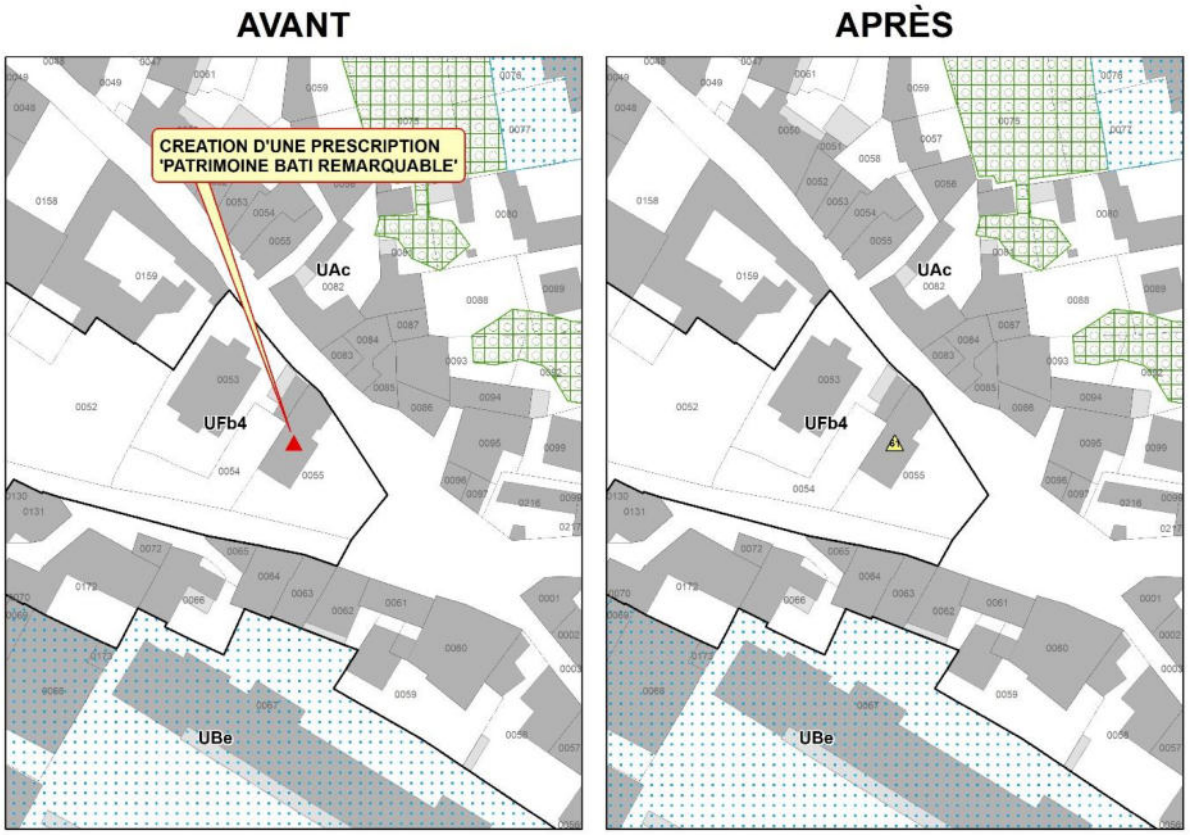


The main travel road,
Anthony Angarola 1893-1929





La modification du plan de zonage du PLUm :



La « Maison Saint Fereol »

Située au 25 montée de la Bourgade, cette bâtisse est l'ancienne demeure de la famille Sainte Ferréol. Elle exprime la richesse d'une famille aristocratique dont le patronyme en témoigne.

Elle a été très bien restaurée et entretenue ainsi que son beau jardin et son arbre remarquable peint par Félix Vallotton.

Elle se caractérise par un style néoclassique au vocabulaire très éclectique alliant des modénatures classiques de frontons, colonnes, pilastres, macarons… et créneaux médiévaux sur la tour carrée.

Cette demeure avec son jardin constitue un élément remarquable du patrimoine communal.

L'architecture des murs en moellons de pierre calcaire qui soutiennent les jardins des deux demeures, constituent un élément de patrimoine comme l'ensemble de ces murs de pied de la colline du Haut-de-cagnes et qui longent la rue des Combes. Ils participent de la structure paysagère patrimoniale au même titre que les jardins et les arbres.

Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que cette propriété et son jardin puissent bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

Cette évolution entraîne une modification :

- De la liste des fiches et la création de la fiche n°62 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- Du plan de zonage du PLUm pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur les parcelles cadastrées section CA n°53 et n°54.

La modification de la liste des fiches :

62	Maison Saint Féréol et son jardin	CA 53 et 54

La création de la fiche n°62 :

MAISON SAINT FERREOL ET SON JARDIN			FICHE n° 62
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : CA		
	Numéro : 53 et 54		
ADRESSE	Rue, bd, etc : 25 Montée de la Bourgade		
	Commune : Cagnes-sur-Mer		
	Code postal : 06800 / Code Insee : 06027		
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité	❑	
	Privé	❑	
NATURE	Religieux	❑	
	Bât administratif ou technique	❑	
	Villa	☑	
	Immeuble	❑	
	Autre (à préciser)		
ETAT	Bon état général	☑	
	A restaurer	❑	
BIBLIOGRAPHIE	Documentation en archive Bibliographie moderne		
ANNEE			
ARCHITECTE			
STYLE	Baroque	❑	
	Moderne	❑	
	Classique	❑	
	Art Déco	❑	
	Contemporain	❑	
	Autre : néoclassique	☑	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales	☑	
	Toiture	☑	
	Devanture	❑	
	Décor	❑	
	Frise peinte	❑	
	Hall	❑	
	Ferronnerie	❑	
	Accompagnement extérieur	☑	
	Autre (à préciser) :	❑	

DESCRIPTIF

Description

Elle se caractérise par un style néoclassique au vocabulaire très électrique alliant des modénatures classiques de frontons, colonnes, pilastres, macarons et créneaux médiévaux sur la tour carrée. L'architecture des murs en moellons en pierre calcaire qui soutiennent les jardins des deux demeures, constituent un élément de patrimoine. Ils participent de la structure paysagère patrimoniale au même titre que les jardins et les arbres.

Historique

La maison Saint-Ferréol, ancienne demeure d'une famille aristocratique, dont on reconnait le pilier du portail et le mimosa historique, a été peinte par Félix Vallotton, grand peintre d'origine suisse qui s'est fait un nom auprès de l'avant-garde parisienne des postimpressionnistes futurs « nabis ».
Ce peintre a séjourné au haut de Cagnes où il a fait de nombreux tableaux du village.

Mesures concernant les espaces extérieurs :

Le jardin privatif représente un patrimoine paysager et un relais écologique.

- Tout projet devra en conséquence préserver la proportion espace vert et espace minéralisé et respecter l'aspect esthétique d'ensemble ;
- Préserver la structuration des sites (restanques, sculptures, bassin, grille, portail, folie…)
- Inclure des mesures compensatoires s'il génère la disparition de plus de 50% des arbres existants.

MAISON SAINT FERREOL ET SON JARDIN

FICHE n° 62

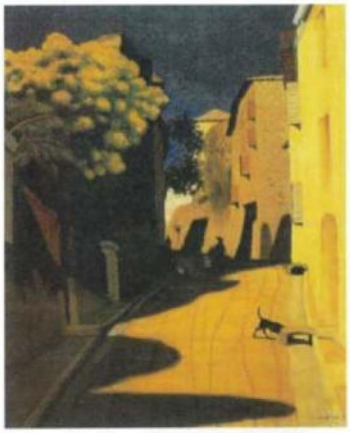
DESCRIPTIF









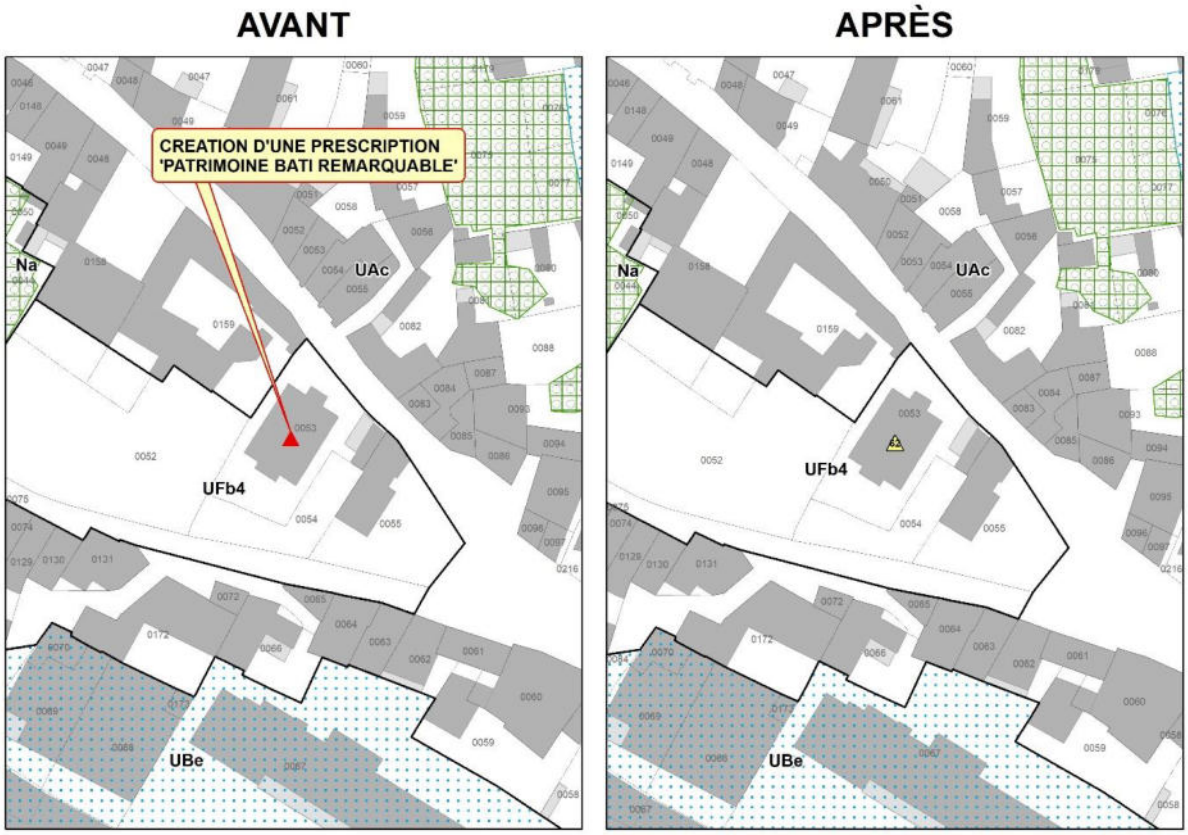


Mimosas en fleurs à Cagnes, 1921, Félix Vallotton (1865-1925)
Copyright : © SIK-ISEA Zurich





La modification du plan de zonage du PLUm :



Les bastides et leurs jardins situés au 4 avenue du Parc

Situés au 4 avenue du Parc, ces deux maisons datent du début du siècle (année de construction 1914).

Elles constituent le témoin d'une architecture traditionnelle de prestige de type « bastide ». Les façades sont en pierre naturelle comportant une série d'ouvertures en forme d'arc en ogive.

Ces demeures sont agrémentées de jardins, lesquels abritent de beaux sujets d'arbres plus que centenaires (oliviers, chênes, pins…).

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

Cette évolution entraîne une modification :

- De la liste des fiches et la création de la fiche n°63 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- Du plan de zonage du PLUm pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur la parcelle cadastrée section BL n°100.

La modification de la liste des fiches :

63	Bastides + jardins	BL 100

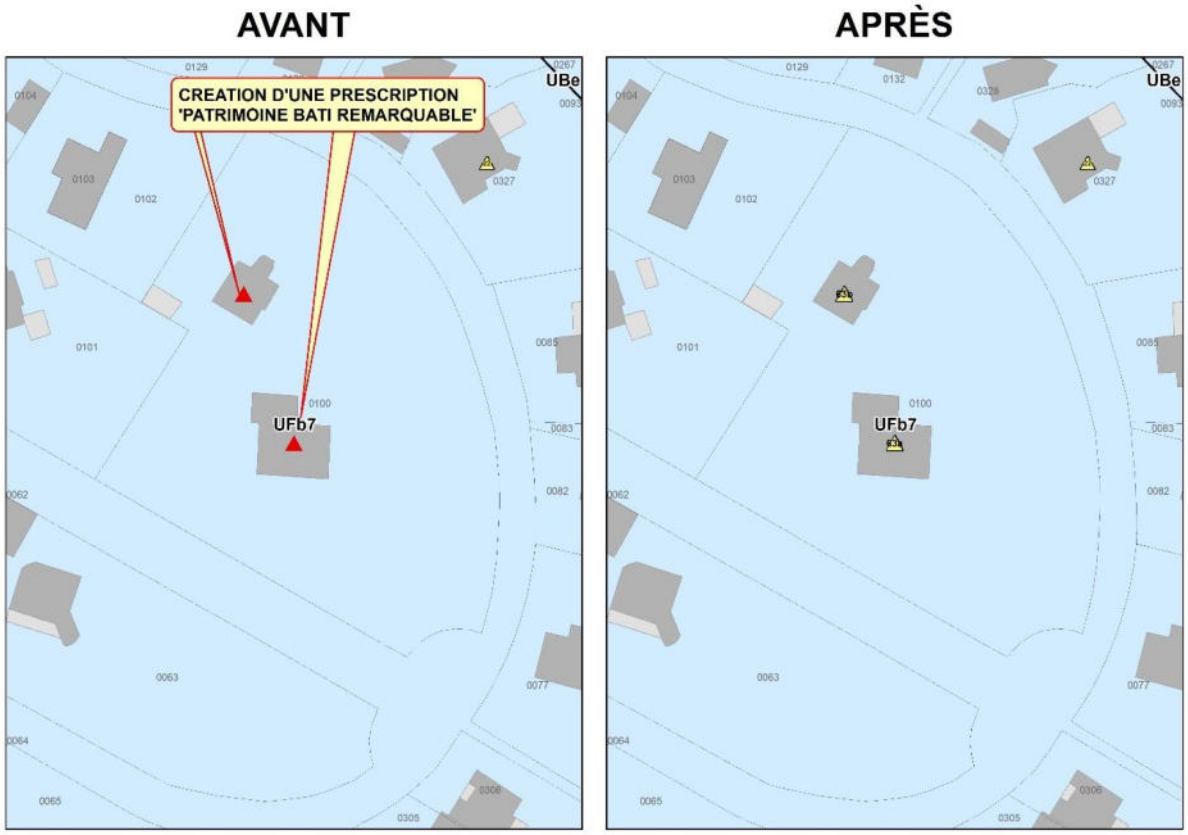
La création de la fiche n°63 :

BASTIDES ET JARDINS — **FICHE n° 63**

INFORMATIONS CADASTRALES	Section : BL	
	Numéro : 100	
ADRESSE	Rue, bd, etc : 4 Avenue du Parc	
	Commune : Cagnes-sur-Mer	
	Code postal : 06800 / Code Insee : 06027	
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité	❑
	Privé	❑
NATURE	Religieux	❑
	Bât administratif ou technique	❑
	Villa	☑
	Immeuble	❑
	Autre (à préciser)	
ETAT	Bon état général	☑
	A restaurer	❑
BIBLIOGRAPHIE		
ANNEE	1914	
ARCHITECTE		
STYLE	Baroque	❑
	Moderne	❑
	Classique	❑
	Art Déco	❑
	Contemporain	❑
	Autre (à préciser)	❑
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales	☑
	Toiture	☑
	Devanture	❑
	Décor	❑
	Frise peinte	❑
	Hall	❑
	Ferronnerie	❑
	Accompagnement extérieur	☑
	Autre (à préciser) :	❑
DESCRIPTIF	Les deux bâtiments présentent une architecture traditionnelle de prestige de type « bastide ». Les façades sont en pierre naturelle comportant une série d'ouvertures en forme d'arc en ogives. Ces demeures sont agrémentées de jardins lesquels abritent de beaux sujets d'arbres plus que centenaires (olivier, chêne, pins...) Mesures concernant les espaces extérieurs : Le jardin privatif représente un patrimoine paysager et un relais écologique. • Tout projet devra en conséquence préserver la proportion espace vert et espace minéralisé et respecter l'aspect esthétique d'ensemble ; • Préserver la structuration des sites (restanques, sculptures, bassin, grille, portail, folie...) • Inclure des mesures compensatoires s'il génère la disparition de plus de 50% des arbres existants.	



La modification du plan de zonage du PLUm :



La maison, son annexe et son jardin situés au 12 rue du Bocage

Située au 12 rue du Bocage, la maison se caractérise par une architecture d'inspiration néoclassique italien du XVIII ème siècle.

Les enduits sont de couleur terre de sienne,

Des modénatures épurées sont visibles en façade : encadrements moulurés, corniche en relief et chaines d'angle en pierre. Le mécanisme des stores d'époque fonctionne toujours.

La maison dispose également d'une avancée de colonnades d'ordre toscan avec balustres.

L'annexe de la maison est d'un langage architectural sobre et en harmonie avec celui de la maison principale.

Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que cette maison, son annexe et son jardin puissent bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

Cette évolution entraîne une modification :

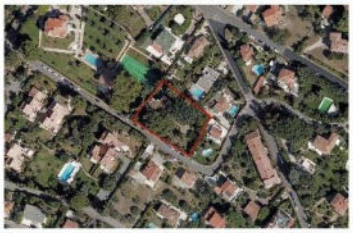
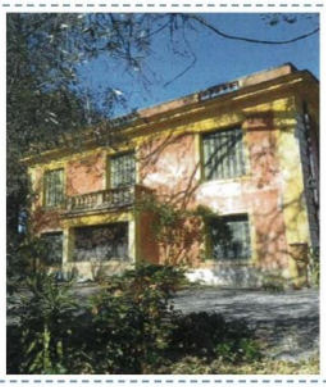
- De la liste des fiches et la création de la fiche n°64 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,

- Du plan de zonage du PLUm pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur la parcelle cadastrée section BL n°48 et n°49.

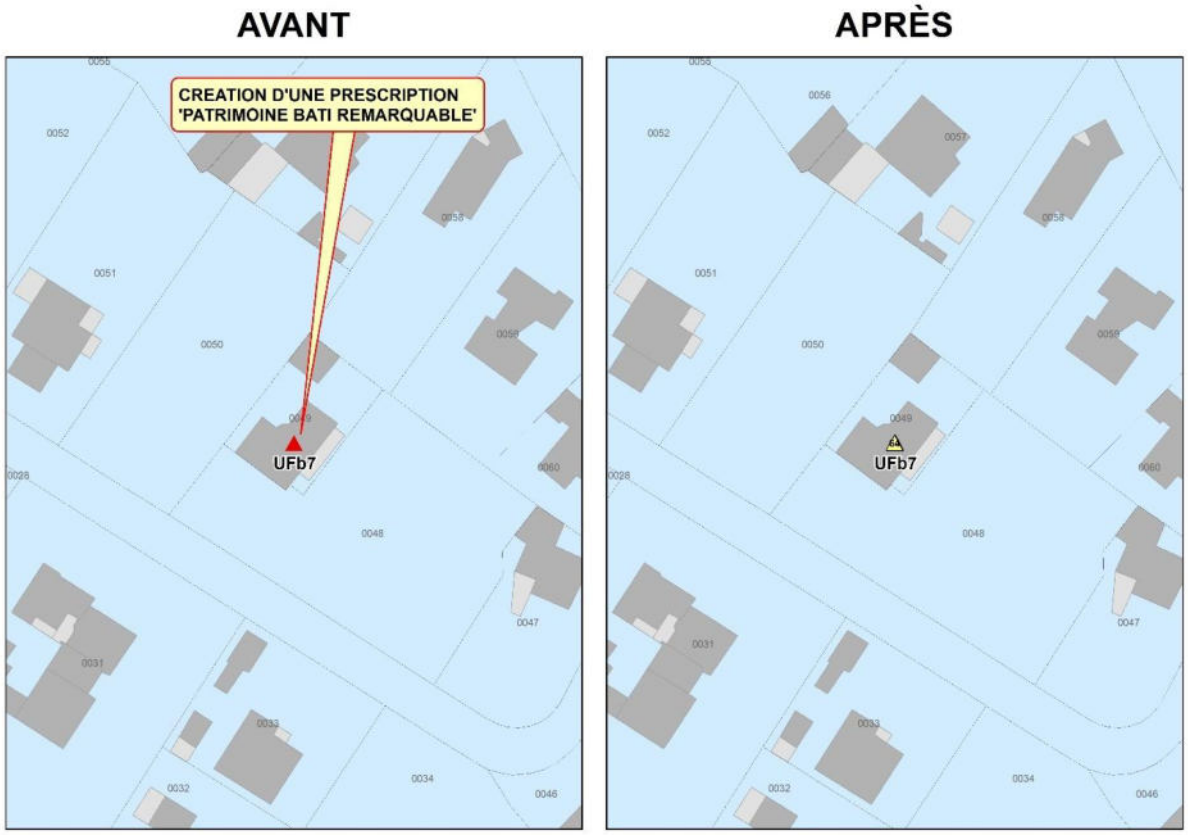
La modification de la liste des fiches :

64	Maison, annexe et jardin	BL 48 et 49

La création de la fiche n°64 :

MAISON, ANNEXE ET JARDIN		FICHE n° 64
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : BL Numéro : 48 et 49	
ADRESSE	Rue, bd, etc : 12 Rue du Bocage Commune : Cagnes-sur-Mer Code postal : 06800 / Code Insee : 06027	
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité ❑ Privé ❑	
NATURE	Religieux ❑ Bât administratif ou technique ❑ Villa ☑ Immeuble ❑ Autre (à préciser)	
ETAT	Bon état général ❑ A restaurer ☑	
BIBLIOGRAPHIE		
ANNEE ARCHITECTE STYLE	18 e siècle Baroque ❑ Moderne ❑ Classique ❑ Art Déco ❑ Contemporain ❑ Autre : néoclassique italien ☑	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales ☑ Toiture ☑ Devanture ❑ Décor ❑ Frise peinte ❑ Hall ❑ Ferronnerie ❑ Accompagnement extérieur ☑ Autre (à préciser) : ❑	
DESCRIPTIF	La maison se caractérise par une architecture d'inspiration néoclassique italien du XVIIIème siècle. Les enduits sont de couleur terre de sienne. Des modénatures épurées sont visibles en façade : encadrements moulurés, corniche en relief et chaines d'angle en pierre. La maison dispose également d'une avancée de colonnades d'ordre toscan avec balustres. L'annexe de la maison est d'un langage architectural sobre et en harmonie avec celui de la maison principale. Mesures concernant les espaces extérieurs : Le jardin privatif représente un patrimoine paysager et un relais écologique. • Tout projet devra en conséquence préserver la proportion espace vert et espace minéralisé et respecter l'aspect esthétique d'ensemble ; • Préserver la structuration des sites (restanques, sculptures, bassin, grille, portail, folie...) • Inclure des mesures compensatoires s'il génère la disparition de plus de 50% des arbres existants.	  *Annexe*

La modification du plan de zonage du PLUm :



La « Villa Hispania »

Située au 8 ter avenue des Tullières, cette maison est un témoignage de l'architecture néo-classique espagnole du début du XXème siècle influencée par les mouvements catalan et andalou.

Elle est flanquée de deux frontons en façade, d'une assise avec soubassement en pierre, une entrée marquée par une colonne d'ordre iconique.

La façade est recouverte de chaux.

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

Cette évolution entraîne une modification :

- De la liste des fiches et la création de la fiche n°65 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- Du plan de zonage du PLUm pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur la parcelle cadastrée section AS n°10 et n°465.

La modification de la liste des fiches :

65	Villa Hispania	AS 10 et 465

La création de la fiche n°65 :

VILLA HISPANIA		FICHE n° 65
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : AS	
	Numéro : 10 et 465	
ADRESSE	Rue, bd, etc : 8 ter Avenue des Tuilières	
	Commune : Cagnes-sur-Mer	
	Code postal : 06800 / Code Insee : 06027	
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité ❑	
	Privé ❑	
NATURE	Religieux ❑	
	Bât administratif ou technique ❑	
	Villa ☑	
	Immeuble ❑	
	Autre (à préciser)	
ETAT	Bon état général ❑	
	A restaurer ☑	
BIBLIOGRAPHIE	Documentation en archive Bibliographie moderne	
ANNEE	Début XXe siècle	
ARCHITECTE		
STYLE	Baroque ❑	
	Moderne ❑	
	Classique ❑	
	Art Déco ❑	
	Contemporain ❑	
	Autre : néoclassique espagnol ☑	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales ☑	
	Toiture ☑	
	Devanture ❑	
	Décor ❑	
	Frise peinte ❑	
	Hall ❑	
	Ferronnerie ❑	
	Accompagnement extérieur ☑	
	Autre (à préciser) : ❑	
DESCRIPTIF	Maison de maître qui témoigne de l'architecture néoclassique espagnole du début du XXème siècle influencée par les mouvements catalan et andalou. Elle est flanquée de deux frontons en façade, d'une assise avec soubassement en pierre, une entrée marquée par une colonne d'ordre iconique. La façade est recouverte de chaux.	





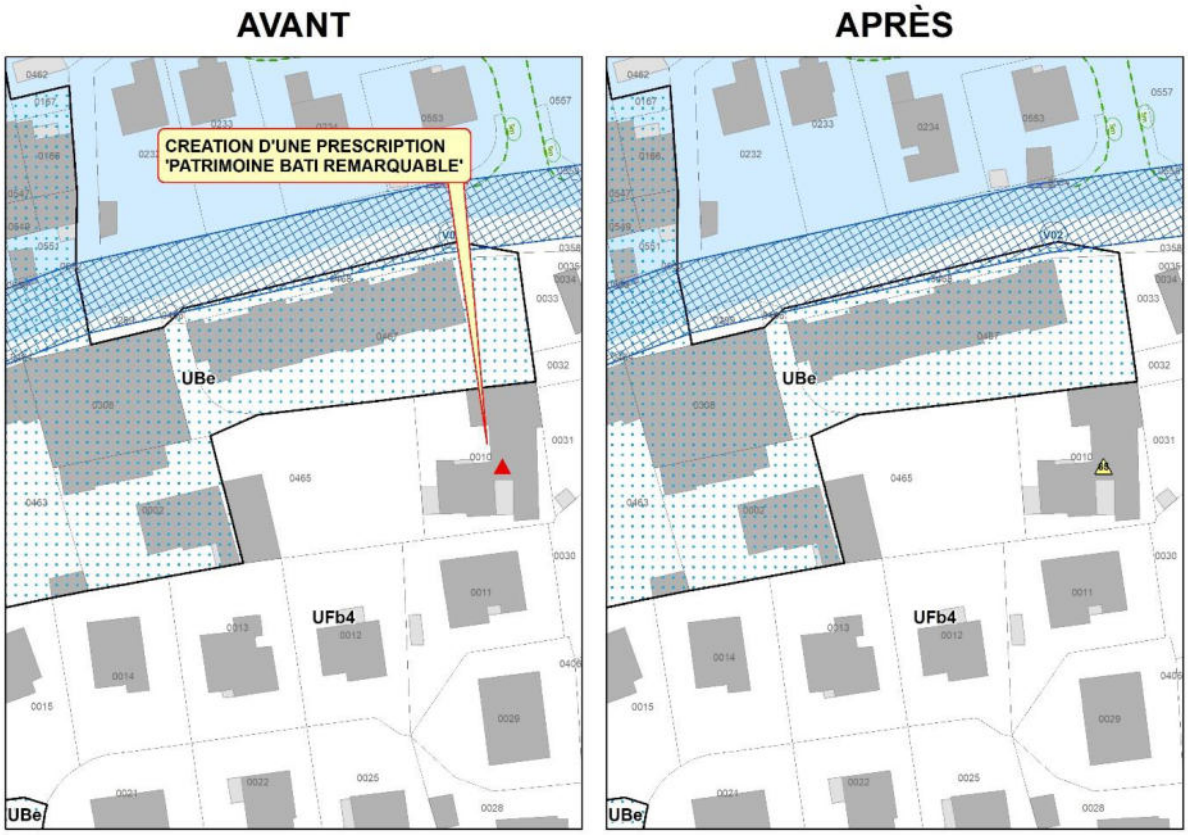








La modification du plan de zonage du PLUm :



Evaluation environnementale : L'ensemble de ces modifications vient renforcer la protection du patrimoine architectural de la commune de Cagnes-sur-Mer. Elles n'induisent aucune consommation supplémentaire ou quelconque modification du bâti pouvant impacter le paysage et les covisibilités. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

➔ La ferme des Tuilières

Située au nord du quartier « Les Bréguières », la Ferme des Tuilières, qui est la seule ferme restante sur le territoire communal, fait l'objet d'un projet de réhabilitation porté par la commune.
Dans cette perspective, la modification n°1 du PLUm approuvée le 6 octobre 2022 a apporté des évolutions aux dispositions réglementaires en vigueur sur ce secteur pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt communal.

Les évolutions du PLUm ont porté sur :

- L'extension de la protection patrimoniale inscrite au PLUm ;
- L'inscription d'un jardin d'intérêt majeur sur la partie sud de la parcelle AP 268 et sur la totalité de la parcelle AP 245.

Toutefois, pour les besoins du projet, il apparaît nécessaire d'apporter de nouvelles évolutions aux dispositions réglementaires de la zone UFb4.

En effet, outre la réhabilitation du bâtiment, ce projet envisage également la vente de la production agricole urbaine dans un restaurant prévu sur site et la réalisation d'un hôtel.

Or, la rédaction actuelle de la spécificité locale cagnoise de l'article 1.1.3 relatif aux usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits dans la zone UFb4 n'autorise pas les activités de service.

En conséquence et à l'appui des éléments exposés ci-avant, il convient de :

- Faire évoluer les dispositions réglementaires de la zone UFb4 du PLUm relatives :
    - Aux usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits,
    - Aux activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières,
- Faire évoluer les dispositions réglementaires graphiques du PLUm en inscrivant sur le secteur de la Ferme des Tuilières un périmètre soumis à spécificité réglementaire indiqué au règlement graphique, le périmètre « SR01 », dans lequel la restauration et les hôtels seront autorisés.

Aussi, il est proposé de faire évoluer l'article 1.1.3 de la zone UFb4 en ajoutant une exception aux spécificités locales cagnoises et l'article 1.2.4 de la zone UFb4 en ajoutant une spécificité locale cagnoise.

« Article 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits dans la zone UFb4 :

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

- *Les commerces de gros ;*
- *Les entrepôts ;*
- *[…].*

Spécificité(s) locale(s) :
Sont également interdits à :

- *Cagnes-sur-Mer : les commerces de détails et les activités de service ; à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2 dans le périmètre SR01 reporté au plan de zonage ;*
- *Vence : les commerces de détail.*

« Article 1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières dans la zone UFb4 :

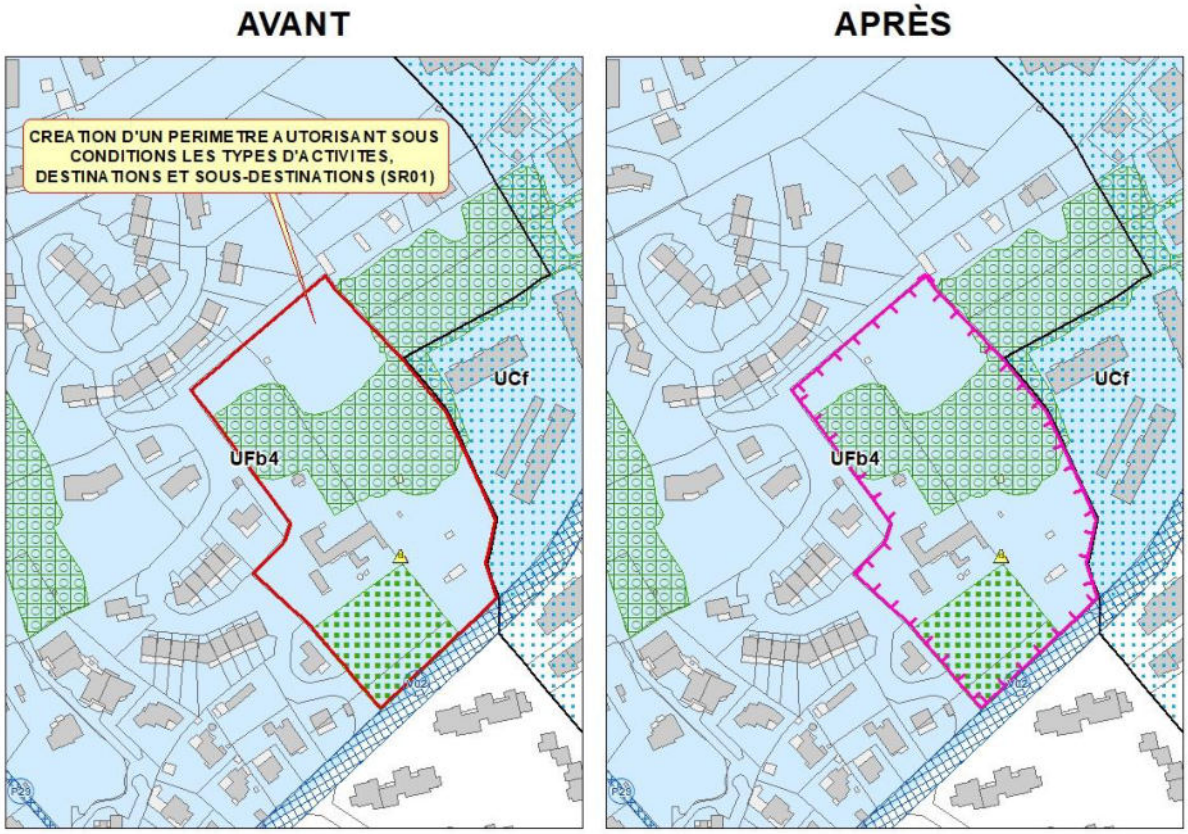
1.2.4 Dans toute la zone :

- *Les commerces de détail, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 500m2 ;*

- *L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;*
- *[…].*

<u>Spécificité(s) locale(s) :</u>
Sont également autorisés sous condition :
- *Cagnes-sur-Mer : la restauration et les hôtels dans le périmètre SR01 reporté au plan de zonage.*
- *[…].*

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



Evaluation environnementale : Ce changement permet la mise en œuvre d'un projet d'intérêt communal dans une zone urbanisable. Cette modification permettra d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants et de réhabiliter du patrimoine bâti existant en lien avec l'activité agricole. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

➔ <u>Article 1.3.2 - Zones UBe, UCf, UDc, UDf et UZc</u>

L'article 33 relatif aux secteurs à proportion de logements de taille minimale des dispositions générales du règlement du PLUm en vigueur contient une spécificité pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

Or, pour respecter le formalisme retenu dans le règlement du PLUm, il conviendrait de supprimer cette disposition particulière de l'article 33 des dispositions générales du règlement pour la prévoir dans les dispositions spécifiques du règlement de chaque zone concernée, soit les zones UBe, UCf, UDc, UDf et UZc inscrites sur la commune au PLUm en vigueur.

► Aussi, il est proposé de faire évoluer l'article 1.3.2 des zones UBe, UCf, UDc, UDf et UZc pour modifier la spécificité locale cagnoise de la façon suivante :

« Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des zones UBe et UZc
Article 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer : ~~L'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.~~ Toute opération immobilière destinée à la production de logements et réalisée dans un périmètre de mixité sociale (PMS) dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m² est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.*
  Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ». »

« Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la zone UCf
Article 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- *Cagnes-sur-Mer : Toute opération immobilière destinée à la production de logements et réalisée dans un périmètre de mixité sociale (PMS) dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m² est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.*
  Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ».
- *~~Cagnes-sur-Mer et~~ Saint-Laurent-du-Var : l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.*
- *Nice : Toute opération immobilière produisant plus de 4 logements est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.*
  Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ». »

« Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale des zones UDc et UDf
Article 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s)

- *Cagnes-sur-Mer : ~~L'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.~~ Toute opération immobilière destinée à la production de logements et réalisée dans un périmètre de mixité sociale (PMS) dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m² est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.*
  Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ».
- *Nice : Toute opération immobilière produisant plus de 4 logements est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.*
  Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ». »

Evaluation environnementale : Cette modification a pour but de respecter le formalisme retenu dans le règlement du PLUm. S'agissant uniquement d'une modification de forme, elle n'est donc **pas de nature à engendrer des incidences** sur l'environnement.

➔ Article 2.1 - Zone UCf

A l'article 2.1.2 relatif à la hauteur maximale autorisée pour les constructions de la zone UCf inscrite au PLUm, la spécificité locale cagnoise prévoit notamment une sur-hauteur avec la précision suivante : *« En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé ».*

Or, le nombre de niveaux n'est pas précisé dans la disposition réglementaire en vigueur.

Il apparaît donc que l'application de cette disposition est aléatoire et peut être sujette à interprétation.

En conséquence, il convient de faire évoluer les dispositions réglementaires de la spécificité locale cagnoise pour les compléter en indiquant le nombre de niveaux relatif à la hauteur maximale autorisée.

Complémentairement, à l'article 2.1.3.2 relatif aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives de la zone UCf du PLUm en vigueur, la spécificité locale cagnoise dispose notamment que le recul sur les limites séparatives (H/2) est calculé en tout point de la construction.

Or, le silence de la rédaction sur les éléments architecturaux, débords de toiture, casquettes, éléments de modénature, … impose que ces éléments doivent respecter cette distance de H/2, conduisant à appauvrir le parti architectural de la construction, induisant des façades « plates », sans relief.

Pour éviter cet appauvrissement involontaire de la qualité architecturale voulue par la commune de Cagnes-sur-Mer, il convient de faire évoluer les dispositions réglementaires de la spécificité locale cagnoise pour les compléter par des dispositions relatives aux éléments architecturaux, débords de toiture, casquettes, éléments de modénature, …

► Aussi, il est proposé de faire évoluer l'article 2.1 de la zone UCf pour modifier les spécificités locales cagnoises de la façon suivante :

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

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

Spécificité(s) locale(s)
- *Cagnes-sur-Mer :*
    - *Les bâtiments seront en R+4.*
    - *La hauteur est non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec le tramway.*
    - *La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.*
    - *[…]*
- *[…].*

Article 2.1.3.2 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

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

- *Les éléments architecturaux, débords de toiture, casquettes, éléments de modénature architecturale, dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1.20 m.*
- *Les balcons et oriels dans la mesure où ces derniers se situent à 5 mètres minimum de la limite séparative.*

- *[…].* »

Evaluation environnementale : Cette correction d'erreur matérielle permet une meilleure compréhension et application de la règle et garantie la qualité urbaine et paysagère. Elle n'a donc **pas d'incidence** négative sur l'environnement.

3.3.5 Carros

Deux points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Carros.

➔ **<u>Articles 2.1.1 ; 2.1.3.1 ; 2.1.3.2 ; 2.1.3.3 et 2.4 - zone UFb6</u>**

Les articles 2.1.1 ; 2.1.3.1 ; 2.1.3.2 ; 2.1.3.3 et 2.4 des zones UAa, UBa, UBc, UBe, UBg, UBh, UCh, UDb, UDf, UEa, UEe, UEh, UFb1, UFb3, UFb5, UFb8, UFc1, UPi, UPj, UPk, UTg, UZa2 et UZb3 ont été modifiés comme suit dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 :

« <u>Spécificité(s) locale(s) :</u>

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

Comme indiqué dans la note de présentation relative à la procédure de Modification de Droit Commun n°1 cette disposition devait être inscrite aux articles 2.1.1 (emprise au sol), 2.1.3.1, 2.1.3.2 et 2.1.3.3 (implantation des constructions) et 2.4 (coefficient d'espaces verts) pour toutes les zones urbaines inscrites sur le territoire communal. Or, cette disposition n'a pas été ajoutée aux articles précités en zone UFb6 alors que cette zone est présente sur la commune.

►Aussi, il est proposé de rectifier cette erreur matérielle aux articles 2.1.1 ; 2.1.3.1 ; 2.1.3.2 ; 2.1.3.3 et 2.4 de la zone UFb6 en ajoutant la disposition réglementaire suivante :

« <u>Spécificité(s) locale(s) :</u>

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

Évaluation environnementale : Cette correction permet d'appliquer la règle choisie dans toutes les zones urbaines de la commune pour une meilleure harmonisation définie lors de la Modification de Droit Commun n°1. La rectification de cette erreur matérielle n'est **pas de nature à avoir une incidence** sur l'environnement.

➔ **<u>Articles 2.1.3.1 – zones UFb6 et UFc1</u>**

Dans un objectif d'homogénéisation des règles de retrait des constructions, il convient de modifier la spécificité locale précisée à l'article 2.1.3.1 en zone UFb6 et UFc1 relative au retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. En effet, il est indiqué à cet article que le développé de façade est limité à 15 mètres alors qu'il est limité à 10 mètres à l'article 2.1.3.2 concernant le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives. La commune souhaite que le volume des constructions soit similaire aussi bien en retrait des emprises publiques qu'en retrait des limites séparatives.

Cette évolution réglementaire vise à maintenir une cohérence architecturale dans les zones pavillonnaires UFb6 et UFc1 pour limiter l'impact dans le paysage de constructions massives.

Le droit à bâtir se définit comme la surface maximale de plancher qu'il est possible de bâtir sur un terrain.

Aussi, l'évolution réglementaire précisant que le développé de façade des constructions ne doit pas excéder « 10 mètres linéaires » au lieu de 15 mètres impacte uniquement la surface au sol.

Il s'agit ici de modeler le volume des constructions sans diminuer les possibilités de construire, afin de disposer de formes urbaines mieux intégrées au paysage.

Ainsi, cette évolution réglementaire portée en zones UFb6 et UFc1 concerne uniquement la volumétrie.

Le coefficient d'emprise au sol, la hauteur et le coefficient d'espaces verts n'étant pas modifiés, les droits à bâtir actuels ne sont pas diminués. Cette évolution ne va pas dans le sens d'une dé-densification du tissu urbain et ne représente pas en tant que telle une diminution des possibilités de construire dans les zones UFb6 et UFc1.

Cette modification vise à respecter la typologie des volumes présents, tout en préservant la densification urbaine actuelle.

►Aussi, il est proposé de modifier la spécificité locale aux articles 2.1.3.1 des zones Ufb6 et Ufc1 comme suit :

« *2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques*
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.
<u>Spécificité(s) locale(s)</u>

- *Carros : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies dans la limite d'un développé de façade de ~~15~~ 10 mètres linéaires »*

Evaluation environnementale : Cet ajustement vise à homogénéiser le retrait des constructions par la modification de spécificités locales. Ainsi cette modification a une incidence **positive** sur le paysage du territoire.

3.3.6 Falicon

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

➔ **Préserver l'aspect extérieur des constructions implantées en zone UBk**

La zone UBk se constitue de tissus denses et continus de quartiers en extension des centres urbains.

Dans la perspective d'offrir aux habitants de ces quartiers un environnement urbain de meilleure qualité, la commune souhaite que ces espaces puissent bénéficier, par le biais du règlement du PLUm, de règles spécifiques en ce qui concerne l'aspect extérieur des façades et l'implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres sur une même propriété. Il est ainsi proposé :

- De limiter la longueur des façades à 20 mètres, cette valeur correspondant à une volumétrie cohérente au regard de la morphologie des bâtiments existants en zone UBk ;
- D'imposer sur une même unité foncière que les bâtiments soient distants entre eux d'au moins 6 mètres, à l'exception des parties enterrées sous le niveau du terrain naturel.
  Cette évolution permettra de dégager des espaces aérés entre les bâtiments et d'offrir ainsi une meilleure qualité de vie aux habitants.

Ces évolutions réglementaires visent à maintenir une cohérence architecturale en zone UBk pour limiter l'impact dans le paysage de constructions massives et garantir une meilleure qualité de vie aux habitants. L'objectif est d'adoucir la transition entre la vieille ville dense et le tissu pavillonnaire plus diffus, tout en conservant les droits à bâtir.

Le droit à bâtir se définit comme la surface maximale de plancher qu'il est possible de bâtir sur un terrain. Aussi, l'évolution réglementaire précisant que « la longueur des façades ne doit pas excéder 20 mètres » impacte uniquement la surface au sol. Cette modification de règle n'impacte donc pas directement les droits à bâtir puisqu'elle ne contraint ni la hauteur (hauteur maximale fixée à 9 m à l'égout), ni le ratio d'espaces verts demandé, ni l'emprise au sol.

La modification venant préciser l'implantation de bâtiments sur une même unité foncière permet une meilleure répartition des droits à bâtir au sein d'une même emprise foncière. Il s'agit aussi de modeler l'organisation spatiale des constructions sans diminuer les

possibilités de construire, afin de disposer de formes urbaines mieux intégrées au paysage.

Ainsi, les évolutions réglementaires portées en zone UBk concernent l'organisation des bâtiments entre eux et leur volumétrie. Le coefficient d'emprise au sol, la hauteur et le coefficient d'espaces verts n'étant pas modifiés, les droits à bâtir actuels ne sont pas diminués. Ces évolutions ne vont pas dans le sens d'une dé-densification du tissu urbain et ne représentent pas en tant que telle une diminution des possibilités de construire dans les zones UFb6 et UFc1.

Cette modification vise à respecter la typologie des volumes présents, tout en préservant la densification urbaine actuelle.

► Aussi, en zone UBk, il est proposé d'ajouter l'article 2.1.3.3 et de modifier l'article 2.2.3 comme suit :

*« **2.1.3.3** Les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé

Spécificité(s) locale(s)

- *Falicon : Sur une même unité foncière, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 m les uns par rapport aux autres, à l'exception des parties enterrées sous le niveau du terrain naturel. »*

[…]

***2.2.3** Façades*

[…]

Spécificité(s) locale(s) :

- *Falicon : La longueur des façades ne doit pas excéder 20 mètres, débords et saillies exclues.*
- *Valdeblore : la profondeur maximale des balcons est établie à 1m.*

Evaluation environnementale : La présente modification concerne une zone anthropique et favorise une cohérence architecturale en harmonisant la volumétrie des bâtiments. De même, la zone concernée présente une surface relativement faible et n'est pas comprise dans une zone de protection naturels ou patrimoniale. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

3.3.7 Gattières

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

L'objectif est de mettre en concordance le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) avec l'article 2.2.4 des zones urbaines du règlement sur la commune de Gattières concernant les toitures.

Dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 la spécificité locale interdisant les toitures-terrasses en zone UFb2 et UFb3 avait été supprimée à l'article 2.2.4 pour la commune de Gattières.

Les toitures-terrasses sont désormais autorisées en zones UFb2 et UFb3 comme c'est le cas pour les autres zones urbaines présentes sur la commune, hormis la zone UAb.

L'article 2.2.4 du règlement des zones urbaines de la commune de Gattières (hormis la zone UAb) précise notamment que les toitures-terrasses « *doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparente. Le sol doit être traité en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité en évitant les couleurs trop claires. Il peut aussi être végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). »*

Le CPA pour la commune de Gattières ne précise quant à lui que le traitement des toitures à pente. Il est indiqué que pour « *toutes les zones urbaines* » les toitures « *sont d'une à quatre pentes sans décrochement inutile, à double pente. Les couvertures seront en tuiles rondes type courant/couvert en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.* »

Aussi, les précisions indiquées dans le règlement à l'article 2.2.4 des zones urbaines sur la commune de Gattières concernant les toitures-terrasses doivent être retranscrites dans le CPA afin de mettre en cohérence le CPA avec le règlement.

► Il s'agit donc de compléter le Cahier des Prescriptions Architecturales pour la commune de Gattières comme suit :
« *Toitures :*
Dans les zones urbaines :

- *Elles sont d'une à quatre pentes sans décrochement inutile, à double pente.*
- *Les couvertures seront en tuiles rondes type courant/couvert en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.*

Également, pour les toitures terrasses, dans les zones urbaines les autorisant :

- *Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres.*
- *Tout réseau et toute étanchéité apparents y sont interdits.*

- *Le sol doit être traité en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité en évitant les couleurs trop claires. Il peut aussi être végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). »*

Evaluation environnementale : Cette précision permet de se reporter au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) de manière plus systématique. Le CPA étant plus précis, il apporte une plus-value en termes d'intégration environnementale. Cette modification a une incidence **positive** sur l'environnement.

3.3.8 Isola

Un point de modification réglementaire est inscrit pour la commune d'Isola

➔ Toitures – Cahier des Prescriptions Architecturales

Afin de ne pas bloquer des projets de constructions sur des terrains situés dans le secteur de la station d'Isola 2000, la notion de « gouttereau sur rue » sera supprimée de l'article relatif aux toitures du Cahier des Prescriptions Architecturales pour les zones UTm. Cette notion peut contraindre les propriétaires à une implantation de bâtiment contraire à leur projet et à une exposition moins favorable, dans des secteurs contraints notamment par la topographie des lieux, et le manque de zones urbanisables. Le gouttereau sur rue ne sera pas obligatoire dans les zones UTm, mais le restera pour les autres zones urbanisables de la commune d'Isola.

Aussi, il est proposé de modifier l'article relatif aux toitures inscrit dans le cahier des prescriptions architecturales pour la commune d'Isola, pour la zone UTm, comme suit :

« ***Toitures :***

Dans toutes les zones urbaines :

- *Les toitures auront une ou deux pentes (gouttereau sur rue, hormis en zone UTm).* »

Evaluation environnementale : Cette modification permet d'instaurer une flexibilité en ce qui concerne les toitures (sans augmenter la constructibilité) dans la Station d'Isola 2000. Elle n'est pas de nature à induire une augmentation de l'imperméabilisation de la zone. Les incidences sont donc considérées comme **faibles** sur l'environnement.

3.3.9 La-Bollène-Vésubie

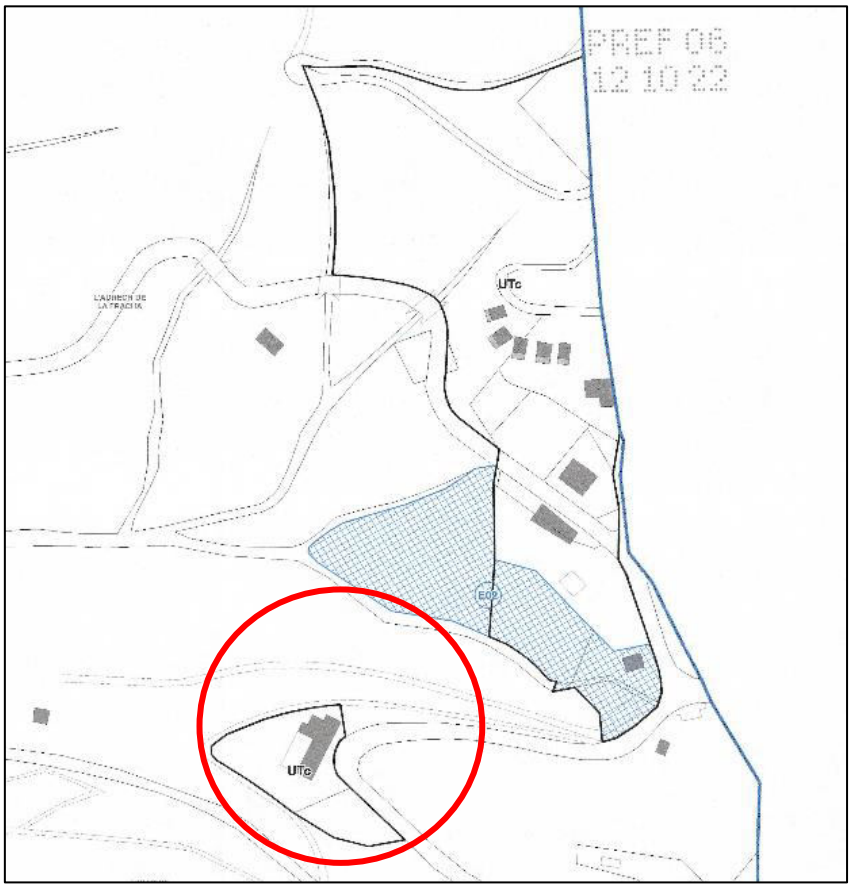
Un point d'évolution réglementaire est inscrit pour la commune de La-Bollène-Vésubie.

➔ Modification des dispositions réglementaires de la zone UTc

Le Col de Turini est situé en partie sur la commune de La-Bollène-Vésubie. Lieu reconnu par les pratiquants de sports d'hiver, grâce à la station familiale de Turini – Camp d'Argent, par les cyclistes et par les pratiquants de sport automobile, ce site est un lieu de passage fréquenté tout au long de l'année.

Ce secteur est classé en zone UTc au PLUm en vigueur, une zone dédiée aux grands ensembles hôteliers et touristiques.

Toutefois, au sein de la station, un ancien hôtel n'est plus exploité depuis plusieurs années. Par conséquent, le bâtiment n'est plus entretenu, et l'image de Turini s'en retrouve ternie.



Construction objet de la demande au regard du PLUm en vigueur



Vue de la construction – Google Street View – août 2012

Le souhait de la commune est de faire prioritairement perdurer un accueil hôtelier sur le secteur du Col de Turini, tout en prenant en considération les évolutions structurelles.

Afin d'encadrer les changements de destination des constructions vers de l'habitation, pour que le secteur de Turini ne perde pas sa vocation hôtelière et touristique, la construction dont l'activité hôtelière n'est plus présente à ce jour sera repérée sur les plans de zonage du PLUm par un périmètre SR qui sera réglementé en article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UTc.

Les autres hôtels de grande capacité du secteur sont toujours en activité à ce jour.

► Aussi, en lien avec la création du périmètre SR2 sur les plans de zonage, l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UTc sera complété par une spécificité locale comme suit :

« ***1.2.4*** *Dans toute la zone :*
[…]

Spécificité locale :

- *La-Bollène-Vésubie : au sein du périmètre SR2 reporté au plan de zonage, le changement de destination des constructions existantes vers de l'habitation à condition de ne pas porter atteinte aux activités hôtelières et touristiques*. »

Evaluation environnementale : Le secteur de modification se situe à proximité directe de la ZNIEFF de type I « Forêt de Turini ». Néanmoins la présente modification n'induit pas de consommation foncière en cela qu'il s'agit d'un changement de destination uniquement pour les bâtiments existants. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme **faibles**.

3.3.10 La Gaude

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

➔ **<u>Toitures – Cahier des Prescriptions Architecturales</u>**

Dans l'objectif de ne pas bloquer des projets de construction dont le traitement du sol des toitures-terrasses est prévu avec des graviers, il convient de modifier le Cahier des Prescriptions Architecturales afin de préciser que, pour la commune de La Gaude, le traitement des toitures-terrasses en gravier est autorisé.

L'article 2.2.4 du règlement précise dans les zones urbaines que le sol doit être traité « *en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité en évitant les couleurs trop claires. Il peut aussi être végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local.* »

Cet article ne précise pas le traitement du sol des toitures-terrasses par des graviers.

Aussi, il est proposé de modifier l'article relatif aux toitures dans le Cahier des Prescriptions Architecturales pour la commune de La Gaude, dans toutes les zones urbaines de la commune sauf en zone UAb, comme suit :

« ***Toitures :***

Dans le centre ancien :

- *Les pentes et les orientations des couvertures existantes ne devront pas être modifiées. Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels de couleur terre cuite (rouge ou oranger).*
- *Il pourra être exigé, lors d'une réfection, la suppression d'ouvrages qui dépareraient manifestement la toiture.*
- *Des dispositions devront alors être prises pour intégrer les éléments de superstructure en saillie, tels que les locaux techniques ou machineries, conduits et gaines, etc...*
- *La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise.*
- *Les gouttières seront exclusivement en métal. Les génoises seront à un ou deux rangs et les corniches seront ou simples avec débord de toiture sur chevron.*
- *Sont interdits les rangs de tuiles au-dessus des linteaux.*

Dans toutes les zones urbaines sauf en zone UAb :

- *Les graviers peuvent être autorisés pour le traitement des toitures-terrasses.* »

Evaluation environnementale : Cette modification vient préciser le type de matériaux utilisable pour les toitures-terrasses. Cette dernière n'induit donc aucune incidence significative sur la consommation du sol ni sur le paysage. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

3.3.11 La Trinité

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

➔ **<u>Ajuster les règles de stationnement des vélos en zone UBg</u>**

La commune de La Trinité projette de construire une salle culturelle et de festivités en zone UBg incluse dans le périmètre vélo. La capacité d'accueil maximale de la salle sera de 1 150 personnes.

Le projet relevant de la sous-destination de construction « salles d'arts et de spectacle », une problématique en termes de stationnement vélo a été identifiée dans le cadre de la réalisation du projet.

En effet, les dispositions générales actuelles du PLUm imposent un nombre de places de stationnement vélo de l'ordre de « 0,3 m^2 de local vélo par personne accueillie simultanément » au sein du périmètre vélo. Cette règle impliquerait la construction d'un local d'une superficie de 345 m^2 pour ce projet, ce qui est disproportionné par rapport aux besoins réels de la salle.

En outre, une piste cyclable avec des aménagements connexes et notamment un parc à vélo sont en cours de réalisation au droit de ce futur équipement.

A ce titre, afin de prendre en compte les aménagements réalisés, il est proposé sur la commune de La Trinité un ajustement règlementaire des normes de stationnement vélo relatives aux « salles d'arts et de spectacle » à laquelle se rattache le projet de salle culturelle.

► Ainsi, il est proposé de modifier l'article 2.5 Stationnement de la zone UBg, applicable à la commune La Trinité comme suit :

*« **2.5** Stationnement*

Cf. Dispositions générales.

<u>Spécificité(s) locale(s) :</u>
[…]
- Pour le stationnement des vélos :
- La Trinité :
o Salles d'arts et de spectacle : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.
- Saint-Laurent-du-Var :
o 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. »

Evaluation environnementale : La présente modification permet de définir un nombre de places de stationnement de vélo adaptés au projet de salle culturelle et de festivités sur la commune. A noter que le projet prévoit déjà des aménagements spécifiques pour permettre l'emploi du vélo comme moyen de transport. Les incidences sur

l'environnement sont donc relativement **faibles** au vu du contexte alentours et de la nature du projet.

3.3.12 Le Broc

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune du Broc.

➔ **<u>Modification du CPA</u>**

Le Cahier des Prescriptions Architecturales précise des dispositions particulières applicables à la sous-zone UZa2 concernant les matériaux, les teintes en façade, les équipements, les couvertures et les aménagements extérieurs.

Or, aucune zone UZa2 n'est mentionnée au plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) sur la commune du Broc. La zone UZb3 est l'unique zone d'activités sur le territoire communal mentionnée au plan de zonage du PLUm.

La mention applicable à la zone UZa2 dans le Cahier des Prescriptions Architecturales constitue donc une erreur matérielle qu'il convient de supprimer.

Aussi, il est proposé de modifier le Cahier des Prescriptions Architecturales de la façon suivante :

« ***Dispositions particulières à la sous-zone*** ~~*UZa2*~~ *UZb3 :*

- ***Matériaux***

Réaliser les revêtements de façades dans les matériaux suivants employés seuls ou en combinaisons : Bardage bois ; Panneaux de revêtements composites (type TRESPA, PARKLEX, ou similaire) ; Bardage métallique lisse ; Béton brut lasuré et calepiné, de finition lisse ; Béton désactivé et calepiné ; Verre (non réfléchissant).
Les ornementations, décors et menuiseries seront exclusivement issus des matériaux suivants : bois, métal, béton, verre.

- ***Teintes en façade***

Rechercher parmi les teintes présentes dans l'environnement paysager une harmonie de couleurs homogènes à partir d'un ou deux tons.
Ne pas multiplier les teintes lues en façade (y compris les menuiseries) pour préserver l'harmonie générale du bâtiment. Teinter les menuiseries en harmonie et dans une même tonalité que la ou les couleurs du bâtiment.

- ***Equipements***

Positionner les équipements tels qu'évacuations, panneaux solaires, réservoirs, climatiseurs, paraboles et autres récepteurs hertziens de façon intégrée au mieux à l'architecture des constructions et positionnés de manière discrète.
Teinter ces équipements dans un ton identique à celui des façades ou se fondant dans l'environnement.
Les décors de façade seront sobres.

- ***Les couvertures***

Réaliser des toitures simples, de type toiture terrasse ou toiture à un ou plusieurs pan(s).
Les toitures terrasses seront traitées architecturalement et/ou plantées.
Disposer les panneaux solaires ou tout autre dispositif d'énergie renouvelable (panneaux à cellules photovoltaïques, les pompes à chaleur, blocs de climatisation, etc.) de manière qu'ils soient masqués par l'acrotère ou intégrés à la toiture.
Teinter les équipements de toitures (cheminées, évacuations, ventilations, etc.) selon la couleur de la toiture.
Terminer les acrotères quand ils existent par une couvertine en acier laqué de teinte assortie au couvrement de l'édifice ou à la façade.

- ***Les aménagements extérieurs***

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes.
L'éclairage extérieur sera discret et chapeauté afin d'éviter la pollution lumineuse. Les réseaux divers seront souterrains.
Les coffrets techniques et autres compteurs ou boites aux lettres doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture) et masqués par un portillon de préférence en bois ou métallique. »

Evaluation environnementale : Cette modification du CPA permet de supprimer une erreur matérielle, elle n'a donc **pas d'incidence** sur l'environnement.

3.3.13 Levens

Deux points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de Levens.

➔ **<u>Permettre le projet d'extension du parking au village</u>**

La commune et la Métropole projettent de construire un parking semi-enterré de 135 places au village de Levens - avenue Edouard Baudoin. Ce projet est situé à cheval sur les zones UAb et UFb7 du PLUm.

Des problématiques en termes de hauteur et d'aspect extérieur ont été identifiées dans le cadre de la réalisation du projet.

En effet, les dispositions actuelles du PLUm imposeraient un traitement de façade différent (murs enduits, saillie interdite) du parking adjacent existant ce qui n'est pas souhaité.

A ce titre, afin de conserver une harmonie et une cohérence d'ensemble avec le parking existant, il est proposé plusieurs ajustements règlementaires, spécifiques aux « autres équipements recevant du public » (le parking s'inscrivant dans cette sous-destination de construction) :

- Limiter la hauteur maximale des constructions à l'égout à 8m en zone UFb7 (7m actuellement) ;
- Autoriser les toitures-terrasses en zone UAb ;
- Exclure l'obligation d'enduire les murs (CPA) ;
- Autoriser les saillies de façades (CPA).

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.2 de la zone UFb7, l'article 2.2.1 de la zone UAb, ainsi que les paragraphes « toitures », « façades » et « saillies » du CPA applicable à la commune de Levens comme suit :

*« **2.1.2** Hauteur des constructions*

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

<u>Spécificité(s) locale(s)</u>

- *[…]*
- *Levens :*
    - *En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.*
    - *La hauteur des annexes est limitée à 3 m.*
    - *La hauteur des murs de soutènement est fixée à 3,50m sans remblais et à 1,50 m avec remblais.*
    - *Pour les autres équipements recevant du public, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 8m. »*

*« **2.2.1 Toitures***

[…] Les toitures terrasses et les toitures tropéziennes sont interdites.

<u>Spécificité(s) locale(s)</u>

- *Levens : les toitures terrasses sont autorisées pour les autres équipements recevant du public tels que les équipements de superstructures. »*

*« **Toitures :***

[…]

Dans la zone UAb :

- *[…]*
- *Les toitures terrasses sont autorisées pour les autres équipements recevant du public tels que les équipements de superstructures.*
- *La transformation de couvertures en tuiles en toitures terrasses ne sera pas admise. […] »*

*« **Façades :***

[…]

En UAb :

- *Hormis pour les autres équipements recevant du public, les murs seront enduits dans un matériau de type mortier de chaux et taloché fin. Sont interdites toutes imitations de matériaux. »*

*« **Saillies :***

Dans le centre ancien :

- *[…]*
- *Hormis pour les autres équipements recevant du public, t~~T~~oute saillie est interdite à l'exclusion de la saille des toitures (mur gouttereau uniquement). Les balcons doivent avoir une forme traditionnelle. »*

Evaluation environnementale : Cette modification n'est **pas de nature à entrainer une incidence significative** sur l'environnement dans la mesure où elle permet une harmonisation et une cohérence des parkings avec l'existant.

➔ **Mise à jour des activités et destinations autorisées sous condition en zone Nb afin de faciliter la réalisation du futur collège de Levens**

L'objectif de cette modification est de permettre la réalisation du futur collège de Levens, qui a fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet. Le collège se situera sur la parcelle A497 à la fois classée en zone Nb et en zone UEe.

Le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes a récemment fait l'acquisition de la maison voisine sur la parcelle A498, classée en zone Nb du PLUm. Il prévoit de créer un accès au collège depuis la route de Duranus, en élargissant l'accès actuel à la maison déjà existante.

Néanmoins, le règlement de la zone Nb, précise en article 1.2.4 que les affouillements et exhaussements sont admis à condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone. La liste de ces opérations étant limitative, un équipement scolaire n'est pas autorisé au règlement de cette zone.

Les mouvements de sol liés aux opérations autorisées dans la zone limitrophe à la zone naturelle Nb n'étant pas autorisés, l'élargissement de la voie d'accès au futur collège n'est pas permis.

A ce titre, l'article 1.2.4 doit donc être amendé d'une spécificité locale pour préciser que les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils sont rattachés à une opération autorisée sur la même unité foncière, et non pas uniquement s'ils sont liés à une opération admise dans la zone naturelle.

Afin d'encadrer les projets susceptibles de bénéficier de cette spécificité, il est également précisé que ce type d'opération doit être destiné aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

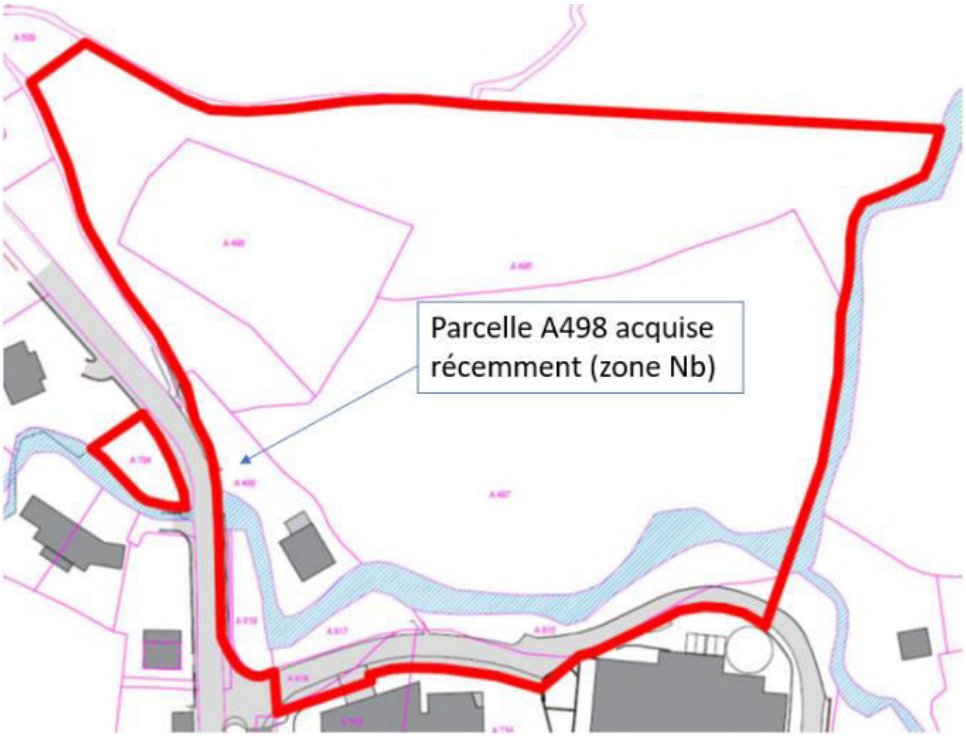
► Aussi, l'article 1.2.4 de la zone Nb sera complété comme suit :

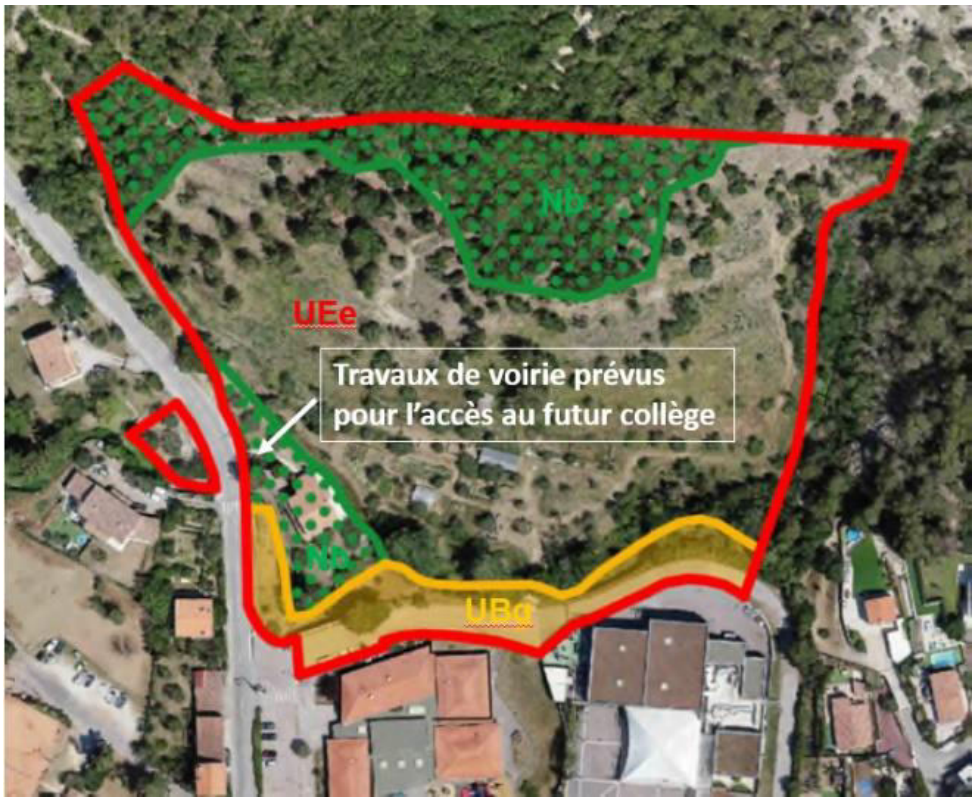
« (…)

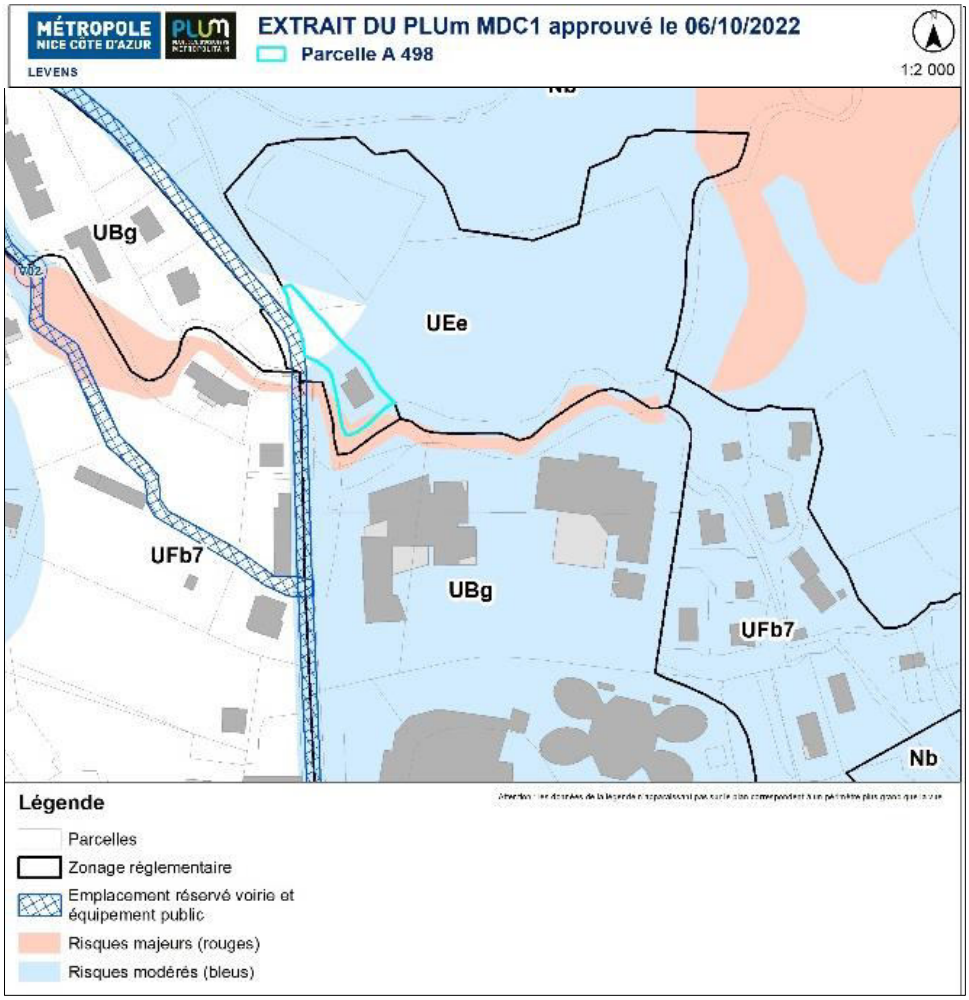
Spécificités locales :

- *[…]*
- *La Gaude : les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 60m² de surface de plancher créée.*
- *Levens : Les affouillements et exhaussements sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée sur la même unité foncière et destinée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. »*

Evaluation environnementale : L'objet de cette modification a pour principal motif de permettre la réalisation du futur collège de Levens, qui a fait l'objet d'une déclaration de projet.

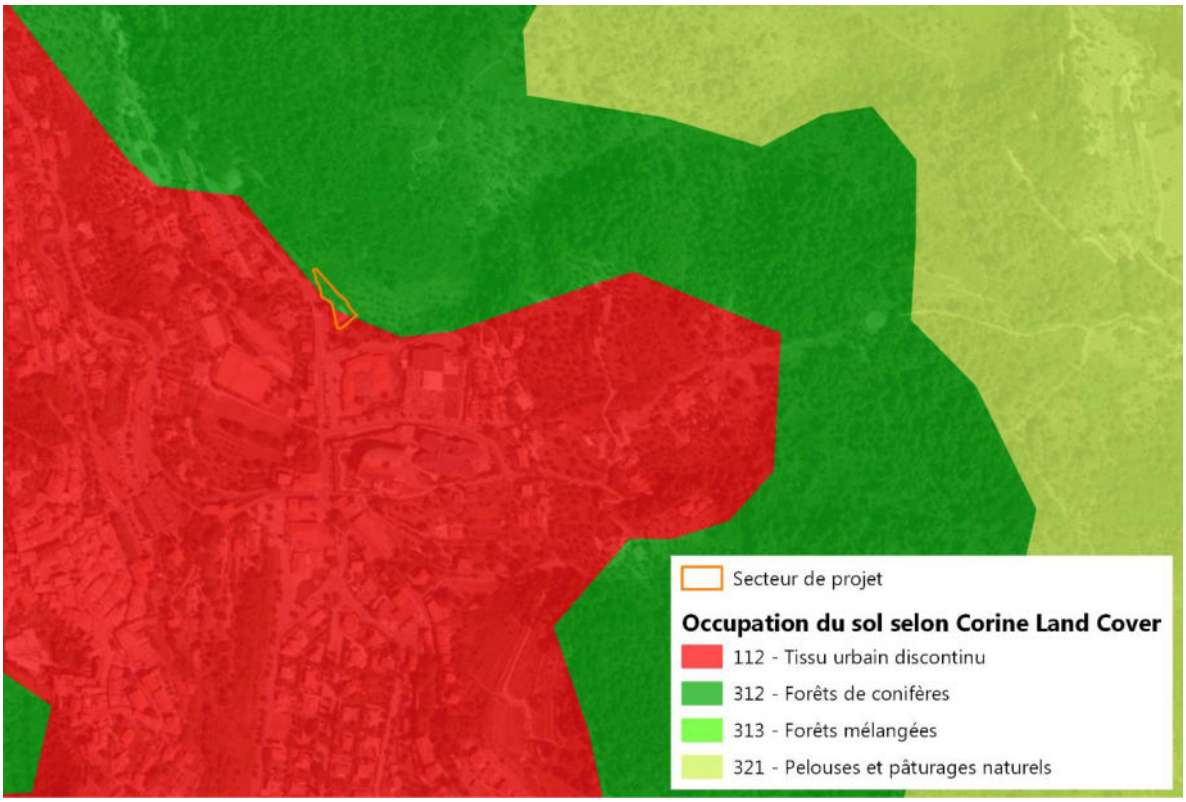






Le secteur est compris dans un réservoir de biodiversité à enjeu écologique très fort composé de milieux boisés et ouverts et d'une liaison écologique humide au sud. Il est également localisé à proximité d'un enjeu écologique moyen identifié par l'évaluation environnementale de la Déclaration de Projet du collège. L'impact du projet de modification sur le réservoir de biodiversité et les continuités écologiques serait **peu significatif** au vu de l'artificialisation déjà existante du site de travaux.

Le référentiel Corine Land Cover a été employé afin d'identifier le type d'occupation du sol présent sur le site de projet. Ce dernier est composé en partie d'un tissu urbain discontinu et d'une forêt de conifères. L'orthophotographie montre en effet une bâtisse occupant une grande partie de la parcelle concernée ainsi qu'un jardin.





La base de données Silène ne recense aucune espèce faunistique ou floristique sur le site ces cinq dernières années. Quatre espèces sont recensées dans un rayon de 300 m du site : l'Himantoglosse de Robert, le Nigelle de Damas, la Potentille printanière et le Sternbergie jaune. Seule une espèce est protégée (la Potentille printanière) mais reste fortement

représentée dans la région PACA. Les incidences sur la faune et la flore sont donc considérées comme **faibles**.



Afin de limiter les incidences en phase travaux, des mesures pourront être appliquées telle que l'adaptation du calendrier des travaux par rapport au cycle biologique des espèces recensées sur le site ou encore la mise en place d'une barrière temporaire pendant les travaux. Les travaux pourront être supervisés par un écologue pour s'assurer de l'application des mesures.

Au vu de la surface impactée relativement faible, l'artificialisation déjà existante et les mesures de réduction proposées, les incidences pressenties de cette modification sont considérées comme limitées sur l'environnement.

3.3.14 Nice

15 points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de Nice.

➔ <u>Modification de l'article 1.2 de la zone UBb – destinations autorisées</u>

Dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun du PLUm, les dispositions de l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme ont été prises en compte.

Ainsi, l'ancienne sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique* » a été remplacée par deux sous-destinations distinctes :

- La sous-destination « *hôtel* » ;
- La sous-destination « *autre hébergement touristique* ».

Les modifications ont été apportées après concertation des communes en fonction de leurs besoins et des caractéristiques de leur territoire. Ainsi, à Nice, dans les zones UBb, UEk, UEm, UPg, UPm2 et 1AUc, la mention « hébergement hôtelier » a été remplacée par la sous-destination « hôtel » et la mention « *hébergement hôtelier et touristique* » a été remplacée par la sous-destination « *autre hébergement touristique* »

Dans le règlement de la zone UBb, au regard des caractéristiques de la zone urbaine dense, de la nécessité d'encadrer la construction des hôtels et de faciliter leur développement, la mention « hébergement hôtelier » devait être remplacée par la mention « hôtels » et non pas par « les autres hébergements touristiques ». Or, dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun n°1, la mention « *autre hébergement touristique* » a été reportée par erreur dans l'article 2.1.3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Cette erreur matérielle a pour conséquence d'empêcher, pour les constructions destinées à l'hôtellerie, l'application d'une règle qui se voulait pourtant spécifique à celles-ci.

Ainsi, il convient de rectifier l'article 2.1.3.1 pour permettre la bonne application du règlement et répondre à l'objectif recherché du règlement de la zone UBb2 de ne pas règlementer la largeur de la bande continue aux constructions destinées aux hôtels.

► L'article 2.1.3.1 de la zone UBb sera modifié comme suit :

« *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 d'autre hébergement touristique~~ aux hôtels.*
- *…* »

Évaluation environnementale : cette correction d'erreur matérielle n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire. Les incidences sont donc considérées comme **nulles** sur l'environnement.

➔ **Modification des articles 2.1.2 des zones UBb et UBd – dispositions relatives à la hauteur des constructions**

Dans le règlement des zones UBb et UBd du PLU métropolitain approuvé en 2019 s'ajoute à la règle générale de hauteur maximale à l'égout, une disposition règlementaire qui impose que la hauteur des bâtiments soit également calculée par rapport à la largeur actuelle ou future de la voie qui les borde. Cette hauteur est dite relative.

La règle ajoutée lors de l'élaboration du PLU métropolitain en 2019 pour les zones UBb et UBd s'avère ne pas être pertinente au vu des formes urbaines du centre niçois. De plus, à cette règle s'ajoute une seconde règle permettant, pour les unités foncières bordées par plusieurs voies, de reporter la hauteur relative calculée par rapport à l'une de ces voies sur l'ensemble du projet. Initialement prévu pour les deux zones, l'article a été introduit dans le règlement de la zone UBd mais son report du PLU au PLUm a été omis en zone UBb.

Ainsi, dans le cadre de la procédure de modification de droit commun, une règle a été ajoutée en zone UBb pour les unités foncières à l'angle de deux voies fixant un retour de gabarit à 20 mètres. Il est apparu à l'usage que ce retour de 20 mètres n'était pas pertinent au vu des formes urbaines du centre niçois. De plus, la mention de deux voies n'est pas non plus adaptée, une unité foncière pouvant par exemple être bordée par plus de deux voies. La règle ne trouve donc pas à s'appliquer à l'ensemble du tissu urbain continu puisqu'elle ne tient pas compte de ses spécificités. Ne pouvant pas être appliquée sur l'ensemble de la zone UBb, cette règle doit-être retirée au titre d'erreur matérielle.

La disposition introduite en zone UBb doit aujourd'hui être amendée afin que soit, par exemple, pris en considération les terrains bordés par deux voies parallèles, les parcelles bordées par plus de deux voies, etc… Aussi, dans un souci de cohérence, il est nécessaire que la règle soit identique dans les zones UBb et UBd puisque ces deux zones concernent le tissu urbain continu.

Enfin, afin que certains projets se développant le long d'une voie moins large ne puissent pas bénéficier de la hauteur générée par une voie plus large si celle-ci ne concerne qu'à la marge le terrain d'assiette du projet, une notion de bonne insertion des bâtiments au regard des gabarits des immeubles situés dans l'environnement immédiat est nécessaire.

► Aussi, l'article 2.1.2 de la zone UBb sera modifié de la façon suivante :

« ~~*Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite. La longueur de ce retour de gabarit sera comptée à partir du point de rencontre des deux alignements ou de la limite qui s'y substitue sur une longueur maximale de 20 mètres.*~~ *Pour les unités foncières concernées par des voies d'inégale largeur, la hauteur relative des bâtiments définie par rapport à la voie la plus large peut être reportée sur l'ensemble des bandes continues de l'unité foncière sous réserve d'une bonne insertion des bâtiments au regard du gabarit des immeubles situés dans l'environnement immédiat du projet qui pourra imposer une hauteur moindre pour des motifs d'urbanisme et d'architecture. »*

► Par parallélisme des formes, l'article 2.1.2 de la zone UBd traitant aussi des voies d'inégale largeur sera modifié comme suit :

« *Dans les secteurs UBd1 et UBd2 : pour les unités foncières* ~~*en bordure*~~ *concernées par des voies d'inégale largeur, la hauteur relative des bâtiments définie par rapport à la voie la plus large peut être reportée sur l'ensemble des bandes continues de l'unité foncière* ~~*par rapport aux autres voies qui la bordent.*~~ *sous réserve d'une bonne insertion des bâtiments au regard du gabarit des immeubles situés dans l'environnement immédiat du projet qui pourra imposer une hauteur moindre pour des motifs d'urbanisme et d'architecture.* »

Évaluation environnementale : cette correction d'erreur matérielle n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire. En effet, elle permet une meilleure insertion des bâtiments entre eux. Les incidences sont donc considérées comme **nulles** sur l'environnement.

➔ <u>Modification de l'article 2.5 de la zone UBb – stationnement</u>

Dans l'article 15 des dispositions générales du PLUm relatif au stationnement, il n'est pas précisé de norme pour les constructions destinées aux entrepôts. Il est uniquement mentionné que « La norme applicable aux constructions non mentionnées dans la déclinaison des règles de stationnement est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables. »

La détermination de la destination à laquelle un entrepôt est le plus directement assimilable pourrait être sujette à interprétation. Aussi, en vue de l'aménagement de la

zone urbaine dense de Nice, particulièrement la zone UBb6, il apparait nécessaire d'affiner les normes de stationnement exigées dans le cadre de la construction d'entrepôts.

► L'article 2.5 de la zone UBb sera modifié comme suit :

" 2.5 STATIONNEMENT
Cf. Dispositions générales.
En outre,
- [...]
- Dans le secteur UBb6, il est exigé une place de stationnement par tranche de 500m² de Surface de Plancher destinée aux entrepôts.
- Vélos : Sur la commune de Nice, il est imposé 1 place de stationnement vélo par habitation destinée à l'hébergement et 2 places de stationnement vélo par habitation destinée au logement."

Évaluation environnementale : Cette correction ayant pour objectif de clarifier la règle en vigueur concernant le stationnement, **elle n'est pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement**.

➔ <u>Zone UBb – SR13 – projet Saint Jean d'Angély : Modification des règles de hauteur</u>

Une étude de faisabilité, portée par l'Université Côte d'Azur (UCA) sur le site de Saint Jean d'Angély, en collaboration avec le CROUS a été finalisée à la fin du mois de janvier 2023. Cette étude porte sur les modalités de réalisation d'un campus « santé » sur ce secteur. Ce campus couplerait locaux d'enseignement avec l'hébergement pour étudiants.

Le projet consisterait en la construction de la résidence et du restaurant du CROUS sur l'emprise la plus réduite possible de la parcelle nord du terrain et le campus santé sur la parcelle sud du terrain.

Ces évolutions permettraient de faciliter la création de logements universitaires, d'un restaurant universitaire et de locaux d'enseignement et de recherche adaptés aux usages des étudiants dans un contexte actuel de pression foncière et de hausse des coûts de construction, tout en permettant de ne pas obérer le développement futur de l'Université Côte d'Azur sur le reste de l'unité foncière.

Aussi, et dans cet objectif, dès la procédure de Modification de Droit Commun n°1 du PLUm, un périmètre de report graphique des règles (SR13) avait été identifié sur les parcelles du projet de campus envisagé, afin de permettre la mise en place de dispositions règlementaires mieux adaptées.

Au regard de l'avancée des études et de la précision du projet, afin de réduire l'emprise au sol de la résidence universitaire et du campus santé, tout en conservant une insertion

qualitative du projet, des modifications mineures sont nécessaires au règlement de la zone UBb, uniquement sur le périmètre du secteur SR13 reporté au plan de zonage.

Ainsi, il est aujourd'hui nécessaire de permettre la réalisation d'un niveau supplémentaire, portant ainsi la hauteur maximale à l'égout à 25 m, uniquement sur le secteur du SR13. Cette évolution s'inscrit dans la continuité de la future extension de la coulée verte et dans un quartier en pleine mutation, en lien également avec les sites des diables bleus et de la gare routière, qui bénéficient de synergies importantes avec les résidences Crous et le site universitaire existant. Enfin une élévation à 25 mètres de la hauteur maximale à l'égout pour le secteur SR 13 reporté au plan de zonage, s'inscrit dans une harmonisation des formes urbaines, et le respect des typo-morphologies environnantes (une hauteur de 25 mètres étant admise au règlement du PLUm le long de l'avenue François Mitterrand). Une attention particulière au traitement architectural sera garante d'une insertion qualitative des projets universitaires.

Dans cette même optique, la construction de la résidence nécessite une règle spécifique permettant d'autoriser les constructions de plus de 6 m au-delà de la bande continue dans le périmètre SR 13. En effet, le règlement de la zone UBb précise que pour les parcelles de moins de 4500 m^2, en dehors de la bande continue, hormis pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, la hauteur est fixée à 6 mètres à l'égout. La résidence universitaire n'étant pas un équipement, elle ne pourra atteindre la même hauteur que dans la bande continue. Aussi, afin de maintenir un projet équilibré permettant le logement des étudiants à proximité immédiate du centre universitaire, il convient de permettre la réalisation d'hébergement sur la même hauteur dans et en dehors de la bande continue.

Cette évolution règlementaire accroit les droits à bâtir sur ce secteur spécifique de la zone UBb du PLUm, notamment pour les constructions destinées à l'hébergement. L'augmentation de la hauteur dans et en dehors de la bande continue reste circonscrite au seul périmètre du SR13, cette modification n'impactera pas le reste de la zone UBb.

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

« ***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 :

[…]

- *En bordure de la Promenade des Anglais, du quai des Etats Unis, de l'avenue Gustave V, des Rives du Paillon (du bord de mer jusqu'au Palais des Expositions ; avenue Félix Faure, boulevard Jean Jaurès, avenue Saint Jean Baptiste, avenue Saint Sébastien, boulevard Risso, avenue Galliéni, traverse Jean Allègre, boulevard Jean Baptiste Vérany, avenue Maréchal Lyautey) de l'avenue de la Californie, de la Place de l'Ariane, de l'Avenue François Mitterrand, de la rue de la Gare du Sud et des boulevards Dubouchage, Carabacel, Gorbella et Victor Hugo, ainsi que dans les périmètres SR11, SR13 et SR16 reportés au plan de zonage cette hauteur est portée, sur toute l'unité foncière, à 25 m à l'égout du toit et 8 niveaux soit R+7 et 28,5 m au faîtage* quelle que soit la destination des constructions. »

[…]

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 :*
  - *Sur les unités foncières de moins de 4500 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.*
  - *En outre, sur le périmètre SR13, reporté au plan de zonage, la hauteur des constructions 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.*
  - *Sur les unités foncières de 4500 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.* »

➔ **<u>Zone UBb – SR13 – projet Saint Jean d'Angély : Modification de l'article 2.4</u>**

Dans le cadre du projet de mise en œuvre du campus santé, piloté par UCA et le CROUS, une intégration qualitative du projet dans son environnement sous-tend une évolution du ratio d'espaces verts imposés pour les parcelles de moins de 4500 m².

En effet, l'article 2.4 stipule que sur les unités foncières de moins de 4500 m², 60% de la partie située en dehors de la bande continue doit être traitée en espaces verts.

Sur ce secteur, le ratio souhaité en espaces verts n'apparait pas pertinent au regard de l'environnement urbain. Il est donc nécessaire de diminuer le ratio d'espaces verts imposé en dehors de la bande continu, uniquement pour la destination de construction « hébergement ». Les nouveaux espaces verts créés à proximité du projet permettront d'offrir une qualité de vie et une certaine qualité urbaine au projet. En effet, la partie dédiée à l'hébergement sera à même de disposer de mêmes contraintes « allégée » en termes d'espaces verts que la partie dédiée à l'université (espaces verts non règlementés pour les équipements publics d'intérêt collectif et services publics).

Ainsi, un ratio de 5% d'espaces verts à créer en dehors de la bande continue, uniquement sur le SR13 reporté au plan de zonage, est pertinent. A ce ratio s'ajouteront les 5% demandés au titre de la trame verte et bleue.

Cette évolution règlementaire permet d'augmenter les droits à bâtir sur le périmètre du SR13. Cette évolution ne s'applique pas sur l'ensemble de la zone UBb,

► **Aussi, il est 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.*

[…]

Dans le périmètre du SR13 reporté au plan de zonage : ;

- *Ppour les unités foncières de 4500 m² ou plus, 15% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.*

- *Pour des unités foncières de moins de 4500m² et pour la destination hébergement uniquement : 5 % de la partie de terrain située en dehors de la bande continue doit être traitée en espaces verts,*

[…] »

Évaluation environnementale : Ces ajustements mineurs concernent une zone urbanisée et urbanisable du PLUm permettant la mise en œuvre d'un projet lié à l'enseignement. Il s'agit d'adapter les règles à la marge pour assurer une bonne intégration urbaine tout en répondant aux exigences programmatiques. Ces ajustements ne sont **pas de nature à avoir une incidence significative** sur l'environnement.

➔ **<u>Zone UEa – SR12 – campus Trotabas : Modification des règles de hauteur</u>**

Dans le cadre de la Modification de Droit Commun n°1, un périmètre de report graphique des règles (SR12) a été mis en place sur le secteur du campus de Trotabas.

Ce périmètre correspond au projet du CROUS de réaliser des logements à destination des étudiants, à proximité immédiate de l'université.

Une étude de faisabilité détaillée a été finalisée fin mars 2023. Les enjeux suivants ont été identifiés :

- La hauteur de construction dans cette zone est de 15m, soit R+4.
- Compte tenu de la pente du terrain naturel, l'entrée se ferait à partir du jardin de la résidence des Collinettes au niveau R+2 de la nouvelle résidence.
- Les appartements au rez-de-chaussée seraient assez sombres et pour certains directement en vis-à-vis du talus.

Il serait avantageux de privilégier la construction de logements en étage, et de construire des logements au rez-de-chaussée plus qualitatifs selon leur orientation.

Compte tenu de la taille réduite du terrain, la possibilité de construire sur un étage de plus permettrait de maintenir la même capacité en termes de nombre de logements, tout en offrant des logements globalement de meilleure qualité.

Dans ces conditions, afin de pouvoir produire des logements de meilleure qualité pour les étudiants, certaines dispositions réglementaires de la zone UEa, en termes de hauteur, doivent être adaptées et évoluer pour permettre un aménagement de ce site garantissant une qualité paysagère et une insertion urbaine optimale.

Compte tenu de la taille réduite du terrain, la possibilité de construire sur un étage de plus permettrait de maintenir la même capacité en termes de nombre de logements, tout en offrant des logements globalement de meilleure qualité.

Ainsi la réalisation d'un niveau supplémentaire, portant ainsi la hauteur maximale à l'égout à 18 m, permettra d'avoir des logements plus lumineux. Cette évolution ne s'appliquera qu'à l'intérieur du report graphique SR12, mentionné au plan de zonage.

Cette disposition participera à la mise en œuvre des dispositions législatives en matière d'économie d'espace, par une densification en hauteur.

Compte tenu du tissu urbain à proximité, des constructions et du terrain naturel, cette dérogation n'introduira pas de différence notoire d'altimétrie des bâtiments et participerait par conséquent à la continuité et la cohérence des formes urbaines du secteur.

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

« *2.1.2* *Hauteur des constructions*

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

Spécificité(s) locale(s)

[…]

- *Nice :*

    - *[…]*
    - *Dans le périmètre du SR12, reporté au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 18 m,* »

Évaluation environnementale : cette correction permet de répondre aux besoins spécifiques du logement étudiant dans une zone urbanisée du PLUm et n'est pas de nature à augmenter la consommation foncière. Le secteur concerné par cette modification est compris dans les périmètres de protection des abords de 4 monuments historiques de la commune niçoise. L'augmentation engendrée (seulement 3 m de plus) n'induit pas d'impact significative sur le paysage et les covisibilités depuis les monuments historiques. Une demande sera réalisée auprès des Architectes de Bâtiments de France lors de la phase opérationnelle du projet pour garantir l'absence de covisibilités. Les incidences sont donc considérées comme **faibles**.

➔ **Modification de l'article 2.4 de la zone UFb6 – espaces verts**

L'actuelle zone du PLUm UFb6 à Nice est composée des anciennes zones UBa et UBc du PLU communal dans lesquelles étaient exigés 50 % d'espaces verts dont 35 % en pleine terre.

Lors de la retranscription des dispositions réglementaires de chacune des zones dans le document d'urbanisme intercommunal, le report des normes exigées en matière d'espaces verts a été omis.

Or, cette erreur dans l'élaboration du PLUm vient contredire les objectifs énoncés dans le PADD. Les objectifs 2.1 et 2.2 notamment, portent respectivement sur la préservation et la valorisation de la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, et sur la préservation des continuités écologiques et de la biodiversité sur l'ensemble du territoire. L'un des points essentiels de ces objectifs du PADD porte donc sur la préservation et la valorisation des paysages urbains et du patrimoine architectural.

Ainsi, cette erreur matérielle doit être corrigée et un coefficient d'espaces verts doit être ajouté aux dispositions de l'article 2.4 relatif au traitement des espaces libres par le biais d'une spécificité locale.

► L'article 2.4 de la zone UFb6 sera donc complété comme suit :

« Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », […]
Spécificité(s) locale(s) :

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

[…]

- *Nice :*

- *50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts dont 35 % en pleine terre.*
- *Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70 m², chaque tranche entamée d'une contenance minimale de 50 m² étant prise en compte dans le calcul. Les arbres seront plantés sur un espace permettant de garantir le développement pérenne du végétal. L'impossibilité de satisfaire ce point devra être dûment démontrée.* »

Évaluation environnementale : cette disposition permet un meilleur respect des règles de végétalisation et a donc une incidence **positive** sur l'environnement.

➔ **Modification des articles 2.1.3.2 des zones urbaines UD et UF – implantation des annexes par rapport aux limites séparatives**

Sur le territoire métropolitain, l'implantation des annexes peut faire l'objet d'une exception à la règle générale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans ce cas, les conditions spécifiques à cette exception sont précisées dans le corps de l'article 2.1.3.2 de la zone concernée.

Par exemple dans la zone UDc, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives. Par exception à la règle générale, « les constructions annexes à un bâtiment principal peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 5 mètres linéaires. »

Dès l'entrée en vigueur du PLUm, il est prévu que les exceptions applicables aux annexes ne le soient pas à Nice. Ainsi, les dispositions sont complétées par la phrase suivante : « *Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice* ».

Lors de la rédaction initiale du règlement du PLUm, la mention précisant que la ville de Nice n'est pas concernée n'a pas été reportée dans l'ensemble des zones présentes sur son territoire. Également, la mention a parfois été reportée en conclusion du paragraphe portant sur les exceptions à la règle générale. Cette erreur de mise en page a pour conséquence de ne pas pouvoir appliquer certaines exceptions, par exemple pour les piscines, alors que l'intention originelle du rédacteur portait uniquement sur les annexes.

Il convient de compléter/ modifier les articles 2.1.3.2 de plusieurs zones pour corriger cette erreur matérielle.

► L'article 2.1.3.2 des zones UDg, UDh, UFa3, UFb3, UFb4, UFb5, UFb7, UFb8, UFc1, UFc4 et UFc5 sera donc modifié comme suit :

« *Exception(s) :*

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

~~*Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le territoire de la commune de Nice.*~~ »

► L'article 2.1.3.2 des zones UFb6, UFb9 et UFc3 sera donc complété comme suit :

« *Exception(s) :*

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

Évaluation environnementale : cette correction d'erreur matérielle permet de clarifier les règles qui s'appliquent sur le territoire de Nice. Les incidences sur les composantes environnementales de la commune sont donc considérées comme **faibles à négligeables**.

➔ Zone Njp – Modification de l'article 1.2.4

Dans le cadre de la mise en place de périmètre de report graphique des règles sur les zones Njp du Grand Parc de la Plaine du Var et du parc Phoenix (cf. partie « adaptation du document graphique), le règlement de la zone Njp doit être mis en cohérence.

Aussi, il est proposé de procéder à un ajustement de la spécificité locale niçoise en article 1.2.4 concernant la réalisation d'équipements sportifs au sein des zones Njp. Cette possibilité ne doit être circonscrite qu'aux périmètres SR 17 reportés au plan de zonage.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone Njp de la façon suivante :
« *1.2.4* *Dans toute la zone :*

[…]

Spécificité(s) locale(s) :

- *Nice : En outre, dans le périmètre du SR 17 reporté au plan de zonage, les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition de s'inscrire dans la sous-destination équipements sportifs.* »

Evaluation environnementale : Ces adaptations réglementaires viennent préciser les dispositions afférentes à la zone. Elles ne sont **pas de nature à induire des incidences** négatives sur l'environnement.

➔ **Modification de l'article 2.5 de la zone UBb**

L'article L. 152-6 2° du Code de l'urbanisme précise qu' « *en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement*. »

En lien avec ces dispositions législatives, l'article 2.5 de la zone UBb sera amendé afin de faciliter la réalisation des projets de surélévation des constructions destinées à l'habitation. Selon la surface de plancher dégagée par les projets de surélévation ou d'extension, une exemption de normes de stationnement sera appliquée dans le corridor transport en commun ainsi que dans le secteur intermédiaire du PLUm.

Les normes ainsi modifiées concernent les places de stationnement voitures, deux-roues et vélos.

► **L'article 2.5 de la zone UBb sera donc modifié comme suit** :

« *Cf. dispositions générales*
En outre,
- Pour les unités foncières de moins de 4 500 m², en dehors de la bande continue […]
- A l'intérieur du corridor de transports en commun repéré au plan spécifique au stationnement, document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, pour les projets d'extension et/ou de surélévation des constructions existantes de moins de 750 m², aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos ne sera exigée si la nouvelle surface créée est destinée à l'habitation,
- Dans le secteur intermédiaire repéré au plan spécifique au stationnement, document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, pour les projets d'extension et/ou de surélévation des constructions existantes de moins de 500 m², aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos ne sera exigée si la nouvelle surface créée est destinée à l'habitation,
- Pour les projets de surélévation des constructions existantes de moins de 200 m² de surface de plancher, aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos ne sera exigée.
- Dans le cas où la surface déterminant le nombre d'aires de stationnement exigible n'excède pas 200 m² de surface de plancher, il n'est exigé aucune aire de stationnement voitures, deux-roues et vélos… »

Evaluation environnementale : Cette modification a pour but de limiter la consommation d'espaces en permettant la surélévation des habitations sans l'aménagement de places de stationnement supplémentaire. Les hauteurs maximales restent inchangées. Les incidences sur le paysage sont donc considérées comme relativement **faibles**.

➔ Modification de la hauteur dans la zone urbaine UEl

La hauteur maximale des équipements collectifs est passée de 21,50 m à 15 m lors de l'élaboration de la Modification de Droit Commun n°1 (MDC1) avec l'argumentaire suivant :

« *L'ER E016 prévu pour la réalisation d'un parc relai en lien avec la ligne 5 du tramway, de commerces liés à l'animation du parc et installations diverses au nord des ponts Garigliano à l'Ariane est situé dans la zone UFc1. Il sera reclassé en zone UEl afin de garantir une mise en œuvre efficiente du projet (cf. partie 3.4.18 de la présente note).*

Les équipements d'intérêt collectif peuvent être érigées nonobstant les dispositions des articles relatifs à l'emprise au sol, à l'implantions des constructions et aux espaces libres mais ils restent soumis aux règle de hauteur propres à chacune des zones. Dans la zone UEl, la hauteur est fixée à 21,50 m.

Dans la perspective de limiter la hauteur et l'impact de l'équipement projeté, celui pouvant déjà être exonéré de règles de volumétrie, une spécificité locale sera ajoutée afin de limiter la hauteur des équipements d'intérêt collectif et aux services publics à 15 m, hors édicules techniques. »

De cet argumentaire, il ressort que la modification de la hauteur était nécessaire pour le nouvel équipement projeté et devait donc s'appliquer à lui seul et non à l'ensemble des équipements publics érigés dans la zone UEl.

Une modification doit donc être apportée au règlement afin de corriger cette erreur matérielle, erreur de retranscription du projet de développement des transports en commun dans le règlement.

Ainsi, en dehors du périmètre de l'ER 016, les équipements collectifs et services publics seront soumis à la hauteur fixée par la règle générale, soit 21,50 m à l'égout.

Par ailleurs, au sein de la zone UEl, la hauteur frontale applicable est celle issue des dispositions générales, à savoir +2m par rapport à la hauteur égout. Sur la commune de Nice, la topographie étant hétérogène, cette règle ne permet pas la mise en œuvre de projets d'équipements d'intérêt collectif en secteurs collinaires contraints. Aussi, afin de faciliter la réalisation de ce type de projets, il convient de ne pas règlementer la hauteur frontale pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. La hauteur à l'égout sera garante de la bonne insertion des projets aux paysages.

Également, dans le cadre des études relatives à la mise en œuvre de la ligne 5 du tramway, un équipement de type parc-relai (P+R) est prévu sur l'emprise de l'emplacement réservé E016. Le P+R des Ponts Jumeaux sera un équipement de première importance de la ligne T5. Outre son positionnement stratégique, son rôle dans le report modal escompté, il répondra également aux besoins de stationnements du personnel de l'hôpital Sainte Marie et constituera un pôle d'échange avec le réseau bus (amené à être restructuré avec l'arrivée de la T5). Au regard de son rôle majeur dans un quartier en pleine mutation, la construction de cet équipement sera anticipée pour permettre le démarrage travaux au plus tard fin 2025. Dans ce cadre, il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer le PLUm sur ce secteur avant l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, attendues pour les mises en œuvre de la ligne T5, qui interviendra à l'été 2024.

Ainsi, sur le site du P+R projeté des Ponts Jumeaux (parcelles HM 1 à 3), l'avancée des études a fait évoluer le projet (augmentation de la capacité souhaitée de stationnement et réflexion sur la structure), qui nécessite **une hauteur de 30 mètres, soit supérieure aux 15 mètres aujourd'hui autorisés pour les équipements publics.**

Aussi, la hauteur au sein de l'ER 016 sera portée à 30 m à l'égout pour permettre la réalisation de cet équipement structurant indispensable à la nouvelle ligne de tramway et au fonctionnement du quartier des quartier des Ponts Jumeaux en devenir.

► L'article 2.1.2 de la zone UEl sera donc modifié comme suit :

« *2.1.2 Hauteur des constructions*

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21,5 m.

Spécificité(s) locale(s)

- *Nice*
  - ~~*La hauteur à l'égout des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics est limitée à 15 m, hors édicules techniques.*~~
  - *La hauteur frontale ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics*
  - *La hauteur maximale à l'égout est fixée à 30 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics érigés dans le périmètre de l'emplacement réservé E016.* »

Evaluation environnementale : La présente modification a pour but de corriger une erreur matérielle réalisée lors de la Modification de Droit Commun n°1. Elle a également pour but de permettre une meilleure prise en compte de la topographie de la commune notamment pour l'emplacement réservé E016 à destination de la ligne 5 du tramway.

Cette dernière a pour but d'améliorer de la desserte du territoire par les transports en commun, la modification de la hauteur maximale est donc nécessaire pour favoriser la mise en place de ce projet. Les incidences sur les composantes environnementales sont considérées comme **faibles** au vu contexte fortement urbanisé du secteur.

➔ **Modification des articles 2.1.3.1 des zones urbaines UC, UD et UF – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Le règlement du PLUm impose une distance d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques dans les articles 2.1.3.1 de chacune des zones. En matière d'implantation, il peut également figurer, en plus des dispositions réglementaires de l'article 2.1.3.1, au plan de zonage des marges de recul imposant un retrait minimum : marge de recul en bordure de voie, limite d'implantation graphique, etc.

Ces marges répondent à plusieurs objectifs : d'une part, il s'agit d'un outil ayant une finalité paysagère et urbanistique, au service de la morphologie urbaine, qui permet d'imposer des gabarits et des formes urbaines tout en préservant des continuités (visuelles, urbaines et/ou paysagères). D'autre part, le retrait peut être au service d'exigence en termes d'hygiène, de salubrité, de sécurité, de confort acoustique.

Par exemple, les marges de recul en bordure de voie ont été instaurées sur les plans de zonage pour matérialiser le recul graphique minimum imposé le long des voies publiques ou privées, des emprises publiques ou des projections au sol d'ouvrages d'arts (ponts, viaducs, …). Les limites d'implantation graphique correspondent à la limite à partir de laquelle les constructions peuvent être implantées.

Pour traduire l'ensemble de ces dispositions, règlementaires et graphiques, il est précisé dans l'article 2.1.3.1 de la zone UBb que les bâtiments peuvent être implantés au droit ou en retrait de limite de la voie ou des emprises publiques existantes, des limites d'implantations graphiques ou des marges de recul graphiques.

Dans les autres zones urbaines destinées principalement à l'habitat, par exemple dans le règlement de la zone UDc, il est uniquement précisé à quelle distance des emprises publiques les constructions doivent être implantées sans qu'il ne soit fait mention des marges et limites évoquées plus haut.

L'article 2.1.3.1 concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit donc être uniformisé pour l'ensemble des zones urbaines de Nice. Ainsi, les dispositions spécifiques aux limites d'implantation graphique et aux marges de recul, d'ores et déjà applicables, seront retranscrites de façon uniforme dans le règlement niçois.

► Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.3.1 des zones urbaines destinées à l'habitat UCf, UCg, UDc, UDf, UDg, UDh, UFa2, UFa3, UFb3, UFb4, UFb5, UFb6, UFb7, UFb8, UFb9, UFc1, UFc3, UFc4 et UFc5 comme suit :

Exemple de la zone UDc

« ***2.1.3*** *Implantation des constructions*
2.1.3.1 *Par rapport aux voies et emprises publiques*
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificités locales :

- *Nice*
  - *Dans le périmètre SR5 reporté au plan de zonage : non réglementé.*
  - *Les constructions peuvent s'implanter au droit ou en retrait des limites d'implantation graphique ou des marges de recul graphique.*
  - *…*»

Evaluation environnementale : La présente modification permet une uniformisation de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au même titre que la zone UBb. Les incidences sur ces espaces déjà artificialisés sont donc relativement **faibles**.

➔ Modification de l'article 2.1.3.3 de la zone UBb – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'article 2.1.3.3 de la zone UBb impose une distance entre les bâtiments édifiés sur la même unité foncière. La volonté initiale du rédacteur était bien d'appliquer cette distance aux parties érigées hors-sol, la distance entre les sous-sols n'ayant aucune incidence sur le tissu urbain visible.

Par exemple, si deux bâtiments sont reliés par un même sous-sol, la règle de distance de 12 m trouve à s'appliquer pour ces deux entités considérées ici comme distinctes en ce qui concerne leur élévation hors-sol.

Afin de garantir la bonne application de la règle de distance, une précision doit être apportée au règlement.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.3 comme suit :

«2.1.3.3. *Les unes par rapport aux autres sur un même terrain*

Pour les unités foncières de 4 500 m² ou plus, sur une même propriété, ~~les constructions~~ les bâtiments hors-sol doivent être implanté~~e~~s à une distance minimale de 12 m les un~~e~~s des autres. »

Evaluation environnementale : Cette présente modification n'impacte que les zones urbaines UBb et ne sont pas de nature à porter atteinte au paysage ou à la biodiversité. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc considérées comme **faibles**.

➔ **Modification de l'article 1.2.4 de la zone Njp**

Dans le cadre du projet de revitalisation du site des Arènes de Cimiez, et afin de compléter l'offre culturelle sur la ville de Nice, l'aménagement d'une salle de spectacle de plein air est envisagé sur ce site, dans l'enceinte antique. Ce projet enrichit le pôle culturel de Cimiez, composé des musées Matisse, Archéologie et Couvent de Cimiez. Enfin, plus largement, il s'inscrit dans la politique volontariste d'un accès et d'une diffusion de l'offre culturelle sur l'ensemble du territoire communal.

Les arènes sont classées en zone Njp au PLUm, dont le règlement de zone n'autorise pas les salles d'art et de spectacles.

Afin de respecter les caractéristiques de la zone naturelle de jardin, tout en développant l'offre culturelle sur ce site protégé, une spécificité locale sera mise en place pour la commune de Nice afin d'autoriser la sous-destination « salles d'art et de spectacle », uniquement sur le site des anciennes arènes de Cimiez.

A ce titre, la partie 3 relative aux adaptations du document graphique, détaille la mise en place d'un report graphique SR18 au plan de zonage pour ce site.

► **Ainsi, l'article 1.2.4 de la zone Njp sera complété tel que suit :**

« ***1.2.4*** *Dans toute la zone :*
[…]
Spécificité(s) locale(s) :
- *Nice :*
    - *En outre, dans le périmètre du SR 17 reporté au plan de zonage, les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition de s'inscrire dans la sous-destination équipements sportifs.*
    - *En outre, dans le périmètre du SR 18 reporté au plan de zonage, les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées à condition de s'inscrire dans la sous-destination salles d'art et de spectacles.* »

Evaluation environnementale : Les installations prévues par le projet de salle en plein air sont des structures légères non permanentes qui ne sont pas de nature à impacter la qualité architecturale des arènes de Cimiez. Les installations seront installées sous couvert de l'approbation des Architectes des Bâtiments de France. Les incidences sont donc considérées comme **faibles**.

➔ **<u>Modification de l'article 1.2.3 de la zone UPg</u>**

Au règlement des zones concernées par le périmètre de protection des nappes alluviales, il est précisé que les affouillements et exhaussements sont autorisés à la condition de n'avoir aucune incidence sur la nappe phréatique.

Néanmoins, cette disposition ne figure pas au règlement de la zone UPg, qui est pourtant concernée par cette protection.

Aussi, il convient de compléter l'article 1.2 de la zone UPg en mentionnant, en article 1.2.3, les dispositions règlementaires afférentes à la zone de protection des nappes alluviales.

L'actuel article 1.2.3 sera alors renuméroté en article 1.2.4.

► Ainsi, l'article 1.2 de la zone UPg sera complété comme suit :

*« **1.2.3** Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.*

***1.2.~~3~~ 4** Dans toute la zone :*

- *Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain. »*

Evaluation environnementale : Cette modification permet un meilleur encadrement des affouillement et exhaussements dans le but de préserver la qualité de la nappe phréatique en zone UPg. Les incidences sur les ressources naturelles sont donc considérées comme **positives**.

3.3.15 Saint-André-de-la-Roche

Trois points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Saint-André-de-la-Roche.

➔ <u>Rectifier la règle d'implantation des constructions sur une même propriété en zones UFa2, UFb8 et UFc4</u>

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1, la commune a souhaité imposer une distance minimum de 10 m entre des bâtiments sur une même unité foncière, dans l'objectif de préserver les caractéristiques de tissus pavillonnaires de moyenne et de faible densité des zones UFa2, UFb8 et UFc4.

Cette demande a cependant fait l'objet d'une mauvaise retranscription au document d'urbanisme, le terme « bâtiment » ayant été remplacé par le terme « construction », des difficultés notamment pour la réalisation de piscines ou d'abris de jardin sont observées.

En effet, au lexique des dispositions générales, les piscines sont considérées comme des constructions. A ce titre, beaucoup de terrains ne sont pas à même de pouvoir recevoir une piscine à plus de 10m de la construction principale.

Par ailleurs, il apparait également nécessaire de permettre aux abris de jardin (annexes) de pouvoir être construits à moins de 10m du bâtiment principal.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.3 des zones UFa2, UFb8 et UFc4 de la façon suivante :

(Exemple zone UFa2) :

« ***2.1.3.3*** *Les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé

<u>Spécificité(s) locale(s)</u>

- *Saint-André-de-la-Roche : Sur une même unité foncière, les ~~constructions~~ bâtiments, à l'exception des annexes, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m les un~~e~~s par rapport aux autres.* »

Evaluation environnementale : Cet ajustement en fonction du contexte local permet une meilleure adaptation du règlement à la réalité urbanistique et constitue une correction d'erreur de retranscription. Cette modification n'entraine donc **pas d'incidence négative** sur l'environnement.

➔ **<u>Autoriser les toitures terrasses sur l'ensemble du territoire excepté en zone UA</u>**

La commune souhaite autoriser les toitures-terrasses sur l'ensemble de son territoire à l'exception des zones UA (vieux villages) correspondants à des zones d'habitat traditionnel.

Dans chacune des zones urbaines de la commune, à l'exception de la zone UA, les toitures terrasses sont autorisées sous conditions (cf. article 2.2.4) :

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

Toutefois, une spécificité locale en zone UFb8 interdit les toitures terrasses, sauf en cas d'extension de constructions existantes comportant un toit terrasse.

Également, le Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA) précise que les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur la totalité des bâtiments en zone Ac et dans les zones pavillonnaires UFb8 et UFc4.

Dans ce cadre, les évolutions proposées ont pour objectif de faciliter la réalisation de toitures-terrasses tout en préservant les caractéristiques architecturales et la morphologie urbaine des constructions en zone de vieilles villes et vieux villages.

► Aussi il est proposé de supprimer la spécificité locale encadrant la réalisation de toit-terrasse à l'article 2.2.4 de la zone UFb8 et de modifier le CPA comme suit :

« 2.2.4 Toitures
(…)
<u>Spécificité(s) locale(s) :</u>

- *Gattières : Les toitures terrasses sont interdites.*

- ~~*Saint-André-de-la-Roche : Les toitures terrasses sont interdites sauf en cas d'extension de constructions existantes comportant un toit terrasse.*~~ *»*

(Cahier de Prescriptions Architecturales)

« […]

Toitures :

[…]

~~*« Dans la zone Ac et dans les zones pavillonnaires UFb8 et UFc4, les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur la totalité des bâtiments. »*~~ *»*

Evaluation environnementale : La présente modification permet d'autoriser les toitures terrasses sur les zones UFb8 et de corriger le CPA qui interdit ces dernières en zone Ac, UFb8 et UFc4. Cet ajustement est conditionné par la préservation des caractéristiques architecturales et la morphologie urbaine des constructions en zone de vieilles villes et vieux villages. Elle n'induit pas de consommation supplémentaire du foncier et n'impacte que faiblement le paysage du territoire. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme **faibles**.

➔ **Réglementer le stationnement en zone de hameaux UA**

La commune dispose de 3 sous-zones UA sur son territoire communal (UAa, UAb et UAe), qui correspondent à des hameaux constitués.

Dans ces zones, le stationnement n'est pas réglementé lors de la construction d'un nouveau bâtiment, pouvant entraîner un manque de stationnement et des conflits d'usage.

La commune souhaite imposer des normes de stationnement au sein de ces zones UA, en cohérence avec la règle existante dans les autres secteurs de la commune.

Ainsi, il est proposé d'inscrire une spécificité locale dans les zones UAa, UAb et UAe imposant une place de stationnement par logement ainsi qu'une place par tranche entamée de 60 m^2 de surface de plancher.

► Aussi, l'article 2.5 sera complété de la spécificité locale suivante dans les zones UAa, UAb et UAe :

« 2.5 Stationnement

Non réglementé

Spécificité(s) locale(s) :

Pour le stationnement des véhicules légers

(…)

- Saint-André-de-la-Roche :

o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m^2 de surface de plancher. »

Evaluation environnementale : Cette présente modification permet d'encadrer le nombre de place de stationnement par logement et ainsi limiter l'artificialisation supplémentaire des zones concernées. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc **positives** puisqu'elle permet d'encadrer l'urbanisation des zones UAa, UAb et UAe.

3.3.16 Saint-Blaise

Trois points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Saint-Blaise.

➔ <u>Rectifier une erreur portant sur le coefficient d'espace vert à appliquer en zone UFb4</u>

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 et afin d'assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres, la spécificité locale suivante a été ajoutée pour la commune de Saint-Blaise à l'article 2.4 de la zone UFb4 : « *35 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts et 60% des espaces verts doivent être traitées de pleine terre.* »

Cependant, une règle spécifique à la commune de Saint-Blaise et à celle de Beaulieu-sur-Mer était déjà inscrite dans les dispositions réglementaires de la zone UFb4 : « *60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre* ».

La suppression de cette disposition a été omise lors de l'ajout de la nouvelle spécificité locale de Saint-Blaise. Deux spécificités locales coexistent ainsi pour la commune, ce qui entraîne une ambiguïté et une contradiction évidente dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Il convient donc de supprimer la spécificité communale en lien avec celle de Beaulieu-sur-Mer qui n'a plus lieu d'être et aurait, en conséquence dû être supprimée dans la procédure de modification de droit commun n°1.

► Aussi, il est proposé de rectifier l'article 2.4 de la zone UFb4 comme suit :

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

60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.

[…]

<u>Spécificité(s) locale(s)</u>

- *Beaulieu- sur-Mer ~~et Saint-Blaise~~ : 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.*
- *[…]*
- *La Gaude : 55% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.*
- *Saint-Blaise : 35% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts et 60% des espaces verts doivent être traités en pleine terre.*
- *[…]* »

Évaluation environnementale : Les incidences sur l'environnement sont considérées comme **négligeables** en cela qu'il ne s'agit que d'une correction d'erreur matérielle réalisée lors de la retranscription de la modification de droit commun.

➔ Modifier l'article 2.1.3.1 des zones UFd1 et UFd2 (ZAC Saoga)

Afin d'assurer la parfaite traduction des orientations de la ZAC de la Saoga dans le PLUm, une nouvelle zone pavillonnaire UFd a été créée, spécifique à la commune, dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1.

En cohérence avec les règles édictées par le cahier de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales de la ZAC de la Saoga, la zone UFd comprend 3 sous-secteurs distincts selon la typo-morphologie propre à chaque lot : UFd1, UFd2 et UFd3.

Néanmoins des incohérences avec le cahier de prescriptions de la ZAC ont été identifiées à l'article 2.1.3.1 des zones UFd1 et UFd2 :

- D'une part en zone UFd1, il est indiqué que « *les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies* ». Cette règle doit être affinée en faisant mention de la voie de desserte et non de la limite d'emprise publique des voies, conformément au cahier de prescriptions de la ZAC.

- D'autre part en zone UFd2, il est fait mention d'une règle imposant que « *les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives* », or l'article 2.1.3.1 concerne l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.1 des zones UFd1 et UFd2 comme suit :

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

Sur le secteur UFd1 :

[…]

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la voie de desserte ~~limite des emprises publiques des voies~~. Ce retrait est compté à partir du bassin. »

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

Sur le secteur UFd2 :

[…]

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies ~~des limites séparatives~~. Ce retrait est compté à partir du bassin. »

Évaluation environnementale : Les incidences sur l'environnement sont considérées comme **négligeables** en cela qu'il ne s'agit que de corriger les incohérences observées dans le cahier de prescriptions de la ZAC. Ces modifications n'induisent aucune modification supplémentaire par rapport au projet initial.

➔ **<u>Mettre à jour le pied de page de la zone UFd (ZAC Saoga)</u>**

Le pied de page de la zone UFd (ZAC Saoga) est erroné au document du règlement. Il doit être mis à jour en substituant : "*Sous-zone – UFc zone pavillonnaire de faible densité*" par "*Sous-zone – UFd Zone d'Aménagement Concerté « Saoga »*".

► Aussi, il est proposé de modifier le pied de page des pages 433 à 445 du tome 2 des dispositions réglementaires comme suit :

~~*Sous-zone – UFc zone pavillonnaire de faible densité*~~

Sous-zone – UFd Zone d'Aménagement Concerté « Saoga »

Evaluation environnementale : Les modifications ont pour objectif de mettre à jour le règlement avec le cahier des prescriptions de la ZAC en corrigeant des erreurs matérielles, elles n'ont **pas d'incidence** sur l'environnement.

3.3.17 Saint-Etienne-de-Tinée

Deux points de modification réglementaire sont inscrits pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée.

➔ **Article 1.2.4 – Zone UBj**

La commune de Saint-Etienne-de-Tinée souhaite édifier un commerce dans le secteur du village, en zone UBj. Les dispositions réglementaires de la zone UBj du PLUm en vigueur limitent à 500 m^2 la surface de plancher des commerces de détails à Saint-Etienne-de-Tinée. Cette spécificité locale a pour vocation de limiter l'attractivité des commerces de moyenne taille dans le centre bourg.

Toutefois, le projet porté par la commune fait état d'une construction dont la surface de plancher des commerces atteint 795 m^2. Afin de ne pas bloquer ce projet communal, une évolution des dispositions réglementaires de la zone UBj sera opérée afin d'augmenter la surface de plancher des commerces de détails à 800 m^2.

► **Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone UBj comme suit :**

« 1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.4 Dans toute la zone :

(…)

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Etienne-de-Tinée : Les commerces de détail sont autorisés, à condition de ne pas excéder une surface de plancher de ~~500~~ 800 m^2. »

Evaluation environnementale : L'optimisation des surfaces constructibles a pour objectif d'améliorer l'attractivité de la commune et ne semble pas avoir d'incidences significatives sur l'environnement. En effet, il s'agit d'augmenter la surface de plancher sans modifier les autres règles (CES, Espaces verts …), il est donc possible de créer plus de surface de plancher dans une zone urbanisable. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

➔ Cahier des Prescriptions Architecturales – Toitures

Le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) du PLUm en vigueur énonce des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée.

Afin de s'intégrer harmonieusement dans la morphologie urbaine existante, en cohérence avec les besoins locaux et les remontées d'informations faites par la commune sur son territoire, il convient de modifier le paragraphe du CPA portant sur les toitures.

Ainsi, il est proposé :

- de supprimer l'obligation de réalisation de toitures à deux pentes identiques, exceptionnellement quatre pans,
- d'autoriser plusieurs pans de toitures,
- d'interdire les toits à une pente.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article relatif aux toitures inscrit dans le Cahier des Prescriptions Architecturales comme suit :

*« **Toitures** :*

Les toitures auront ~~obligatoirement~~ au moins 2 ~~pentes identiques~~. ~~exceptionnellement 4~~ pans.

[...] »

Evaluation environnementale : La présente modification favorise l'harmonisation des morphologies urbaines existantes et n'induit aucune modification significative des espaces. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc considérées comme **faibles à négligeables**.

3.3.18 Saint-Jean-Cap-Ferrat

Cinq points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

➔ **Article 2.2.5 - Menuiseries**

La commune demande de modifier la rédaction de la spécificité locale de l'article 2.2.5 concernant les menuiseries dans les zones UBh, UDf, UDh, UFa3, UFc4, UFc6, UTa, UTd, UMc et UPm3 comme suivant :
« Saint-Jean-Cap-Ferrat : toutes les menuiseries ~~des volets~~ telles que : volets, persiennes, fenêtres, portes, portillons seront préférentiellement en bois ».

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.2.5 Menuiseries des zones UBh, UDf, UDh, UFa3, UFc4, UFc6, UTa, UTd, UMc et UPm3 de la façon suivante :

Exemple pour la zone UBh :

« 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.5 Menuiseries

(…)

Spécificité(s) locale(s) :
- *Saint-Jean-Cap-Ferrat : toutes les menuiseries ~~des volets~~ telles que : volets, persiennes, fenêtres, portes, portillons seront préférentiellement en bois. »*

Évaluation environnementale : cette correction d'erreur matérielle n'est **pas de nature à avoir des incidences négatives** sur l'environnement.

➔ **Article 2.2.3 - Menuiseries – zone UAd**

La spécificité locale en article 2.2.3 pour les menuiseries en zone UAd est antagoniste avec la spécificité locale inscrite dans la règle du Cahier des Prescriptions Architecturales pour cette même zone.

► Aussi, il est proposé de supprimer la spécificité locale de l'article 2.2.3 Menuiseries en zone UAd de la façon suivante :

« 2.2.3 Menuiseries (huisseries, volets, sous-face des débords de toiture) :
Elles doivent être en bois et peintes dans la même teinte (Fenêtres et volets) en excluant le blanc qui n'est pas une teinte traditionnelle locale. Les portes d'entrée peuvent être peinte de la même teinte, rester en bois naturel huilé (Pas de lasure ou de vernis) ou être peinte dans une teinte marron proche d'un bois foncé.

Les volets seront en bois. En étage ceux-ci seront persiennés à lames rases ou lames américaines (bâti couvert de tuiles dites de Marseille) et pleins sans écharpes au RDC.

~~*Spécificité(s) locale(s) :*~~

~~- *Saint-Jean-Cap-Ferrat : Toutes les menuiseries des volets telles que : persiennes, fenêtres, portes, portillons seront préférentiellement en bois.*~~ »

Évaluation environnementale : cette correction d'erreur matérielle n'est **pas de nature à avoir des incidences négatives** sur l'environnement en cela qu'elle ne concerne que l'aspect esthétique des menuiseries.

➔ **Zone UFb4 – suppression des spécificités locales**

Le règlement de la zone UFb4 contient encore des spécificités locales concernant la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat alors que ce zonage a disparu sur la commune. Il convient donc de supprimer les spécificités locales inscrites dans les articles 2.1.3 et, 2.2.

► Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.3 et 2.2 de la zone UFb4 de la façon suivante :

« 2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Spécificité(s) locale(s)

~~- *Saint-Jean-Cap-Ferrat : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique des voies.*~~ »

.

« 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.3 Façades

Spécificité(s) locale(s) :

~~- *Saint-Jean-Cap-Ferrat : Les balcons ne doivent pas excéder une profondeur de 1,50m.*~~ »

« 2.2.5 Menuiseries

~~- *Saint-Jean-Cap-Ferrat : toutes les menuiseries des volets telles que: persiennes, fenêtres, portes, portillons seront préférentiellement en bois.*~~ »

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

Spécificité(s) locale(s)

- ~~*Saint-Jean-Cap-Ferrat : 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts dont 25% en pleine terre.*~~ »

Evaluation environnementale : Cette présente modification n'a **aucune incidence** sur l'environnement en cela qu'elle vient corriger le règlement suite à l'élaboration du PLUm.

➔ Zone UFc6 – article 2.5 - Stationnement

La zone UFc6 est unique à la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat. Aussi, il n'est pas nécessaire de mentionner les spécificités locales faisant références aux autres communes.

► Aussi, il est proposé de supprimer les spécificités locales de l'article 2.5 de la zone UFc6 de la façon suivante :

« 2.5 Stationnement

Cf. Dispositions générales.

~~*Spécificité(s) locale(s) :*~~

- ~~***Pour le stationnement des véhicules légers***~~

- ~~*Vence :*~~
  - ~~*Logements :*~~
    - ~~*1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher ;*~~
    - ~~*2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.*~~
  - ~~*Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.*~~

- ~~*La Gaude, Falicon, Colomars, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :*~~
  - ~~*Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher.*~~
  - ~~*Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.*~~
- ~~*Gattières :*~~
  - ~~*Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.*~~
  - ~~*Logements :*~~
    - ~~*1 place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher ;*~~

- ~~2 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 120 m^2 ;~~
- ~~3 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 120 et 180 m^2 ;~~
- ~~Pour les logements de + de 180m^2 : 1 place par logement + 1 place par tranche entamée de 60m^2.~~

~~En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à 1 place par logement.~~

- ~~Carros :~~
  - ~~Logements : 2 places minimum par logement~~
  - ~~Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m^2 de surface de plancher.~~

- ~~Colomars :~~
  - ~~Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m^2 de surface de plancher~~
  - ~~Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m^2 de surface de plancher.~~

- ~~Saint-Laurent-du-Var :~~
  - ~~Logements : 2 places minimum par logement~~
  - ~~En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux.~~

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

- ~~Saint-Laurent-du-Var :~~
  - ~~Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m^2 de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m^2 de local vélo par logement.~~ »

Evaluation environnementale : Ces modifications ont pour but de supprimer les spécificités locales afin d'homogénéiser le règlement sur l'ensemble du territoire. L'harmonisation du règlement n'est **pas de nature à avoir des incidences** sur l'environnement.

➔ **<u>Zone NLr – article 2.1.2 Hauteur - ajout d'une spécificité locale pour les serres</u>**

La collection botanique sur le site de la Villa les Cèdres est inscrite à l'inventaire des monuments historiques par arrêté préfectoral du 12 février 2021 pour sa protection et sa conservation.

Or, plusieurs experts qui ont pu se rendre sur site s'accordent à exprimer leur inquiétude sur l'avenir de la collection botanique à très brève échéance si des mesures tangibles ne sont pas mises en œuvre le plus rapidement possible.

En effet, la règle de hauteur actuelle des serres ne permet plus une croissance des plantations. L'évolution de l'article 2.1.2 portant sur la hauteur de la zone NLr est nécessaire pour le développement des plantations.

Cette évolution réglementaire participera à la préservation de ce jardin afin de donner plus de tirant d'air et d'assurer la conservation des collections botaniques de la villa Les Cèdres. A noter que cette collection est unique en Europe, voire au monde pour certains taxons, et participe pleinement à la renommée du Cap Ferrat et à l'objet de sa protection en tant que site classé.

► Aussi, il est proposé d'ajouter pour Saint-Jean-Cap-Ferrat une spécificité locale en zone NLr liée aux serres comme suivant :

*« **2.1.2** Hauteur des constructions*

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 3,5 m.

Spécificité(s) locale(s) :
(…)

- *Saint-Jean-Cap-Ferrat : En outre, sous réserve d'en démontrer l'intérêt général, la hauteur des serres est limitée à 10 m à l'égout et à 14 m au faîtage. Cette limitation est complétée par l'obligation de ne réaliser qu'un seul niveau au-dessus du terrain naturel. »*

Evaluation environnementale : Cette modification a pour but de maintenir et préserver le patrimoine botanique de la Villa les Cèdres. L'augmentation des hauteurs prévue est relativement peu importante. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

3.3.19 Saint-Jeannet

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

➔ **<u>Modification du Cahier des Prescriptions Architecturales – Toitures</u>**

Dans le Cahier des Prescriptions Architecturales il est précisé pour la commune de Saint-Jeannet que « les toitures présenteront des pentes qui n'excéderont pas 33 %. Les toitures à un pan sont interdites, hormis pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière. »

Selon ces dispositions seules les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière peuvent disposer de toitures à un pan.

La commune souhaite interdire les toitures à un pan uniquement si la hauteur au faîtage dépasse la hauteur à l'égout fixée dans le règlement de la zone, afin d'éviter que les combles soient aménagés pour usage d'habitation. En effet pour certains projets de construction, l'aménagement des combles entre la hauteur à l'égout et la hauteur au faîtage peut aboutir à l'élévation d'un niveau supplémentaire. Afin d'éviter ce phénomène et conserver la typo-morphologie originelle de la région, la commune souhaite préciser que les toitures à un pan sont interdites uniquement si la hauteur au faîtage dépasse la hauteur à l'égout fixée dans le règlement de la zone.

Cette précision réglementaire permettra d'autoriser les toitures à un pan, dans le cas où la hauteur au faîtage ne dépasse pas la hauteur à l'égout fixée au règlement de zone. En effet, certains projets de construction prévoient des toitures à un pan dans un but esthétique ou pour conserver une cohérence avec la typo-morphologie du bâti existant à proximité, qu'il convient de continuer à autoriser.

► Aussi il proposé de modifier le Cahier des Prescriptions Architecturales de la commune concernant les toitures de la façon suivante :

« ***Toitures :***
Les toitures présenteront des pentes qui n'excéderont pas 33 %. Les toitures à un pan sont interdites si la hauteur au faîtage dépasse la hauteur à l'égout fixée dans le règlement de la zone, hormis pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière. (…) »

Evaluation environnementale : Cette modification permet une meilleure cohérence esthétique du paysage. Celle-ci n'induit pas de consommation supplémentaire du sol et n'est pas de nature à impacter les espaces naturels remarquables situés à proximité de la zone urbaine communale. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont considérées comme **faibles**.

3.3.20 Saint-Laurent-du-Var

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

➔ **Article 2.1.2 - zone UCf**

A l'article 2.1.2 relatif à la hauteur maximale autorisée pour les constructions de la zone UCf inscrite au PLUm, deux des spécificités locales laurentines méritent d'être revues pour être plus compréhensibles.

La première porte sur l'alinéa relatif à majoration de la hauteur maximale de l'acrotère pour le secteur « entrée de ville Est » de Saint-Laurent-du-Var.

En effet, la rédaction actuelle de la disposition réglementaire autorise une hauteur de 18 mètres pouvant être majorée de 24 mètres, soit un maximum de 42 mètres.

Or, l'ex PLU communal classait ce secteur en zone urbaine UVd5 pour laquelle la disposition réglementaire était la suivante : « 15 m en hauteur absolue et 16,50m en hauteur frontale majorée à 18 mètres le long des voies indiquées en dispositions architecturales particulières ».

De plus, ce secteur se situe :

- en limite des espaces proches du rivage identifiés par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée le 2 décembre 2003,
- à proximité de la zone Natura 2000 Basse Vallée du Var.

Aussi, autoriser une hauteur pouvant aller jusqu'à 42 mètres sur ce secteur dans le PLUm n'apparaît pas être compatible avec la réglementation en vigueur sur cette partie du territoire communal.

La rédaction actuelle de la disposition réglementaire apparaît donc être erronée et sujette à interprétation.

Par conséquent, pour maintenir et conforter l'esprit de la règle de hauteur inscrite dans l'ex PLU communal et la prise en compte du contexte environnant dans lequel se situe l'« entrée de ville Est », il convient de corriger l'écriture de cette disposition en supprimant le mot « de » pour le remplacer par « jusqu'à » pour assurer la bonne compréhension de la règle et faciliter sa mise en œuvre au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La seconde proposition d'évolution porte sur la disposition relative à la hauteur des nouvelles constructions le long de la RM 6098 qui prend en compte le dénivelé important par rapport à l'axe de la voie.

Néanmoins, la rédaction actuelle de cette disposition étant incertaine, sa mise en œuvre pourrait rendre complexe l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Aussi, il est proposé de faire évoluer la règle pour corriger cette erreur matérielle en supprimant cette disposition de la spécificité locale laurentine de l'article 2.1.2 de la zone UCf du PLUm en vigueur.

- **Aussi, il est proposé de faire évoluer l'article 2.1.2 de la zone UCf pour revoir l'écriture de la règle relative à la hauteur de l'acrotère et aux nouvelles constructions le long de la RM 6098 en modifiant les spécificités locales laurentines qui s'y rapportent.**

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

-Article 2.1.2 Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) locale(s) :

- *[…]*
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *[…]*
  - *Le long des voies situées en entrée de ville Est et identifiées au plan de zonage :*
    - *La hauteur est fixée à 18 m,*
    - *Pour les édicules et équipements techniques en toiture :*
      - *La hauteur maximale de l'acrotère pourra être majorée ~~de~~ jusqu'à 24 m.*
      - *Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions de la destination « habitation ».*
  - *[…].*
  - ~~*Une cote de nivellement sera fixée par l'administration pour les nouvelles constructions le long de la RM 6098 en raison de la configuration et/ou de la topographie des terrains et des difficultés de raccordements aux réseaux voirie et EU/EP. Cette cote devra permettre d'insérer de la manière la plus harmonieuse possible les futures constructions dans l'environnement urbain.*~~

[…]. »

Evaluation environnementale : Ces modifications permettent une meilleure compréhension du PLUm et une meilleure application de la règle. Elles ne sont **pas de nature à avoir des incidences** sur l'environnement.

➔ **Article 2.1.3.1- zones UCf et UFb4**

Dans le cadre du projet d'extension du tramway qui desservira notamment Saint-Laurent-du-Var et pour prendre en compte l'état d'avancement de la déclaration d'utilité publique de la future L4 et emportant mise en compatibilité du PLUm, la Métropole et la commune

souhaitent favoriser un aménagement qualitatif et harmonieux du front urbain situé le long du tracé de la future L4 et assurer ainsi l'insertion urbaine et paysagère du futur tramway.

Dans cette perspective, il est proposé de faire évoluer les dispositions relatives au recul relatif aux implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques des zones urbaines UCf et UFb4 du PLUm pour homogénéiser ledit recul le long de la route des Vespins (route métropolitaine 6007), entre la limite communale Ouest et l'avenue Cyrnos.

Précisément, les évolutions proposées sont les suivantes :

- **Pour l'article 2.1.3.1 de la zone UCf, une diminution du recul de 8 à 4 mètres,**
- **Pour l'article 2.1.3.1. de la zone UFb4, l'ajout d'une spécificité communale précisant que le recul sera de 4 mètres.**

« Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone UCf

-Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.
Spécificité(s) locale(s)
[…]

- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *[…]*
  - *Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 8 m de la limite d'emprise publique des routes métropolitaines. A l'exception de la route métropolitaine 6007, entre la limite communale Ouest et l'avenue Cyrnos, où la distance minimale est de 4m.*
  - *L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est non réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec les infrastructures de transport collectif nonobstant les dispositions de l'article 10.1 des dispositions générales.*
  - *Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de polygones d'implantation gabaritaire avec hauteur maximale précisés au plan de zonage. »*

« Article 2.1.3 Implantation des constructions de la zone UFb4

-Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Spécificité(s) locale(s)

- *[…]*

- *Saint-Laurent-du-Var :*
    - *Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite des emprises publiques des voies.*
    - *En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents une implantation différente peut être admise à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.*
    - *Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m de la limite d'emprise de la route métropolitaine 6007, entre la limite communale Ouest et l'avenue Cyrnos.*
- *[…]*

<u>Exception(s) :</u>
- *[…]. »*

Evaluation environnementale : Cette modification est en lien avec le projet de Tramway qui a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. Elle permet ainsi d'être en cohérence avec le projet et n'est **pas de nature à aggraver les incidences déjà pressenties** dans le dossier de déclaration d'utilité publique.

➔ Evolution apportée au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA)

- Les attiques :

La commune souhaite préserver l'aspect extérieur des bâtiments, notamment dans les secteurs où les attiques sont autorisés, et que ces espaces puissent rester privatifs.

Dans cette perspective, il est apparu nécessaire de supprimer certaines modalités encadrant les conditions d'implantation des attiques.

Or, les jardins partagés ont pour objectif d'être accessibles à tous au sein même d'une copropriété.

Aussi, autoriser la réalisation de jardins partagés en attique n'est pas cohérent.

Il convient donc de mettre en cohérence les dispositions relatives aux attiques en supprimant la possibilité de réaliser des jardins partagés en attique.

►Aussi, il est proposé d'apporter la modification suivante aux dispositions relatives aux attiques au sein du CPA :

« Dans le cas de réalisation d'un attique dans les secteurs où ils sont autorisés. Ils pourront être accessibles sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans leurs environnements.

~~*La réalisation de jardins partagés ou d'un autre type de jardins équivalents est autorisée en attique, sous réserves d'une bonne intégration paysagère, et du respect des normes en matière de sécurité pour accueillir des personnes dans cet espace.*~~

Toute extension de constructions dans l'attique est interdite et notamment les vérandas. »

Evaluation environnementale : Cette modification du Cahier des Prescriptions Architecturales pour cette règle permet une meilleure cohérence du PLUm. Les incidences sur les composantes environnementales sont considérées comme **faibles** en cela que la présente modification n'induit aucune consommation foncière supplémentaire.

➔ Evolutions apportées au PLUm pour la mise en œuvre des projets d'intérêt communal et métropolitain

1/ Le projet d'aménagement du quartier des Pugets Nord

Au PLUm en vigueur, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est en place sur le secteur des Pugets Nord.

L'OAP des Pugets Nord a notamment comme objectif le développement d'un quartier mixte dans le respect de son environnement bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets.

Cette OAP permet donc l'implantation de plusieurs destinations de constructions dans le périmètre de cette future centralité de quartier. Toutefois, il s'avère que la rédaction actuelle ne permet pas l'implantation d'équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Ces derniers jouent pourtant un rôle primordial dans la création d'une centralité de quartier, notamment en matière de petite enfance ou plus généralement en termes de services rendus aux futurs habitants du quartier.

Il convient donc de mettre en cohérence l'OAP dans sa globalité en autorisant explicitement l'implantation d'équipements de service public ou d'intérêt collectif.

►Aussi, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Pugets Nord sera modifiée de la façon suivante :

Paragraphe 5/Orientations d'aménagement - Principes d'intégration urbaine et paysagère des projets immobiliers

Extrait de l'OAP des Pugets Nord :

« […]

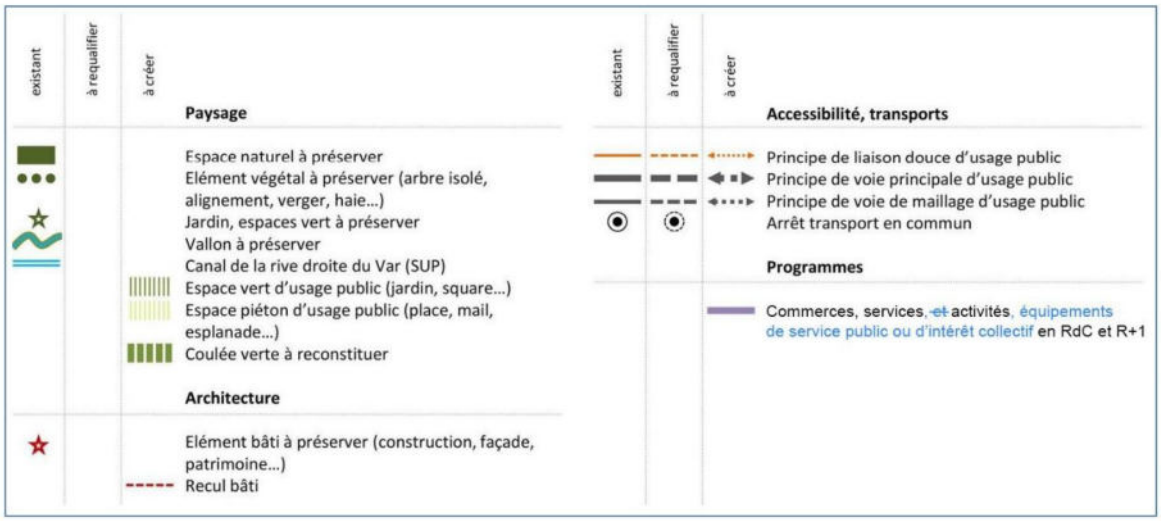
La création d'un quartier mixte dans le respect de l'environnement bâti et autour d'une centralité située sur la route des Pugets

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 ou d'équipements de service public ou d'intérêt collectif 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 ou équipements de service public ou d'intérêt collectif et logements).

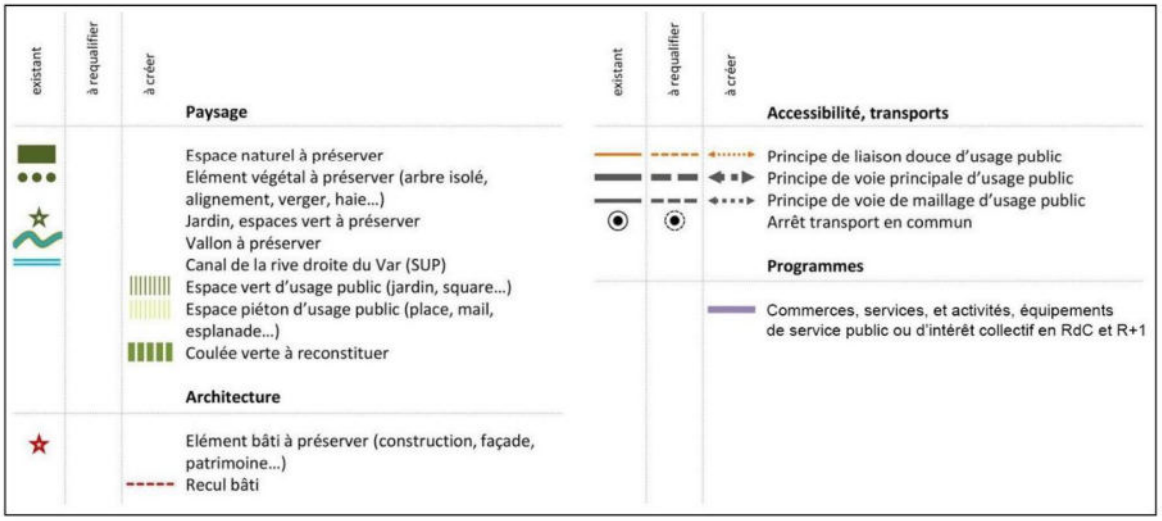
En conséquence, le long de la route des Pugets, les façades des constructions respecteront un recul suffisant de façon à permettre si nécessaire la création d'une contre-allée plantée et bordée de stationnement permettant la desserte des commerces, services, ~~ou~~ activités~~,~~ ou équipements de service public ou d'intérêt collectif, conformément au schéma de principe ci-dessous. »

Légende du schéma de l'orientation d'aménagement

AVANT



APRÈS



Évaluation environnementale : Cette correction n'est **pas de nature à engendrer des incidences significatives** sur l'environnement dans le sens où l'installation d'équipement et de services publics se fera dans une zone urbanisée et urbanisable au PLUm, il s'agit uniquement d'un ajustement de la programmation déjà prévue par le PLUm en vigueur.

2/ Le secteur « Porte de France »

Le quartier du Point du Jour est constitué d'un ensemble de 8 bâtiments, représentant 246 logements locatifs sociaux, propriété du bailleur social Côte d'Azur Habitat.

Le bâti présente aujourd'hui un aspect fortement dégradé malgré les nombreuses réhabilitations portées par le bailleur.

Situé le long du Var, le quartier est isolé du reste de la ville de Saint-Laurent-du-Var. L'entretien et les rénovations du bâti engendrent donc un important coût financier. Ces facteurs ont incité la commune à travailler sur la requalification du site, laquelle a été amorcée en octobre 2019 par la démolition du bâtiment 4.

La seconde étape portera sur la démolition de la totalité des logements locatifs sociaux restants.

En troisième étape, Côte d'Azur Habitat lancera un Appel à Projet Promoteur pour permettre l'aménagement d'un nouveau site nommé « Porte de France » qui s'inscrira dans la continuité du tissu urbain dense de collectifs existants.

La mise en œuvre de ce projet qualitatif d'intérêt communal et métropolitain viendra donc s'inscrire dans la dynamique de transformation urbaine de la Plaine du Var et du développement de la commune.

Le nouveau quartier « Porte de France » se connectera au reste de la ville et donnera une nouvelle identité à l'entrée de ville de Saint-Laurent-du-Var.

Il est important de rappeler que le site est situé en majorité en zone bleu inondable (B4), et une partie en zone rouge (R3) inconstructible au niveau du bâtiment Pompidou.

Au vu de cette situation, une étude hydraulique a été réalisée en 2019 afin de définir des orientations, permettant de prendre en compte le risque inondation, mais aussi le risque de ruissellement des eaux.

Les principales préconisations du bureau d'étude sont :

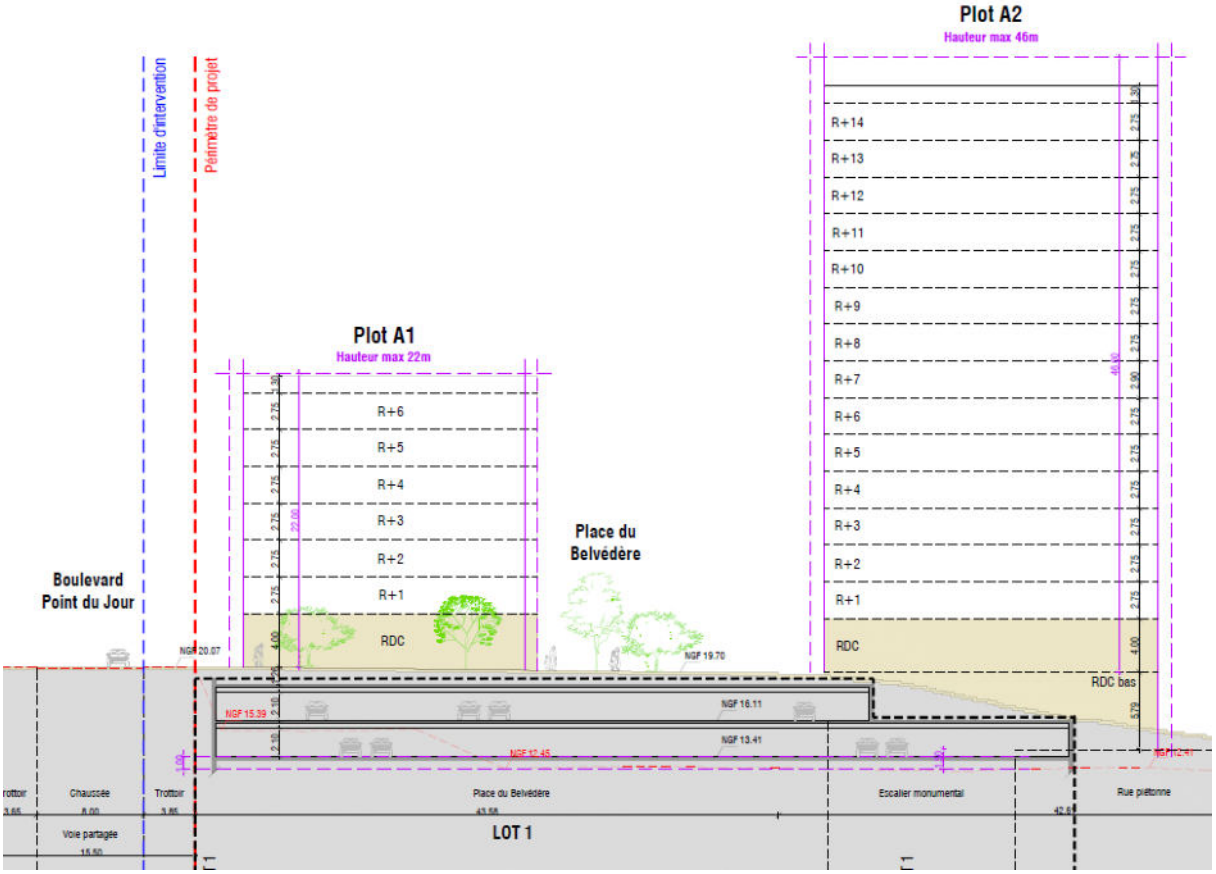
- D'aménager des plateformes en dehors de la zone rouge du PPRI et surélevées de 1 m par rapport au terrain naturel côté Est, inondable par les débordements du Var. Ces plateformes constituent alors l'assiette de tous les bâtiments, ainsi mis hors d'eau. Le calage altimétrique est le suivant :
    - Plateforme Nord calée à 13,60 m NGF,
    - Plateforme Sud calée à 13,00 m NGF ;
- La partie Est du site (zone UCf) est aménagée en parc paysager dont le terrain naturel est remodelé afin d'améliorer les conditions d'écoulement des eaux du Var, et de prendre en compte les eaux de ruissellement.

Afin de permettre la réalisation du projet, il est nécessaire d'intégrer ces préconisations dans les dispositions règlementaires du PLUm.

Le secteur est classé en zone UCf au PLUm en vigueur.

Ainsi, il a été défini un périmètre identifié SR6 au plan de zonage. Cet outil permet de matérialiser l'implantation des bâtiments via des polygones d'implantations gabaritaires, et d'identifier le périmètre du parc paysager. Ces éléments ont été ajoutés via la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUm approuvée le 6 octobre 2022.

Dans le cadre de cette procédure, il a également été défini une spécificité à l'article 2.1.2 de la zone UCf pour la commune de Saint-Laurent-du-Var. Cette dernière visait à instaurer une côte de référence d'implantation des bâtiments par rapport au boulevard du Point du Jour pour l'ensemble du périmètre. Cette évolution devrait permettre de considérer que les niveaux sont destinés principalement à du stationnement. Ils peuvent être amener à accueillir ponctuellement des commerces, activité et/ou services qui seront réalisés sous la côte de référence du Boulevard du Point de Jour (MDC1 du PLUm) ne seraient pas intégrés au calcul de la hauteur (Cf. coupe ci-dessous).



Toutefois, les services de l'Etat ont indiqué que cette disposition doit être clarifiée car elle ne permettrait pas de déroger à la règle générale du calcul de la hauteur. Or, les hauteurs qui ont été inscrites dans les polygones d'implantation gabaritaire n'intègrent pas les niveaux de stationnement.

L'utilisation de la règle générale de calcul de la hauteur nécessite de revoir les valeurs de hauteur qui sont indiquées dans les polygones d'implantation gabaritaire.

Il convient également de prévoir une hauteur dans l'espace intermédiaire pour permettre la réalisation des parkings et des volumes destinés aux commerces, activité et/ou services entre la plateforme et les premiers planchers des immeubles qui se situent au niveau du boulevard Point du Jour.

Ces évolutions n'ont pas pour objet d'augmenter le potentiel de surface constructible qui sera réalisée dans le secteur du projet de requalification Porte de France, mais de permettre l'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires. Les coupes ci-joint illustrent :

- Que les deux à trois premiers niveaux à partir des plateformes sont dédiés principalement à du stationnement, or les quelques mètres carrés en façade donnant sur le Var, permettant l'accès des rez-de-chaussée accessibles depuis le parc paysager (lots 1, 2 et 3 de la proposition d'évolution du plan de masse gabaritaire) ;
- Que les niveaux habitables commencent à partir du boulevard Point du Jour et respectent les gabarits inscrits dans la dernière modification du PLUM.

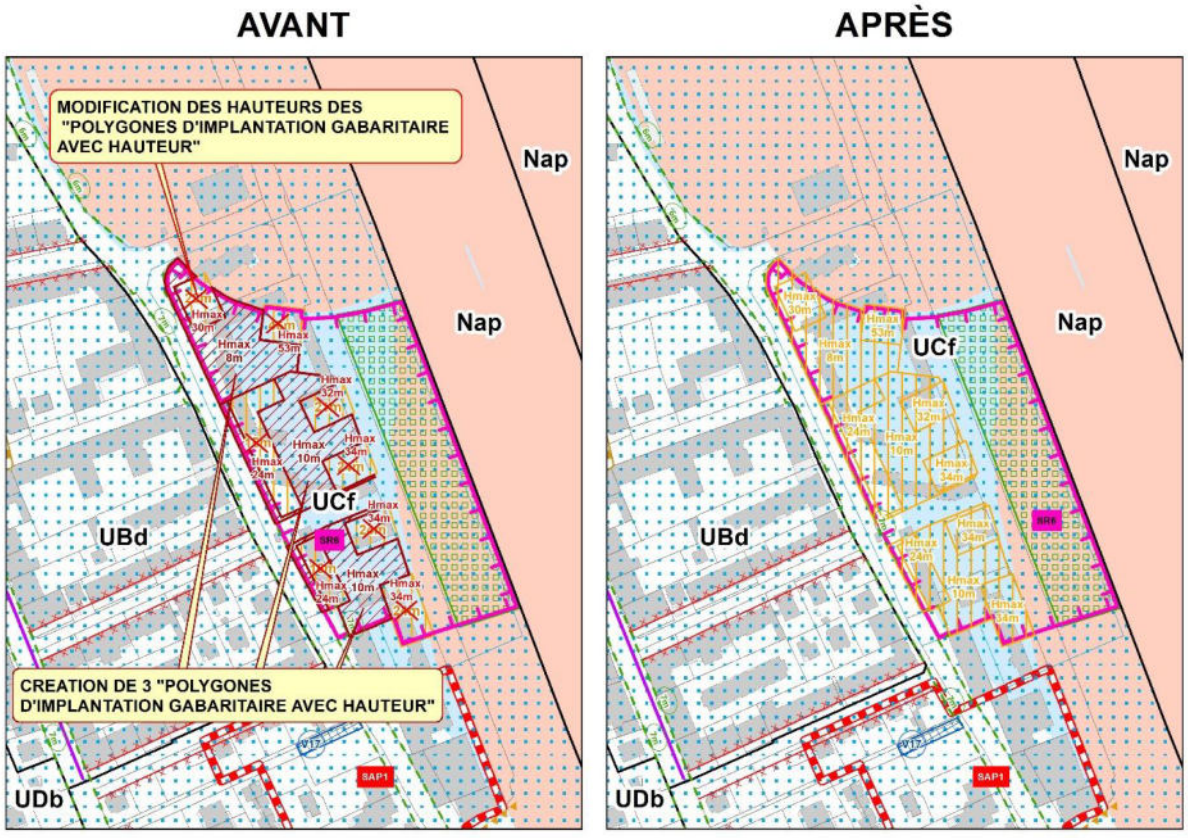
En effet, le tableau ci-dessous permet de comparer le nombre de niveaux construits entre le plan masse gabaritaire actuel, dans lequel il était envisagé de ne pas intégrer les niveaux de stationnement au calcul de la hauteur. La proposition d'évolution du PLUm a pour objet d'augmenter la hauteur des différents plots afin d'intégrer les niveaux de stationnement sans créer de nouvelles surfaces habitables ou commerciales.

Plan masse gabaritaire actuel					Proposition d'évolution du PLUm			
Bâtiment	Hauteur (m)	SDP prévisionnelle (m²)	Niveaux construits Hors niveaux de stationnement car considéré étant sous la côte de référence		Hauteur (m)	SDP prévisionnelle (m²)	Niveaux construits	
			Total	Niveaux de stationnement non compris sous-sol			Total	Dont niveaux de stationnement
A1	22	3760	R+6	+2	30	3760	R+8	2
A2	46	5 304	R+14	+2	53	5 304	R+16	2
B.1.1	15	2 688	R+4	+2	24	2 688	R+6	2
B1.2	15	1 788	R+4	+2	24	1 788	R+6	2
B1.3	15		R+4	+2	24		R+6	2
B2	21	2 854	R+6	+3	32	2 854	R+9	3
B3	24	2 871	R+7	+3	34	2 871	R+10	3
C1	24	3 102	R+7	+3	34	3 102	R+10	3
C2.1	16	2 524	R+4	+2	24	2 524	R+6	2
C2.3	16		R+4	+2	24		R+6	2
C3	24	5 048	R+7	+3	34	5 048	R+10	3

En conséquence et pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt communal et métropolitain, il apparaît nécessaire de faire évoluer :

- Les dispositions réglementaires graphiques du plan masse gabaritaire inscrit au plan de zonage du PLUm pour modifier les hauteurs indiquées au plan masse gabaritaire ;
- La création de trois nouveaux polygones au plan masse gabaritaire, correspondant aux lots n°1 (hauteur maximum = 8m), n°2 (hauteur maximum = 10m) et n°3 (hauteur maximum = 10m) ;
- Les dispositions réglementaires de l'article 2.1.2 de la zone UCf du PLUm pour supprimer la spécificité locale laurentine relative aux hauteurs mentionnées dans les polygones d'implantation gabaritaire.

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



►Aussi, il est proposé de supprimer la spécificité locale laurentine de l'article 2.1.2 de la zone UCf , règle relative à la hauteur pour le périmètre « SR6 » comme suivant :

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

-Article 2.1.2 Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) locale(s) :

- *[…]*
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *[…]*
  - ~~*Dans le périmètre SR6 correspondant au projet de requalification du site « Porte de France », les hauteurs mentionnées aux polygones d'implantation gabaritaire sont des hauteurs maximales.*~~
    ~~*Une côte de référence sera fixée par l'administration par rapport au niveau moyen du boulevard du Point du Jour. Elle s'appliquera à l'ensemble des constructions qui seront réalisées dans le périmètre SR6.*~~
    ~~*Cette côte est fixée en raison de la configuration et/ou de la topographie des terrains et des contraintes en lien avec le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondations.*~~
    ~~*Il sera toléré, si nécessaire, l'ajout d'une hauteur d'au maximum 1,40 mètres à cette côte pour prendre en compte ces contraintes.*~~
  - *[…]*

Exception(s) :

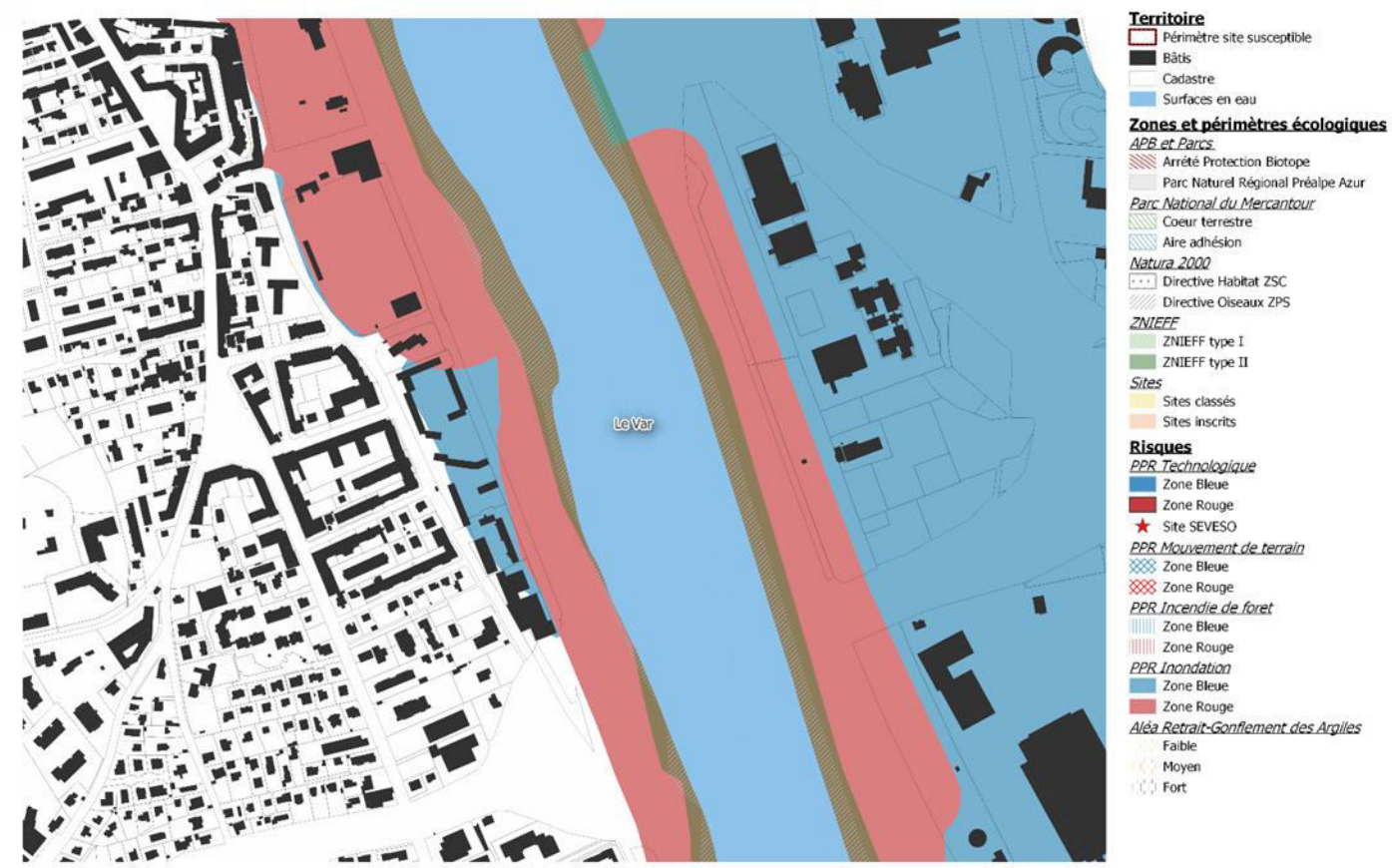
Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

Évaluation environnementale : ce secteur a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 du PLUm.

État initial : Le secteur Porte de France se situe sur les rives du Var à Saint-Laurent-du-Var.



Thème	Etat initial
Zonage Actuel	Zone UCf
Occupation du sol et paysage	Espaces artificialisés, à dominante habitat Immeubles de grande hauteur
Biodiversité et milieux naturels	Présence du Var à l'Est du site
Risques et nuisances	La majeure partie du site est localisée en zone bleue du PPRi Une partie du site situé en zone rouge
Réseaux AEP - EU – EP	Présence et accès aux réseaux sur le site
Transports et desserte	Parcelles desservies par : Le boulevard Georges Pompidou Le boulevard du Point-du-jour L'avenue Pierre de Coubertin



Description du projet :

Le projet consiste à assurer un renouvellement urbain qualitatif en prenant en compte les risques inondations.

Incidence du projet :

Enjeux	Incidences Pressentis	Mesures réglementaires du PLUm (Mesures d'évitement ou de réduction)
Consommation d'espace	Réhabilitation d'espaces d'ores et déjà artificialisés, incidences positives	
Insertion paysagère et valorisation des entrées de villes	Modifications et implantation de nouvelles constructions visibles depuis la route	Mise en place de polygones gabaritaires
Préservation des éléments de Trame Verte et Bleue	Pas d'incidence au regard du caractère actuel de la zone ; Incidence positive par la création d'un parc végétalisé en lien avec la rétention	
Prévention des risques et nuisances	Prise en compte du risque inondation sur ce secteur	Sans objet
Augmentation de la consommation d'eau potable	Consommation d'eau potable	Sans objet

Dysfonctionnements à prévoir en termes d'assainissement	Production d'effluents à traiter	Prise en charge des effluents par la station la plus proche, dont la capacité est estimée comme suffisante pour supporter de nouveaux raccordements
Augmentation du ruissellement	Incidence positive, projet qui permet de gérer le ruissellement et améliorer les conditions existantes	
Augmentation des déplacements	Déplacements liés aux nouvelles fonction du site : Habitat, Hôtel…	
Augmentation des consommations d'énergie	Les nouveaux bâtiments génèreront de nouvelles consommations d'énergies mais seront aux nouvelles normes et donc amélioreront la situation actuelle	Sans objet
Augmentation de la production de déchets	Production de déchets ménagers	Sans objet

Ces modifications n'ont **pas d'incidences significatives** sur l'environnement puisqu'elles ont pour objectif d'assurer un renouvellement urbain qualitatif.

3/ Le secteur du Port

En adéquation avec la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, la Métropole et la commune souhaitent pouvoir aménager des ombrières photovoltaïques sur le parking extérieur.

Or, cette infrastructure est classée en zone naturelle Np du PLUm qui n'autorisent pas ces installations.

Aussi, il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires de l'article 1.2.4 de la zone Np en ajoutant une spécificité locale autorisant les ombrières photovoltaïques :

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

-Article 1.2.4 Dans toute la zone :

- *Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics à condition :*
    - *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,*
    - *qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;*
- *les constructions et installations destinées à l'aménagement des plages à condition d'être démontables et non pérennes ;*
- *Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.*

<u>Spécificité(s) locale(s)</u> :

- *[…]*
- *Saint-Laurent-du-Var : Dans le secteur du port, les ombrières photovoltaïques sans discontinuité sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans le paysage et de respecter le caractère architectural des constructions avoisinantes.* »

Evaluation environnementale : Cette modification n'impacte que les parkings déjà existants du port et n'induira pas de consommation supplémentaire. Elle permet ainsi une production locale d'énergie photovoltaïque et est favorable à une meilleure qualité de l'air. Les incidences de ce type de modification sont donc **positives** sur l'environnement.

➔ **<u>Articles 1.2.4 et 1.3.6 - Zone UBg</u>**

Lors de la procédure de modification simplifiée n°1 approuvée le 21 octobre 2021, une évolution a été introduite dans les spécificités locales de l'article 1.2.4 relatif aux activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières pour la zone UBg du PLUm.

En effet, la volonté de la commune de Saint-Laurent-du-Var était d'autoriser le changement de destination afin de permettre l'exercice d'une activité médicale en rez-de-chaussée.

Néanmoins en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme, ce sont les dispositions de l'article 1.3.6 plus contraignantes qui s'appliquent et neutralisent ainsi les dispositions de l'article 1.2.4 en faveur de ce changement de destination autorisé uniquement pour une activité médicale (cabinet de médecins, pôle santé…).

Aussi, pour permettre le changement de destination et autoriser l'exercice d'une activité médicale en rez-de-chaussée, il est proposé d'apporter une évolution :

- A l'article 1.2.4 de la zone UBg, pour supprimer des spécificités locales laurentines, la disposition réglementaire relative au linéaire figuré sur le plan de zonage en lien avec les locaux en rez-de-chaussée ;

- A l'article 1.3.6 de la zone UBg, pour compléter les dispositions réglementaires par l'ajout d'une spécificité locale laurentine réglementant, le long du linéaire figuré au plan de zonage du PLUm, le changement de destination pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue.

►Aussi, il est proposé de modifier la règle des articles 1.2.4 et 1.3.6 pour la zone UBg de la façon suivante :

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

-Article 1.2.4 Dans toute la zone

- *Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m² ;*
- *L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.*
- *[…].*

Spécificité(s) locale(s) :

Sont également autorisés :

- *[…]*
- *Saint-Laurent-du-Var :*
  - *Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 500 m².*
  - ~~*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.*~~

Article 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale de la zone UBg

-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 de construction est autorisé, nonobstant les dispositions de l'article 1.3.7 de la zone et 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, s'il est effectué vers des bureaux hébergeant une activité médicale.

Evaluation environnementale : Cette modification permet de réglementer le changement de destination permis par la modification simplifiée n°1 du PLUm. Cette modification n'engendre aucune consommation foncière supplémentaire et n'a donc **aucune incidence** sur l'environnement.

3.3.21 Saint-Martin-Vésubie

Trois points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Saint-Martin-Vésubie.

➔ **<u>Modification de l'article 2.2 – Zone UZa7</u>**

Dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 (MDC1) du PLUm, approuvée en octobre 2022, une modification des articles 2.2 et 2.2.1 des dispositions réglementaires de la zone UZa7 a été réalisée pour la commune de Saint-Martin-Vésubie. En raison du fait que la topographie de la zone UZa7 nécessite des travaux de terrassements importants, une spécificité locale exemptant la commune de Saint-Martin-Vésubie de la règle de réduction des mouvements de sols a été introduite à ces articles.

Si la modification portée à l'article 2.2.1 n'appelle pas de remarques particulières, celle portée à l'article 2.2 est erronée. En effet, la rédaction modifiée de l'article 2.2 s'applique à 7 communes métropolitaines, et non uniquement à la commune de Saint-Martin-Vésubie.

La présente évolution a pour objectif de corriger ce paragraphe, afin que la modification effectuée dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 s'applique uniquement sur la commune de Saint-Martin-Vésubie.

A l'instar de l'article 2.2.1, il aurait dû être ajouté à l'article 2.2 la mention "Hormis à Saint-Martin-Vésubie", comme cela a pu être relevé par les Services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité en date du 14 décembre 2022 portant sur le dossier de Modification de Droit Commun n°1 du PLUm.

Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle. La rédaction de l'article initial, datant de l'approbation du PLUm, sera reprise. Ainsi, dans les zones UZa7 des autres communes de la métropole, les prescriptions sur les mouvements de sols seront toujours effectives.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.2 des dispositions réglementaires de la zone UZa7 comme suit :

« 2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres, hormis à Saint-Martin-Vésubie. »

Évaluation environnementale : Ces ajustements ont pour objectif de clarifier la règle et de permettre son application uniquement sur le territoire de Saint-Martin-Vésubie. Ils ont donc une incidence **positive** sur l'environnement.

➔ **Modification de l'article 2.2.4 de la zone UBg et de l'article relatif aux toitures du Cahier des Prescriptions Architecturales**

Un programme de logements avec logements locatifs sociaux est projeté à proximité du Centre-bourg de Saint-Martin-Vésubie et de la Place de la Gare. Un point réglementaire fragilise grandement le PC. Des solutions ont été recherchées afin de réaliser ce projet en prenant en compte les dispositions réglementaires du PLUm en vigueur, mais les options envisageables appauvriraient la qualité du projet, compliqueraient l'usage du bâtiment par les futurs occupants, et potentiellement pourraient se voir refusées par l'ABF dont l'accord est nécessaire.

Le programme prévoit de liaisonner deux corps de bâtiments en élévation, par un socle de parking dont le toit est prévu non pas à pentes, mais en toit terrasse. Or, les dispositions réglementaires de la zone UBg et du Cahier des Prescriptions Architecturales n'autorisent pas les toitures terrasses.

Cette contrainte réglementaire concerne également le projet de réaménagement de la Place de la Gare, comprenant des équipements d'intérêt collectif et de services publics en sous-sol, dont le secteur a été reclassé en zone UBg lors de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 du PLUm. Bien que la Place de la Gare appartienne au domaine public, le socle pourrait être considéré comme une toiture-terrasse.

Il convient donc, afin de ne pas bloquer des projets d'aménagements, et sécuriser ces derniers, de compléter l'article 2.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UBg afin de ne pas imposer une pente pour les constructions à usage de stationnement ni pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

► Aussi, il est proposé de compléter l'article 2.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UBg comme suit :

Modification de l'article 2.2.4 – zone UBg

*« **2.2.4 Toitures***

[…]

Dans les communes du Haut Pays, […] à défaut de précisions dans le cahier des prescriptions architecturales, les toitures seront préférentiellement à double pente de minimum 25° (ou 45%) pour les communes à fort taux d'enneigement.

[…]

- *Spécificité(s) locale(s) :*

[…]

- *Saint-Martin-Vésubie : ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage de stationnement, ni pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.* »

Evaluation environnementale : Ces ajustements visent la mise en œuvre d'équipements publics ainsi que de toitures-terrasses. Etant minimes, ils ne sont **pas de nature à engendrer des incidences significatives** sur l'environnement.

➔ Modification de l'article relatif aux toitures inscrit dans le Cahier des Prescriptions Architecturales

L'article relatif aux toitures inscrit dans le Cahier des Prescriptions Architecturales impose pour les toitures 1 ou 2 versants, ce qui ne permet pas la réalisation de toitures-terrasses.

Sur la commune de Saint-Martin-Vésubie, deux projets d'intérêt collectif et de services publics nécessitent la réalisation de toitures-terrasses, en zone UBg, et en zone UZa7.

En zone UBg, la réalisation d'équipements publics ainsi que d'une construction à usage de stationnement nécessitent une modification des dispositions réglementaires de la zone UBg.

Une modification de l'article relatif aux toitures inscrit dans le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) est nécessaire afin de mettre en cohérence les nouvelles dispositions réglementaires de la zone UBg, qui n'interdisent pas les toitures terrasses sous conditions, et le CPA, qui les réglementent.

En zone UZa7 du PLUm en vigueur, la construction d'un centre d'incendie et de secours est envisagée sur la parcelle cadastrée E 586, commune de Saint-Martin-Vésubie, située dans le secteur du Pra de la Majou.

Si les dispositions réglementaires de la zone UZa7 autorisent la construction d'un centre d'incendie et de secours, puisque ce dernier est considéré comme un équipement d'intérêt collectif et de service public, il est demandé d'autoriser la réalisation de toitures-terrasses.

Une modification de l'article relatif aux toitures inscrit dans le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) est également nécessaire afin de mettre en cohérence les dispositions réglementaires de la zone UZa7, qui n'interdisent pas les toitures terrasses, et le CPA, qui les réglementent.

► Aussi, il est proposé de modifier de l'article relatif aux toitures inscrit dans le Cahier des Prescriptions Architecturales pour la commune de Saint-Martin-Vésubie comme suit :

« **Toitures**
Les toitures auront obligatoirement 1 ou 2 versants. Toutefois, les toitures en croupe (pan coupé) sont admises ou maintenues.

Dans les zones UBg et UZa7, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage de stationnement, ni pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. »

Evaluation environnementale : Cette modification très spécifique permet la mise en place de deux projets d'intérêts collectifs et de services publics. Elle n'induit aucune consommation foncière supplémentaire et n'est pas de nature à impacter directement ou indirectement les espaces remarquables situés à proximité de ces zones. Les incidences sont donc considérées comme **faibles** sur les composantes environnementales.

3.3.22 Valdeblore

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

➔ **<u>Modification du cahier de prescriptions architecturales – CPA</u>**

Dans le CPA de la commune de Valdeblore, il est précisé, d'une part, dans l'article portant sur les ouvertures que les menuiseries blanches sont autorisées et, d'autre part, dans le paragraphe relatif à la colorimétrie que les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints ou de couleur bois, que l'emploi du vernis est interdit et que la couleur blanche est proscrite.

Le CPA comporte donc une incohérence qu'il convient de lever pour éviter de mettre en difficulté les porteurs de projet.

La couleur blanche étant bien proscrite pour les menuiseries extérieures sur la commune de Valdeblore, les articles du CPA doivent être mis en cohérence.

► Aussi il est proposé de modifier l'article relatif aux menuiseries et ouvertures du CPA comme suit :

« Menuiseries et ouvertures :
~~*Les menuiseries blanches sont autorisées.*~~
Dans la sous-zone NH1 :

- *Sur une même façade, celles-ci seront, dans la mesure du possible, alignées verticalement, horizontalement et symétriques par rapport à l'axe du faîtage,*

… »

Evaluation environnementale : Cette modification permet une mise en cohérence du CPA et ainsi retirer la contradiction observée pour les couleurs des menuiseries. Elle n'a donc **aucune incidence** sur l'environnement.

3.3.23 Vence

Cinq points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Vence.

➔ **<u>Modification de l'article 2.2.1 – zone UAa</u>**

L'article 2.2 du règlement traite de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. L'une des thématiques abordées dans cet article porte spécifiquement sur les toitures. Le sous-article correspondant comprend un paragraphe spécifique au traitement des toitures-terrasses rédigé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il est reporté dans de nombreuses zones urbaines et notamment dans la zone UAa correspondant aux vieilles villes et vieux villages.

L'objectif est de permettre la construction des toitures-terrasses dans cette zone, notamment nécessaire à la faisabilité du projet des Halles Municipales. Ce projet vise à démolir des bâtiments destinés aux commerces afin d'en créer de nouveaux, avec création de toitures-terrasses.

L'évolution proposée conditionnera la réalisation des toitures-terrasses à leur bonne intégration, et notamment pour ne pas porter atteinte aux caractéristiques architecturales et à la morphologie urbaine des constructions en zone de vieilles villes et vieux villages. Aussi, les toitures terrasses seront admises uniquement pour les extensions, les réhabilitations ou les reconstructions après démolition des bâtiments destinés aux équipements publics et aux commerces. Par ailleurs, pour permettre leur bonne intégration, il sera précisé que les toitures-terrasses devront être traitées en pierres, en terre cuite ou plantées.

►Aussi il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.2.1 de la zone UAa comme suit :

« ***2.2.1*** *Toitures*
(…)
<u>Spécificité(s) loc le(s) :</u>

- *(…) Vence : Les toitures terrasses sont admises pour les extensions, les réhabilitations ou les reconstructions après démolition des bâtiments existants destinés aux équipements publics et aux commerces. Les toitures-terrasses seront traitées en pierres, en terre cuite ou plantées.* »

Evaluation environnementale : cette précision n'est **pas de nature à avoir des incidences significatives** sur l'environnement.

➔ Modification article –2.1.2 - zone UDe

La zone UDe du PLUm est dédiée aux quartiers résidentiels et villes parcs. La commune souhaite majorer des droits à bâtir en augmentant la règle de hauteur.

Un niveau supplémentaire en attique ne dépassant pas 2,50 mètres est autorisé en zone UDe en spécificité locale pour la commune. La hauteur en attique de 2.50 mètres est insuffisante pour permettre la réalisation de certains projets et disposer d'une hauteur suffisante pour le dernier niveau de construction. Lors de l'instruction des permis de construire cette difficulté a notamment pu être relevée. L'objectif est d'augmenter la hauteur de l'attique à 3 mètres au lieu de 2,50 mètres.

Par ailleurs, la hauteur des constructions à l'égout est fixée à 9 mètres. Dans les Dispositions Générales du règlement il est précisé que « la hauteur frontale ne devra pas dépasser de plus de 2 mètres la hauteur à l'égout » sauf dispositions contraires du règlement.

Aucune disposition au règlement de zone ne vient préciser la hauteur frontale en zone UDe, qui est donc fixée à 11 mètres pour la commune de Vence.

Aussi, dans l'objectif de faciliter l'expression architecturale et permettre l'élévation du dernier niveau en attique, la hauteur frontale à l'égout sera fixée à 12 mètres au lieu de 11 mètres dans le cas d'un dernier niveau en attique.

► Aussi il est proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.1.2 de la zone UDe 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) (…)

- *Vence : En outre un niveau supplémentaire en attique ne dépassant pas 3m ~~2.5m~~ de hauteur peut être accepté avec un retrait de 3m minimum par rapport au nu de la façade. Dans ce cas la hauteur frontale maximale à l'égout est fixée à 12m. » 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 18m.* »

Evaluation environnementale : L'augmentation de la hauteur autorisée dans le secteur permet un renouvellement urbain et n'a une incidence que **très limitée** sur l'environnement. Cette règle permet en effet, d'optimiser la densité dans le secteur et donc de limiter la consommation foncière sur des espaces Naturels ou Forestiers en périphérie.

➔ Modification article 2.1.2 de la zone UFb9

La zone UFb9 est une zone pavillonnaire. La commune souhaite supprimer une règle de hauteur.

La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 8 mètres en zone UFb9. Comme indiqué dans le lexique des Dispositions Générales du règlement la hauteur au faîtage correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point bas et le point haut d'une construction.

L'objectif de l'évolution réglementaire est de supprimer la hauteur des constructions au faîtage en modifiant la spécificité locale de la commune. La pente des toitures permettra de contrôler la hauteur au faîtage. Ainsi il n'est pas nécessaire de fixer une hauteur maximale des constructions au faîtage.

►Aussi il est proposé d'ajouter la spécificité locale suivante à l'article 2.1.2 de la zone Ufb9 comme suit :

« *2.1.2 Hauteur des constructions*

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.
La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 8m.
En outre, la hauteur frontale est limitée à 8,5 m.

Spécificité(s) locale(s) : Vence :
- *La hauteur maximale des constructions au faîtage n'est pas réglementée.*
- *En outre, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1.*

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

Évaluation environnementale : Ces ajustements pour clarifier la règle de calcul de la hauteur n'ont **pas d'incidences** sur l'environnement.

➔ Modification de l'article 2.5 – Zones UBg, UDe, UFb3

Des dispositions spécifiques à la commune avaient été inscrites, lors de l'approbation du PLUm, pour les constructions destinées au logement en matière de création de stationnement ; à savoir « 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher et 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement. »

Cette spécificité exclut le plus souvent les petits logements de la création de places de stationnement, ce qui ne correspond pas aux besoins existants des zones urbaines de la commune. Cette difficulté conduit à modifier cette spécificité locale pour les zones UBg, UDe et UFb3, en abaissant le seuil déclenchant la création de places de stationnements pour les logements.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 des zones urbaines UBg, UDe et UFb3 de la commune de la façon su vante :

« *2.5 STATIONNEMENT.*
Cf. Dispositions générales.
Spécificité(s) locale(s) :

- ***Pour le stationnement des véhicules légers***
- *Vence :*
  - *Logements :*
    - *1 place par logement inférieur à ~~60~~ 40 m² de surface de plancher ;*
    - *2 places par logement supérieur ou égal à ~~60~~ 40 m² de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.*
  - *Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m² de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m² supplémentaires.* »

Evaluation environnementale : Cette modification relative aux règles de stationnement permettant de proportionner la production de places en fonction des logements n'est **pas de nature à impacter l'environnement.**

➔ Modification article 2.1.2 de la zone UFb3

La zone UFb3 est une zone pavillonnaire. La commune souhaite modifier les règles de hauteurs dans le règlement.

Dans les Dispositions Générales du règlement il est précisé que « la hauteur frontale ne devra pas dépasser de plus de 2 mètres la hauteur à l'égout » sauf dispositions contraires du règlement.

Le règlement de l'article 2.1.2 de zone UFb3 pour la commune de Vence, fixe la hauteur frontale à 9 mètres en spécificité locale. La commune souhaite supprimer cette spécificité locale dans le règlement afin d'appliquer la règle précitée des Dispositions Générales, dans l'objectif de permettre une élévation plus importante des constructions. En effet, conformément aux Dispositions Générales du règlement la hauteur frontale peut dépasser de 2 mètres maximum la hauteur à l'égout. Etant donné que la hauteur à l'égout est fixée à 9 mètres en zone UFb3 pour la commune de Vence, la hauteur frontale pourra être de 11 mètres.

Également, un niveau supplémentaire en attique ne dépassant pas 2,50 mètres est autorisé en zone UFb3, en spécificité locale pour la commune. La hauteur en attique de 2.50 mètres est insuffisante pour permettre la réalisation de certains projets. Lors de l'instruction des permis de construire cette difficulté a été relevée. L'objectif de l'évolution réglementaire est d'augmenter la hauteur de l'attique à 3 mètres au lieu de 2,50 mètres.

L'augmentation de la hauteur de l'attique et de la hauteur frontale permet de développer de manière modérée les droits à bâtir et de densifier la zone UFb3.

►Aussi il est proposé de modifier la spécificité locale suivante à l'article 2.1.2 de la zone UFb3 comme suit :

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

- *La-Tour-sur-Tinée ~~et Vence~~ : la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m. Vence :*
  - *la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m.*
  - ~~*La hauteur frontale est limitée à 9m.*~~
  - *En outre un niveau supplémentaire en attique ne dépassant pas ~~2.5m~~ 3m de hauteur peut être accepté avec un retrait de 3m minimum par rapport au nu de la façade.*
  - *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 18m.*

(…) »

Evaluation environnementale : Cette modification permet l'augmentation de la surface de plancher, en l'état cet ajustement est relativement mineur. De plus, ne permettant d'artificialiser du sol supplémentaire, la modification n'a **pas d'incidence** sur l'environnement.

3.4 Adaptation du Document graphique

Les modifications des dispositions réglementaires graphiques proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée n°2 du PLUm concernent plus particulièrement les communes suivantes :

- **Cagnes-sur-Mer** : évolution de l'emprise de l'ER V n°29.
- **Cap d'Ail :** évolution de l'ER voirie n°10.
- **Carros** : suppression de l'ER n°02.
- **Eze** : modification de la hauteur graphique pour la SMS n°3 de l'OAP Pied du Village.
- **La-Bollène-Vésubie :** création d'un périmètre SR2, et création d'un linéaire commercial.
- **La Tour-sur-Tinée :** réduction de l'emplacement réservé V09 et suppression du linéaire d'implantation des bâtiments.
- **Levens :** réduction de l'emplacement réservé pour équipement E04.
- **Nice** : modification du plan masse de la Buffa, modification des objets des ERMS 06, 51 et 55, du tracé des ER E25 et V185, suppression de l'ER V237, suppression partielle de l'ER E081, E037, V070, suppression de marges de recul à Pont Michel et boulevard Carnot, modification de périmètres d'ER, modification de deux séquences de l'OAP sectorielle Plaine du Var, création de reports graphiques pour les équipements sportifs et culturels en Njp, instauration de limite d'implantation obligatoire des constructions, mise à jour de la TVB.
- **Saint-André-de-la Roche :** modification de l'objet de l'emplacement réservé E10 et réduction de l'emplacement réservé pour équipement E18.
- **Saint-Etienne-de Tinée :** instauration d'un dégagement de vue en remplacement d'une zone Non Altius Tollendi, création d'un périmètre « pratique du ski » et modification du tracé de l'emplacement réservé V05.
- **Saint-Jeannet** : modification de l'objet de l'ER n°01, suppression de l'ERMS n°02
- **Saint-Laurent- du-Var** : reclassement de la zone Nm en zone Np pour la plage Cousteau et la base nautique du Club Var Mer, modification d'une hauteur dans le secteur du port, modification de l'emprise de l'ER V16, suppression des parties de la zone non-aedificandi et de la marge de recul débordant sur la commune de La Gaude.
- **Saint-Martin-Vésubie** : suppression et réduction d'emplacements réservés.
- **Tourrette-Levens** : correction d'une erreur matérielle concernant une hauteur frontale précisée au plan de zonage.
- **Villefranche-sur-Mer :** réduction d'un élément de paysage à protéger sur la parcelle AR 329.

Les modifications des dispositions réglementaires graphiques concernent également la mise à jour des risques sur les plans de zonage : en effet, à la suite de l'intégration, dans les annexes du PLUm de nouveaux Plans de Prévention des Risques (PPR) ou Porter A Connaissance (PAC) lors des différentes procédures de mise à jour du PLUm, il convient

de mettre en cohérence les zones de risques reportées à titre informatif sur les plans de zonage du PLUm approuvé.

3.4.1 Cagnes-sur-Mer

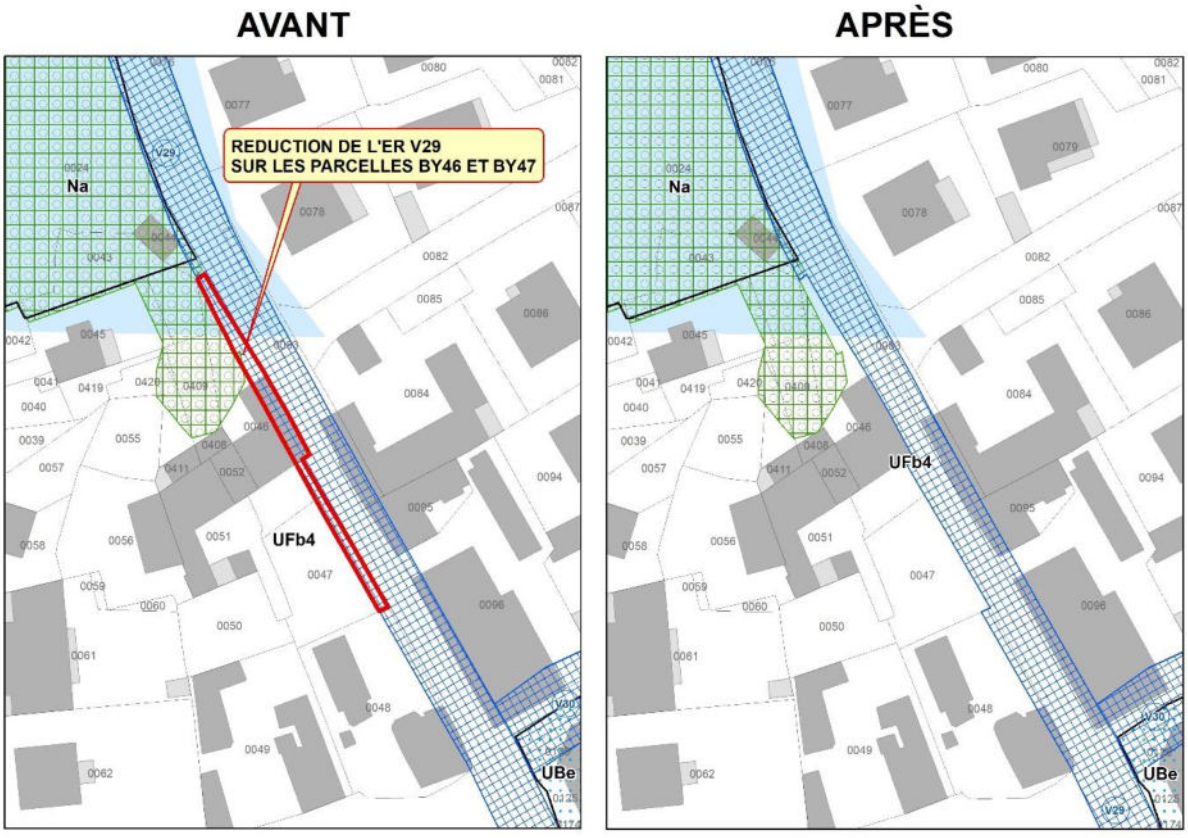
Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

➔ **<u>Modification de l'emplacement réservé n°V29 inscrit au bénéfice de la Métropole</u>**

L'emplacement réservé n°V29 d'une superficie de 2983 m² inscrit au bénéfice de la Métropole prévoit l'élargissement à 8 mètres de la rue Jean Ferraud.

La Métropole n'ayant pas donné suite à la mise en demeure d'acquérir les parcelles cadastrées BY n°46 et 47, sis 4 montée du Pérousin et 37, rue Jean Ferraud, l'emprise de cet emplacement réservé doit être modifiée pour extraire les parcelles BY n°46 et n°47.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



<u>La modification des pièces constitutives du PLUm</u>

La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°V29 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V29	Elargissement de la rue Jean Ferraud(8m)	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~2983~~ 2885

Evaluation environnementale : La présente modification n'induit aucune consommation foncière supplémentaire et n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire. Les incidences sont donc considérées comme faibles.

3.4.2 Cap d'Ail

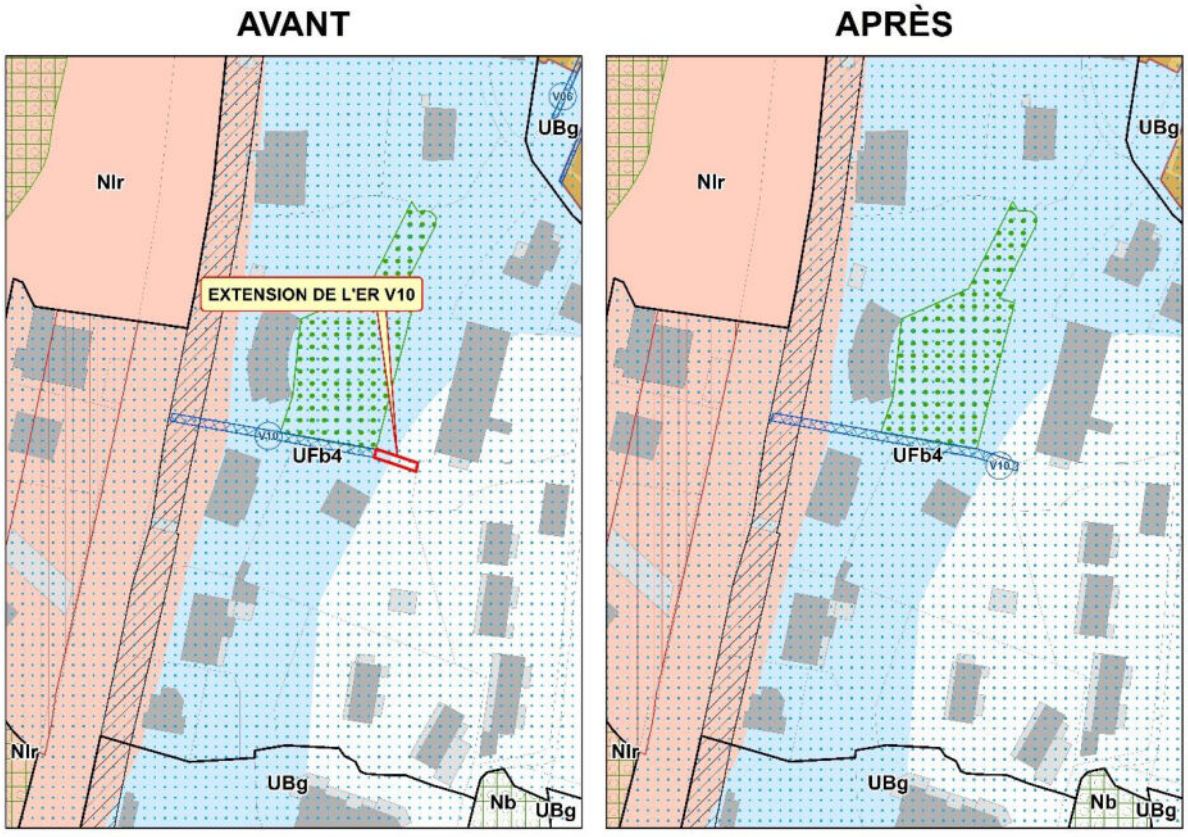
Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Cap d'Ail.

➔ **<u>Evolution de l'ERV n°10 (emplacement réservé voirie)</u>**

La commune souhaite faire évoluer l'emplacement réservé voirie n°10, tant dans son objet que dans son emprise. Cet ERV a actuellement pour objet la *« création d'un chemin piéton entre la RD 6007 et le quartier des Salines »*.

Le nouvel objet souhaité est « *la création d'un chemin piéton entre la RM 6007 et l'avenue Jacques Abba* » et son recalibrage de 21,90 m².

► Aussi, il est proposé de modifier sur le plan de zonage, l'emprise graphique de l'emplacement réservé voirie comme suivant :



►Également, il est proposé de mettre à jour l'objet de l'ERV n°10 dans la liste des emplacements réservés comme suit :

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
V 10	Création d'un chemin piéton entre la RM 6007 et l'avenue Jacques Abba	Voirie	Cap d'Ail	125,90

Evaluation environnementale : Cette modification permet l'extension d'un chemin piéton et est donc favorable à la mobilité douce. Cette dernière est comprise dans le tissu urbain communal et n'impacte pas de manière significative les espaces naturels remarquables à proximité. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

3.4.3 Carros

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Carros.

➔ **<u>Suppression ER (emplacement réservé) n°02</u>**

L'emplacement réservé n°02 vise à créer un équipement public dans le quartier Des Selves. Cet ER a fait l'objet d'une mise en demeure d'acquérir son bien par le propriétaire en date du 9 janvier 2018 conformément à l'article L.230-1 du code de l'urbanisme qui dispose que : *« Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 42'-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.*

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité »

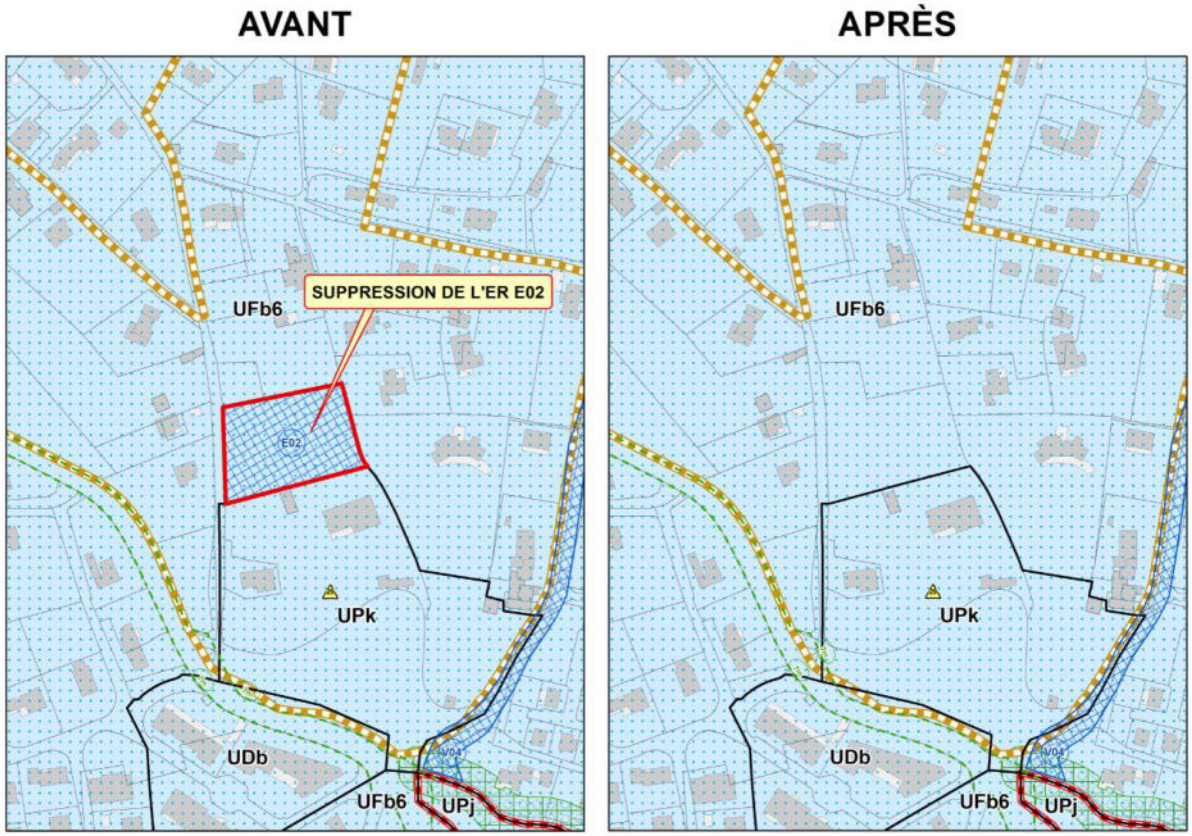
Etant donné que la mise en demeure a été adressée en 2018, la commune disposait d'un délai de 1 an et 3 mois pour répondre ou saisir le juge de l'expropriation.

La commune n'ayant pas répondu à cette mise en demeure et le juge de l'expropriation n'ayant pas été saisi dans les délais réglementaires, en application de l'article L.230-4 du code de l'urbanisme cet emplacement réservé n'est plus opposable : *« Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois*

après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3. »

Ainsi, le maintien de son inscription dans le tableau des ER et son identification sur le plan de zonage n'est plus justifié.

►Aussi, il est proposé de supprimer l'ER n°02 dans la liste des ER puis de supprimer l'ER n°02 sur le plan de zonage comme suit :



Evaluation environnementale : La suppression de l'emplacement réservé qui résulte de la non-acquisition par la métropole de ce terrain n'a **pas d'incidence** sur l'environnement.

3.4.4 Eze

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune d'Eze.

➔ <u>OAP sectorielle Pied du Village – Modification de la hauteur pour la SMS n°3</u>

La commune souhaite apporter un ajustement mineur concernant la côte NGF du projet sur la servitude de mixité sociale n°3 (bâtiment public communal) de l'OAP pied de village d'Eze de 365m NGF à 367m NGF.

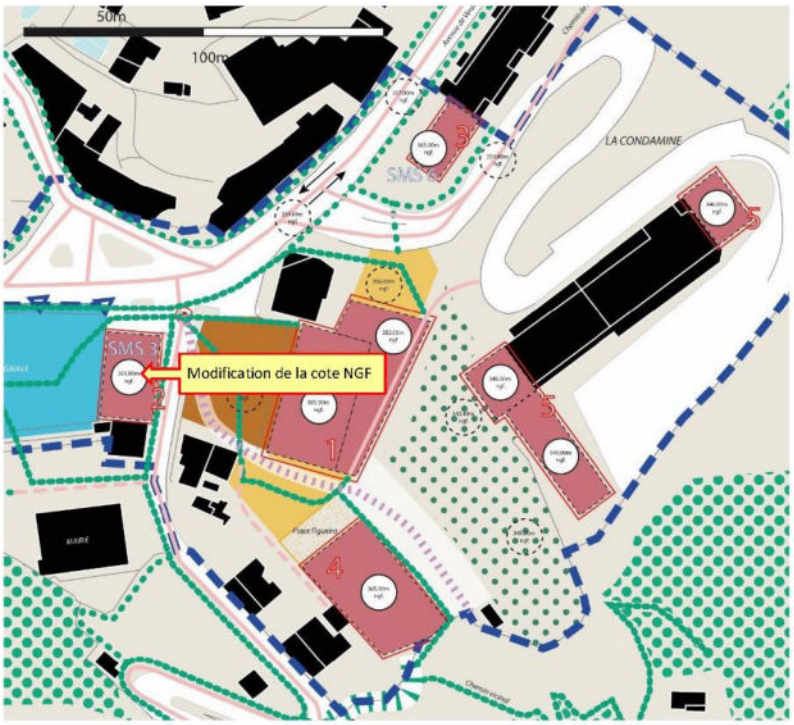
Cette modification n'emporte pas de modification de la constructibilité, le projet reste en R+2 conformément à ce qui est décrit dans l'OAP.

Le projet serait parfaitement réalisable avec une toiture-terrasse, cependant cette solution n'est pas envisageable, car non qualitative au regard de la localisation du projet en site classé.

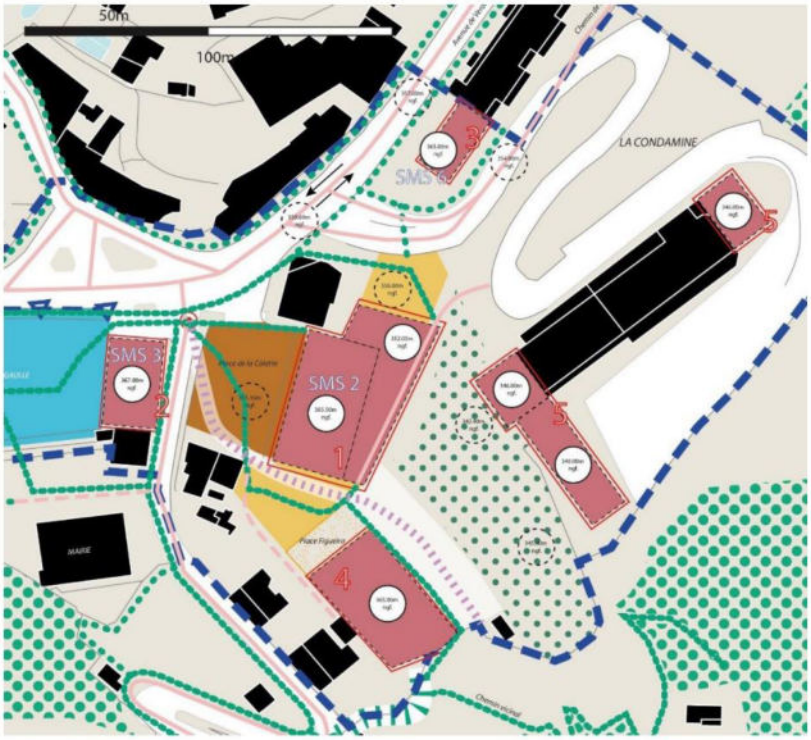
Cet ajustement de la côte NGF vise à permettre la réalisation d'une toiture traditionnelle en pente en continuité du bâtiment contiguë afin de permettre une meilleure intégration dans le site. Ce projet a été élaboré en collaboration avec l'Architecte des Bâtiments de France, lequel a validé cette proposition de toiture.

►Aussi, il est proposé de modifier la hauteur graphique de la SMS n°3 dans l'OAP Pied du Village comme suivant :

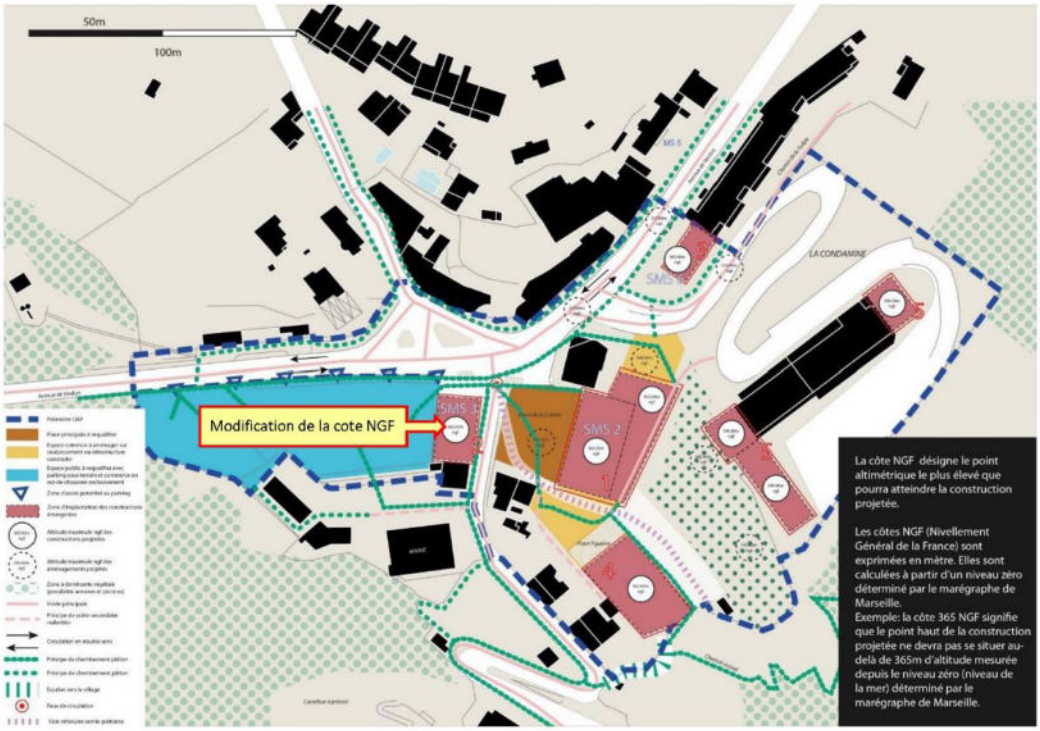
AVANT


50m
100m
LA CONDAMINE
SMS 3
Modification de la cote NGF
MAIRIE

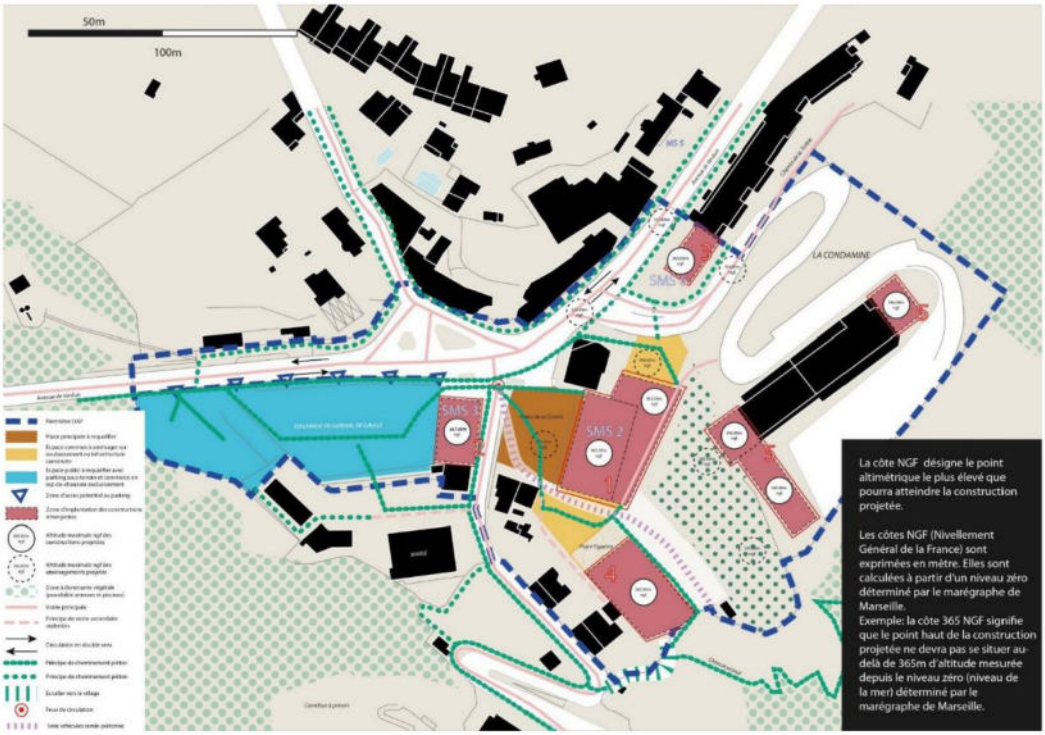
APRÈS


50m
100m
LA CONDAMINE
SMS 3
SMS 2
MAIRIE

AVANT


50m
100m
Modification de la cote NGF
SMS 1
SMS 2
SMS 3
SMS 4
SMS 5
LA CONDAMINE
La côte NGF désigne le point altimétrique le plus élevé que pourra atteindre la construction projetée.
Les côtes NGF (Nivellement Général de la France) sont exprimées en mètre. Elles sont calculées à partir d'un niveau zéro déterminé par le marégraphe de Marseille.
Exemple: la côte 365 NGF signifie que le point haut de la construction projetée ne devra pas se situer au-delà de 365m d'altitude mesurée depuis le niveau zéro (niveau de la mer) déterminé par le marégraphe de Marseille.

APRÈS


50m
100m
SMS 1
SMS 2
SMS 3
SMS 4
SMS 5
LA CONDAMINE
La côte NGF désigne le point altimétrique le plus élevé que pourra atteindre la construction projetée.
Les côtes NGF (Nivellement Général de la France) sont exprimées en mètre. Elles sont calculées à partir d'un niveau zéro déterminé par le marégraphe de Marseille.
Exemple: la côte 365 NGF signifie que le point haut de la construction projetée ne devra pas se situer au-delà de 365m d'altitude mesurée depuis le niveau zéro (niveau de la mer) déterminé par le marégraphe de Marseille.

Evaluation environnementale : Cette modification a pour objectif de permettre une intégration qualitative du projet dans son environnement, ainsi elle n'a **pas d'incidence négative** sur l'environnement.

3.4.5 La-Bollène-Vésubie

Deux points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de La-Bollène-Vésubie.

➔ Création d'un périmètre SR

Le Col de Turini est situé en partie sur la commune de La-Bollène-Vésubie. Lieu reconnu par les pratiquants de sports d'hiver, grâce à la station familiale de Turini – Camp d'Argent, par les cyclistes et par les pratiquants de sport automobile, ce site est un lieu de passage fréquenté tout au long de l'année.

Ce secteur est classé en zone UTc au PLUm en vigueur, une zone dédiée aux grands ensembles hôteliers et touristiques.

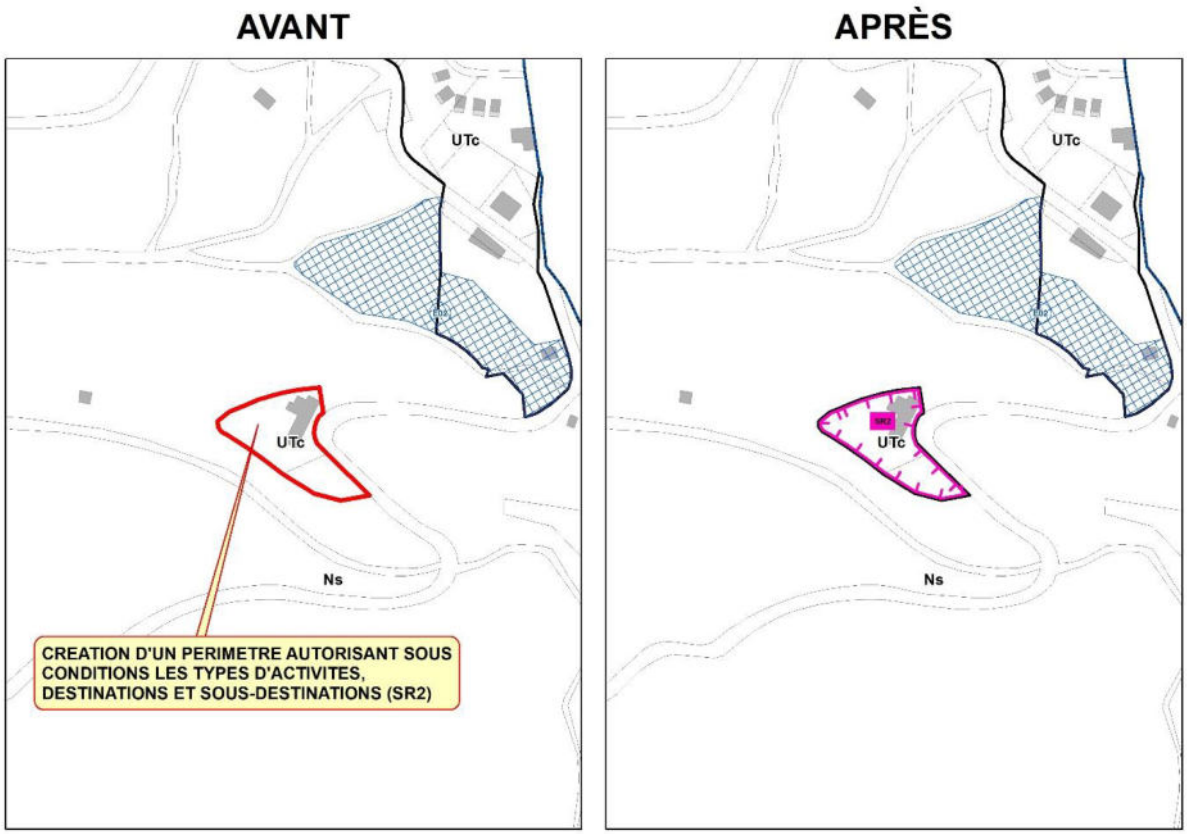
Toutefois, au sein de la station, un ancien hôtel n'est plus exploité depuis plusieurs années. Par conséquent, le bâtiment n'est plus entretenu, et l'image de Turini s'en retrouve ternie.

Le souhait de la commune est de faire prioritairement perdurer un accueil hôtelier sur le secteur du Col de Turini, tout en prenant en considération les évolutions structurelles.

Afin d'encadrer les changements de destination des constructions vers de l'habitation, pour que le secteur de Turini ne perde pas sa vocation hôtelière et touristique, la construction dont l'activité hôtelière n'est plus présente à ce jour sera repérée sur les plans de zonage du PLUm par un périmètre SR qui sera réglementé en article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UTc.

Les autres hôtels de grande capacité du secteur sont toujours en activité à ce jour.

► Aussi, en lien avec la modification de l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UTc, il est proposé de reporter sur le plan de zonage de La-Bollène-Vésubie un périmètre SR n°2 comme suit :



Evaluation environnementale : Comme présenté dans la partie « adaptation du règlement écrit », le secteur de modification se situe à proximité directe de la ZNIEFF de type I « Forêt de Turini ». Néanmoins la présente modification n'induit pas de consommation foncière car il s'agit d'un changement de destination uniquement pour les bâtiments existants. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme **faibles**.

➔ UAb – Création d'un linéaire commercial

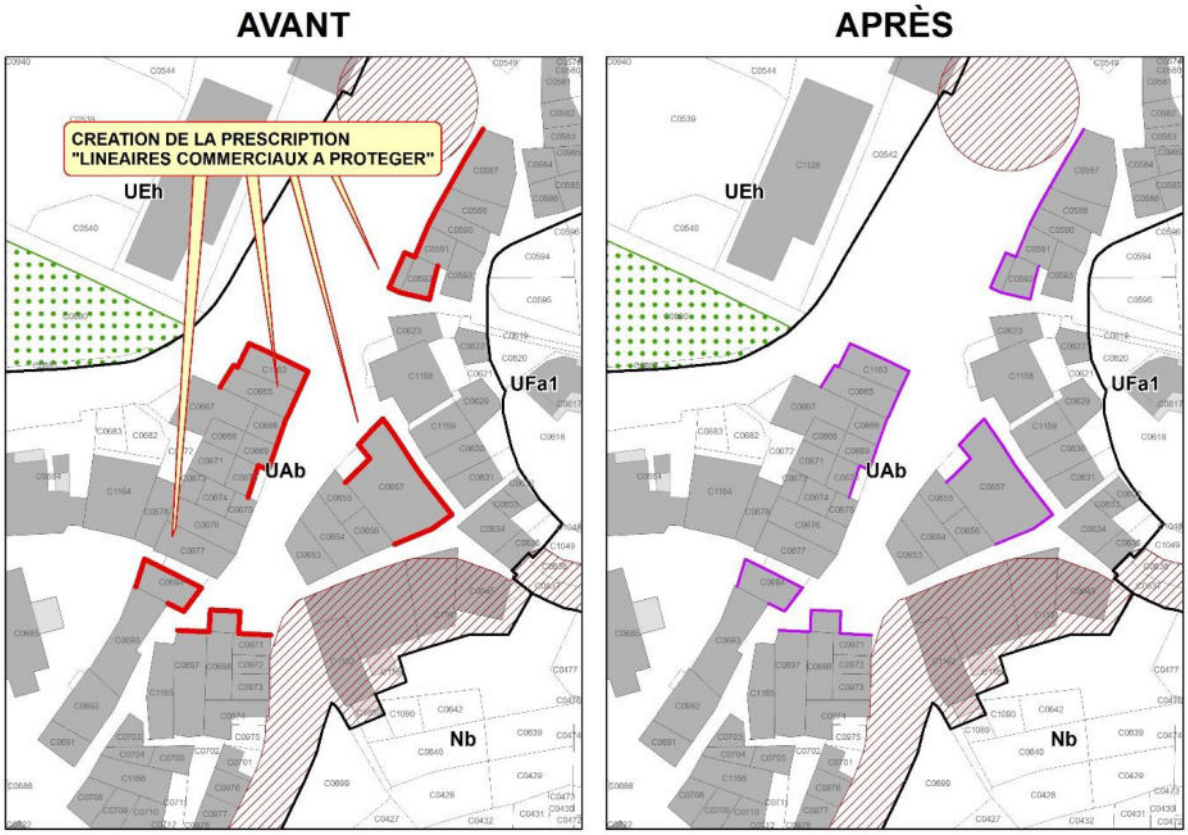
A la suite de la fermeture récente d'un commerce dans le centre du village de La-Bollène-Vésubie, la commune s'interroge sur les possibilités offertes par les dispositions réglementaires du PLUm permettant de protéger et de maintenir les locaux commerciaux sur son territoire communal.

Dans une perspective de développement de la commune, et afin d'éviter à l'avenir la fermeture des commerces de proximité présents actuellement au village de La-Bollène-Vésubie, il est souhaité la mise en place d'une protection des rez-de-chaussée afin d'interdire le changement de destination des constructions destinées aux commerces et activités de services vers de l'habitat.

Ainsi, les commerces du village de La-Bollène-Vésubie seront repérés par un linéaire commercial sur les plans de zonage du PLUm, et seront réglementés par l'article 1.3.7 des dispositions réglementaires de la zone UAb déjà existant, mentionnant que :

« Le long du linéaire figuré au plan de zonage, le changement de destination des rez-de-chaussée occupés lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain par des commerces, locaux artisanaux, des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou des équipements d'intérêt collectif et de services publics, ne sera pas autorisé en dehors de ces destinations et sous-destinations ».

► Aussi, il est proposé de reporter sur le règlement graphique un linéaire commercial comme suit :



Evaluation environnementale : La présente modification permet de figer la destination des rez-de-chaussée pour favoriser l'installation des commerces de proximité. Cette modification n'impacte en rien les composantes environnementales du territoire. Les incidences sont donc considérées comme **négligeables**.

3.4.6 La Tour-sur-Tinée

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de La Tour-sur-Tinée.

➔ <u>Réduction de l'emplacement réservé V09 et suppression du linéaire d'implantation des bâtiments</u>

La Tempête Alex a provoqué sur la commune de La-Tour-sur-Tinée une crue de l'Autranne, un cours d'eau traversant le hameau de Roussillon.

Un emplacement réservé V09 ainsi qu'un report graphique précisant l'implantation obligatoire des bâtiments, mis en place pour planifier l'extension du hameau de Roussillon, sont localisés dans ce secteur.

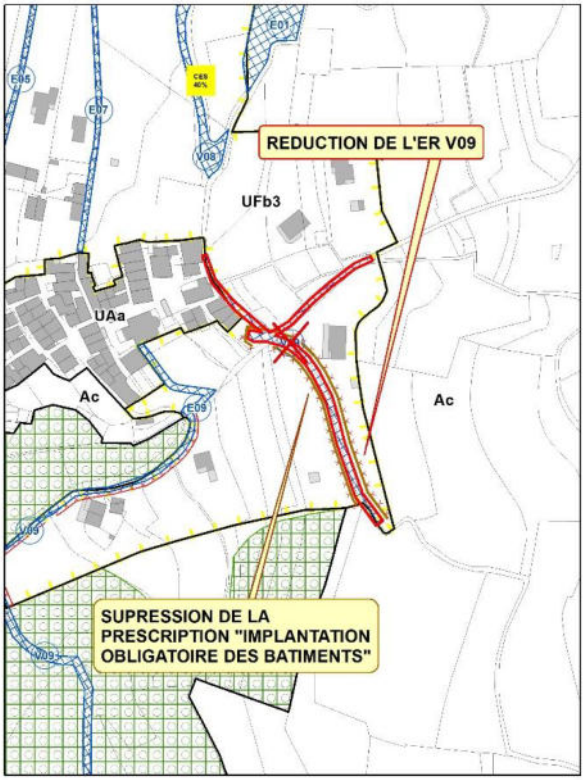


Orthophotographies avant/après Tempête Alex - Geoportail

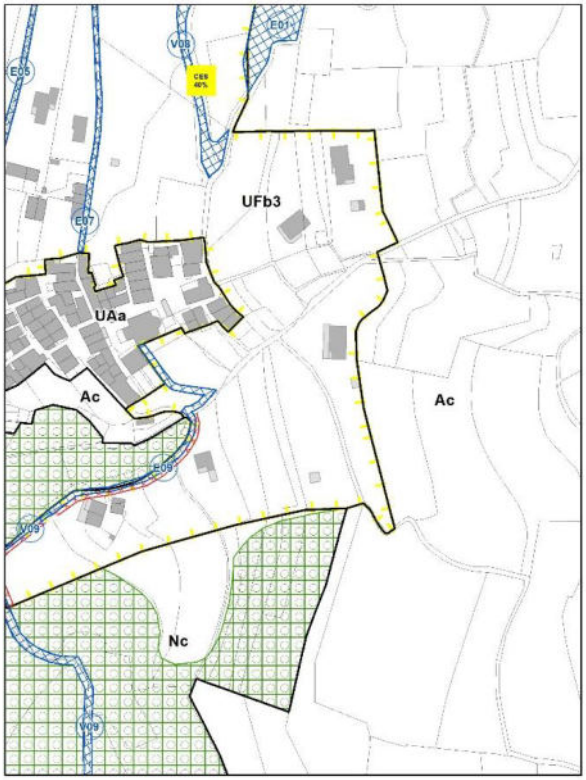
Les travaux et les aménagements réalisés sur ce secteur après la crue de l'Autranne rendent la présence d'une partie de l'emplacement réservé V09 ainsi que du report graphique portant sur l'implantation obligatoire des bâtiments inopérants. Il est ainsi sollicité la réduction de l'emplacement réservé V09 et la suppression du linéaire d'implantation obligatoire des bâtiments.

► Aussi, il est proposé la réduction de l'emplacement réservé V09 ainsi que la suppression du linéaire d'implantation obligatoire des bâtiments sur le plan de zonage comme suit :

AVANT



APRÈS



► Également, la liste des emplacements réservés sera modifiée comme suit :

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
V09	Voirie	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~1772~~ 997

Evaluation environnementale : La présente modification permet une mise en cohérence du zonage avec la réalité du terrain. Il s'agit d'une information qui n'impacte pas la consommation du sol. Les incidences sur les différentes thématiques environnementales sont donc considérées comme **faibles**.

3.4.7 Levens

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Levens.

➔ **<u>Réduction de l'emplacement réservé pour équipement E04</u>**

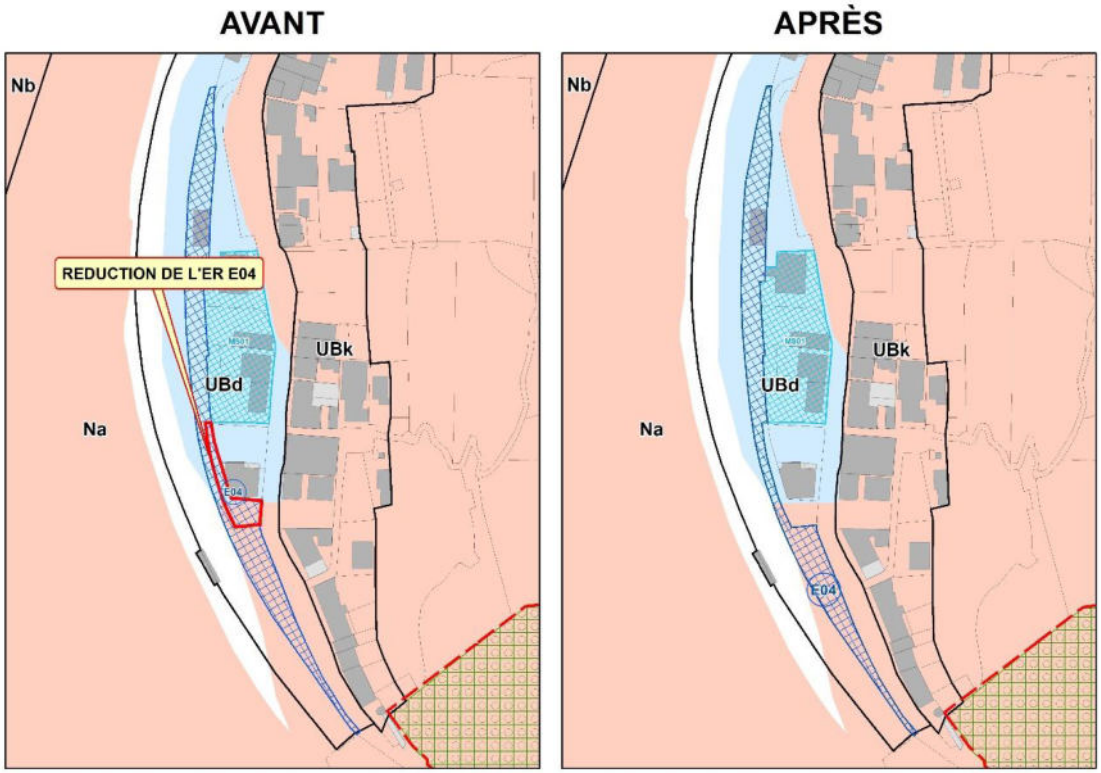
L'emplacement réservé (ER) pour équipement public E04 inscrit sur la parcelle AH 132 a pour objet la « création d'un équipement public communal Plan du Var » d'une superficie de 2 327 m^2. Le bénéficiaire de l'ER est la commune de Levens.

Le Conseil Départemental 06 souhaitant réaliser un projet de « Maison des Alpes-Maritimes » sur les parcelles AH91 et AH141 dont il est propriétaire.

Cet emplacement réservé doit être réduit afin de mieux correspondre à la réalité de ce projet. En effet, l'ER E04 empiète actuellement sur le projet de construction envisagé par le Département et ne permet pas la réalisation de la terrasse et du parvis devant être réalisés sur une partie de la parcelle AH 132.

Il convient donc de réduire de 269 m^2 l'emplacement réservé E04 sur le plan de zonage et de mettre à jour la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm en modifiant sa surface.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
E04	« Création d'un équipement public communal Plan du Var »	Equipement public	LEVENS	~~2327~~ 2058

Evaluation environnementale : La modification permet la réalisation d'un projet du Conseil Départemental. Elle n'induit aucun changement dans la destination de l'occupation du sol. Les incidences sur l'environnement sont considérées comme **faibles** car la surface impactée est limitée et déjà urbanisée (269 m²).

3.4.8 Nice

22 points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Nice.

➔ **Zone Njp – Création d'un périmètre de report graphique des règles**

Dans le cadre de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm, il a été procédé à une évolution des dispositions règlementaires afin d'autoriser la réalisation d'équipements sportifs au sein des zone Njp, sur la commune de Nice.

Néanmoins, autoriser ce type d'équipements ne permet pas une gestion qualitative de l'ensemble des jardins publics niçois, et pourrait également être contraire aux dispositions de la loi Littoral. En effet, une urbanisation en continuité de l'urbanisation existante pourrait ne pas être respectée.

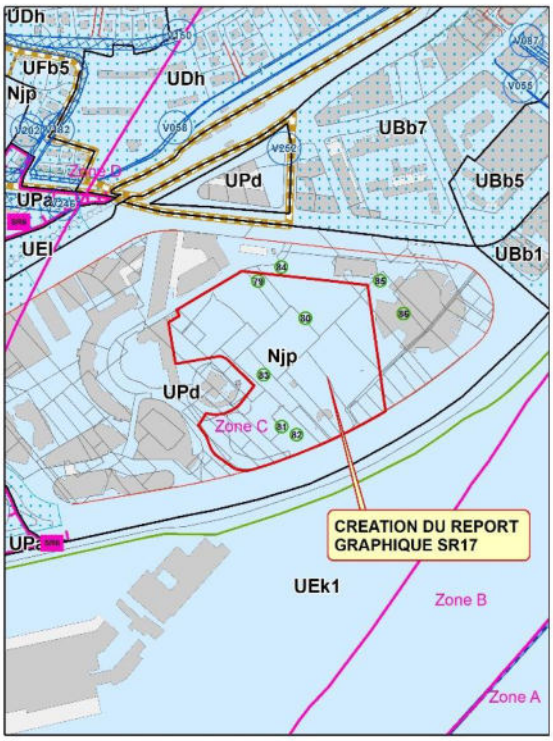
Aussi, afin de conserver la cohérence des objectifs de développement et d'aménagement des jardins publics niçois menés par la municipalité, il est proposé de localiser, au document graphique, les zone Njp pouvant accueillir des équipements sportifs. Les grands parcs de l'ouest de la ville sont concernés par une mixité des fonctions, dans lesquels des équipements sportifs en lien avec l'usage des jardins sont prévus.

Il est donc proposé de mettre en place un périmètre de report graphique des règles (SR 17) sur les zones Njp du Grand Parc de la Plaine de la Plaine du Var ainsi que sur le parc Phoenix.

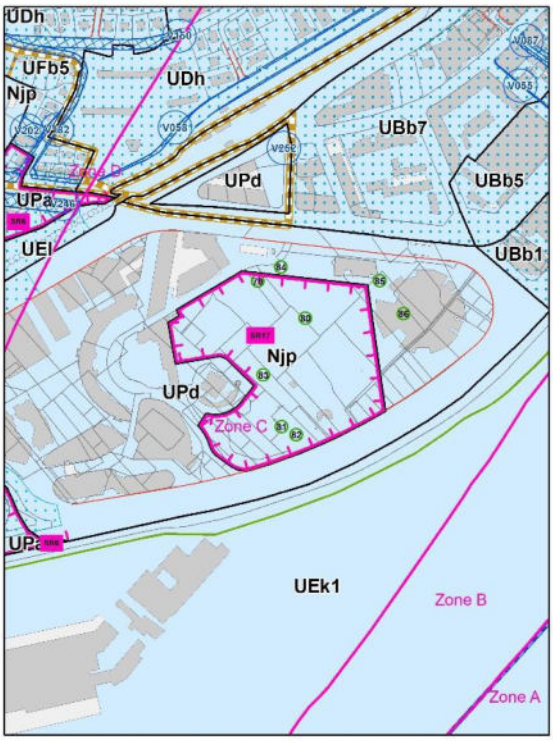
Le règlement de la zone Njp du PLUm est mis en cohérence avec cette évolution en n'autorisant les équipements sportifs qu'au sein de ces périmètres SR.

►**Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage de la façon suivante :**

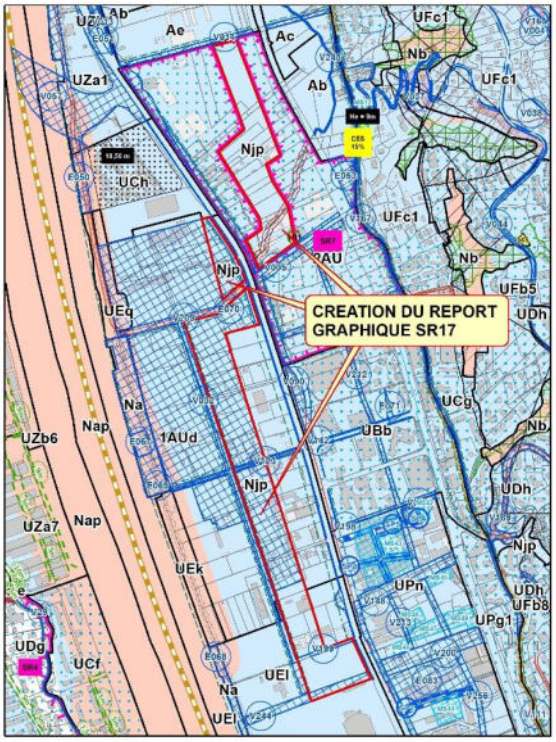
AVANT



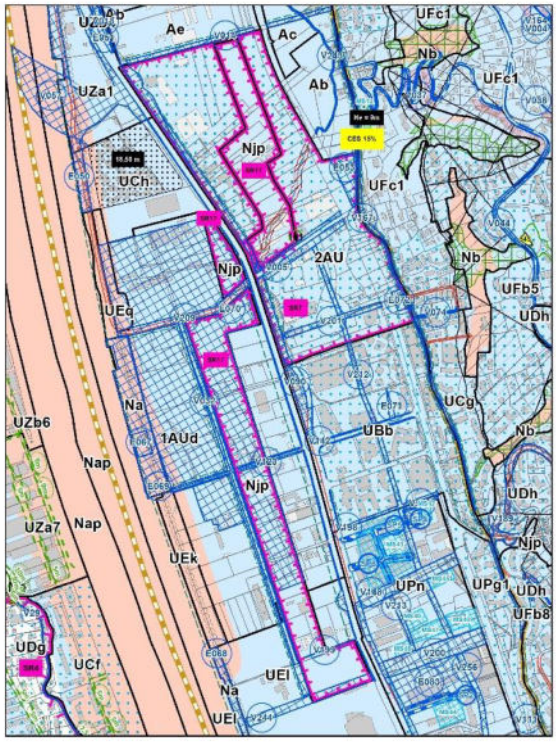
APRÈS



AVANT



APRÈS



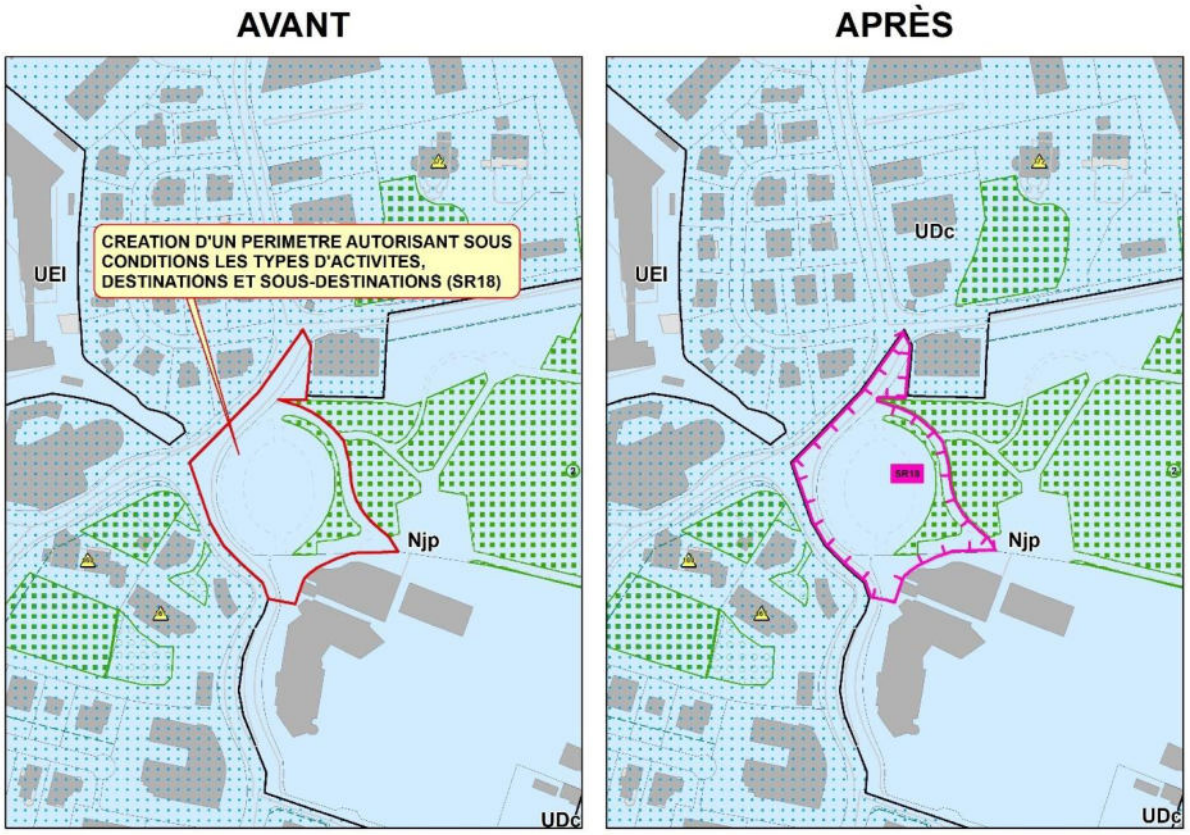
Évaluation environnementale : Cette clarification a une incidence **positive** sur l'environnement car elle permet une meilleure gestion qualitative.

➔ **<u>Création d'un report graphique – Arènes de Cimiez</u>**

Dans le cadre du projet de revitalisation du site des Arènes de Cimiez, et afin de compléter l'offre culturelle sur la ville de Nice, l'aménagement d'une salle de spectacle de plein air est envisagé sur ce site, dans l'enceinte antique. Comme développé en partie 1, les arènes étant classées en zone Njp au PLUm, le règlement de zone n'autorise pas les salles d'art et de spectacles.

Aussi, un report graphique des règles est créé sur le périmètre des Arène, afin d'autoriser les salles d'art et de spectacles uniquement dans ce périmètre. A ce titre, le document graphique, doit être modifié pour créer un SR18.

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



Evaluation environnementale : Les installations prévues par le projet de salle en plein air sont des structures légères non permanentes qui ne sont pas de nature à impacter la qualité architecturale des arènes de Cimiez. Les installations seront installées sous couvert de l'approbation des Architectes des Bâtiments de France. Les incidences sont donc considérées comme **faibles**.

➔ **Modification du plan masse de la Buffa**

À la suite du classement de Nice au patrimoine mondial de l'UNESCO, de nouvelles dispositions concernant les règles d'urbanisme ont été synthétisées dans l'AVAP.

Sur le secteur de la Buffa, un secteur à plan masse (SPM2) est en place au PLUm afin de garantir la cohérence de l'aménagement du quartier.

Le développement du site induit aujourd'hui de nouvelles orientations. Aussi, l'objectif de la modification de la règle du secteur plan masse SPM2 apparaît nécessaire afin de permettre sa mise en conformité avec les prérequis et les règles de l'AVAP.

A surfaces constructibles constantes et sans modifications sensibles des gabarits, il s'agit de créer un cœur d'îlot en pleine terre, à paysager, et de décongestionner la venelle à l'Est pour en faire une rue piétonne à aménager dans l'axe et le gabarit de la rue René Sainson au sud.

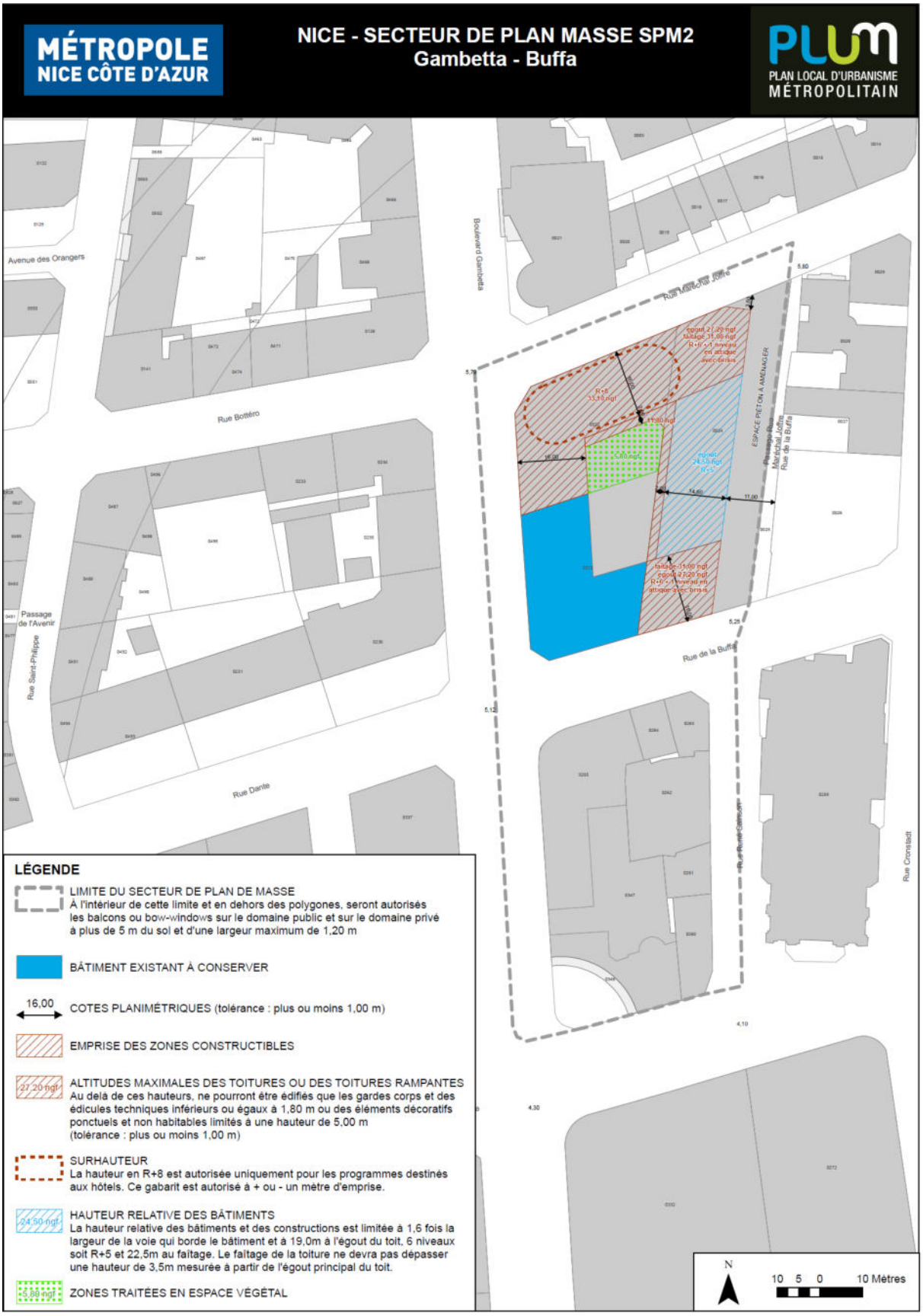
Concernant les hôtels et résidences hôtelières, et conformément à l'histoire de l'hôtellerie à Nice, un étage supplémentaire partiel sera alors admis pour permettre un marquage urbain de ces bâtiments.

Le nombre de niveaux des constructions est précisé au plan masse, afin de mieux encadrer le type de bâti souhaité, et ainsi être cohérent avec les objectifs de l'AVAP

Enfin, l'îlot sud n'est plus concerné par le secteur plan masse puisqu'il a été construit en quasi-totalité, à l'exception de l'angle Nord-Est pour deux petites parcelles dont la possible constructibilité sera alors régie par le PLUm.

La légende Sud plan de masse est également mise à jour, au regard des évolutions apportées (précisions apportées sur les termes de hauteurs programmées, mise à jour au regard de la suppression de l'ilot sud du plan de masse).

►Aussi, il est proposé de modifier le secteur a plan masse SPM2 de la façon suivante :



Secteur à plan masse SPM2 modifié dans le cadre de la MS2

Évaluation environnementale : Cette mise à jour en fonction de la réalité du terrain n'a **pas d'incidence** sur l'environnement, car cela n'induit pas de consommation supplémentaire.

➔ **<u>Modification de l'objet de l'ERMS 06</u>**

L'objet de l'emplacement réservé pour mixite sociale (ERMS) n°6 est : *« 50% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux et 50% en accession sociale »*

Afin de répondre aux objectifs du PLH, 57 logements (50% en LLS et 50% en accession) ont été fléchés sur ce terrain.

Dans le cadre du PLH, la programmation suivante doit être poursuivie sur cet emplacement réservé :

Des typologies équilibrées pour les logements locatifs sociaux familiaux :

- 10% T1 et 35% de T1/T au maximum ;
- de grands logements familiaux à favoriser en locatif social et en accession on encadrée ;
- 10% minimum de T4.

En locatif social, des surfaces minimales par type de logements conformes aux engagements de la Charte de partenariat public /privé :

- T1 : 30m², sauf logement étudiant ;
- T2 : 45 m² en moyenne – entre 38 et 55 m² selon les besoins ;
- T3 : 65 m² en moyenne – entre 60 et 70 m² selon les besoins ;
- T4 : 75 m² ;
- T5 : 90 m².

Dans le cadre d'études de faisabilité réalisée par Côte d'Azur Habitat sur ce secteur, il est prévu la programmation suivante :

Capacité constructible : 4 210 m² SDP / 3 789 m² SH B

Programme : 3 720, 72 m² SDP / 3413,50 m² SHAB dont

- Logements : 3 339,22 m² SDP / 3063,50 m² SHAB
- Salle polyvalente : 381,50 m² SPD / 350 m² SHAB

La surface dédiée aux logements dans ce programme représente 80% de la capacité constructible totale de l'ilot.

Un potentiel **de 53 logements sociaux** était identifié sur ce terrain dans le cadre de la Modification de Droit Commun n°1.

Le projet en cours d'élaboration sur ce foncier propose dans la part de logements locatifs sociaux des logements inclusifs. Cette forme d'habitat, dédiée aux personnes âgées et aux personnes handicapées, propose de vivre dans des logements privatifs tout en partageant des espaces communs, donc un projet de vie sociale. La création d'une salle polyvalente d'environ 350 m^2 s'avère indispensable à la réalisation du projet et pourrait en plus être mutualisée avec les associations du quartier.

Afin d'intégrer cette salle dans le programme, il est proposé de modifier la règle de l'ERMS comme suit : *« 80% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements sociaux dont a minima la moitié en logements locatifs sociaux ».*

Les études pré-opérationnelles démontrent une capacité de réalisation de 57 logements sociaux en cohérence avec les objectifs du PLH de la Métropole en matière de typologie, à savoir un maximum du 10% de T1 et de 35% de T1/T2 et d'un minimum de 10% de T4.

Le projet est également en accord avec les surfaces moyennes préconisées par la Métropole Nice Côte d'Azur issues du référentiel « Qualité de construction de logements et du cadre de vie ».

Ces études ont également permis de revoir à la hausse le nombre prévisionnel de logements sociaux réalisés avec **un gain de 4 logements sociaux.** Par conséquent, l'évolution de la règle proposée pour l'ERMS 06 aurait pour effet **d'augmenter la production de logements sociaux.**

Aussi, il est proposé de mettre en compatibilité l'objet de l'ERMS06 avec la programmation, tout en respectant les objectifs du PLH et la capacité de l'ERMS06 prévue au PLUm.

L'objectif sera de permettre de diversifier les destinations de constructions autorisées dans cet ERMS, en diminuant le ratio de logements sociaux demandes, tout en respectant le nombre de logements attendus initialement sur ce secteur dans le cadre du PLH.

► A ce titre, il est proposé de modifier l'objet de l'ERMS06 de la façon suivante :

"~~*50*~~ *80 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER'TOTALE DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS* ~~*LOCATIFS*~~ *SOCIAUX* ~~*ET 50 % EN ACCESSION SOCIALE*~~ *DONT A MINIMA LA MOITIE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX*"

Evaluation environnementale : Cette modification n'augmente pas les droits à construire, elle modifieuniquement la programmation prévue ce qui n'a **pas d'incidences** sur l'environnement.

➔ **Modification de l'objet de l'ERMS 51**

Le projet de reconfiguration de l'îlot Paul Montel à Nice, concerné par l'ERMS 51 au PLUm, présente un intérêt général pour la ville et ses habitants, notamment sur les trois points suivants :

- Favoriser la mixité sociale : Le site du projet est couvert à 80% par le périmètre du QPV « Les Sagnes » ce qui appelle à proposer des logements intermédiaire et libre pour créer un véritable mélange social au sein du quartier. Cela contribuera à renforcer la cohésion sociale en permettant aux différentes catégories de population de vivre ensemble dans un même environnement.

- Dynamiser le quartier : Le projet prévoit également la construction d'espaces de vie, de commerces, de structures de soins et de bureaux, créant ainsi une nouvelle dynamique économique dans le quartier. Cela permettra de renforcer l'attractivité du quartier et de stimuler la création d'emplois locaux.

- Renforcer l'attractivité de la P laine du Sport : Ce site pourrait être l'occasion de proposer un produit de logement adapté aux jeunes sportifs qui s'entraîne dans les équipements sportifs présents le long du boulevard du Mercantour et qui n'ont pas accès aux logements dans le parc privé.

Située en zone UPn du PLUm, la parcelle de l'ilot Montel, l'objet de l'ERMS51 précise que « 40% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux ».

Ainsi, un potentiel théorique de 182 logements sociaux est identifié sur ce terrain au regard de la règle en vigueur.

Dans le cadre de la présente procédure de Modification Simplifiée n°2, il est proposé de redéfinir la règle en appliquant le pourcentage de logements sociaux sur la surface de plancher destinée au logement et non plus sur la totalité de la surface de plancher de l'opération.

L'évolution de cette règle a pour objectif de permettre la réalisation d'une programmation mixte sur cet îlot, aux niveaux fonctionnel (activités, commerces, pôle médical, logements…) et social (logements sociaux mais aussi des logements libres) en tenant compte de la typologie d'habitat limitrophe comportant déjà un taux important de logements sociaux (parcelle située entre les Quartiers Prioritaires des Moulins et des Sagnes).

En effet, la règle de calcul de production de logements sociaux sur la surface totale de plancher de l'opération limite l'engagement des acteurs de l'immobilier sur les fonciers concernés par ces ERMS.

L'application de cette règle, liée notamment à l'augmentation du prix des matériaux et des coûts de construction en lien avec la conjoncture économique actuelle, restreint fortement leur positionnement et limite la présentation d'un bilan financier équilibré. Les terrains concernés par ces ERMS pourraient se retrouver grevés et ne pas accueillir la réalisation d''opérations immobilières, ce qui accentuerait la carence en logements sociaux sur le territoire, contrairement à la volonté de la Métropole.

Modifier cette règle de calcul permettrait de garantir et de continuer la production de logements sociaux, dans un contexte économiquement et réglementairement contraint. Ainsi, la Métropole saurait maintenir sa dynamique de production de logements sociaux, tout en conservant l'attractivité de son territoire et de son développement économique durable.

Par ailleurs, les opérations envisagées sur des Emplacements Réservés de Mixité Sociale (ERMS), intègreront une programmation majoritairement orientée vers la production de logements, et à ce titre la surface de plancher développée comprendra un minimum de 50 % de logements.

Ainsi, il est proposé de rédiger l'objet de l'ERMS51 de la manière suivante : « 40 % minimum de la surface de plancher totale destinée au logement sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux. »

L'évolution de la règle de calcul de la production de logement sociaux sur l'ERMS 51 conduirait à une perte de 103 logements sociaux sur ce foncier.

Aussi, pour permettre une meilleure mise en œuvre d'une programmation adaptée au contexte de l'ilot, il convient de repréciser l'objet de l'ERMS en imposant une production de logements sociaux rapportée à la partie de l'opération dédiée au logement.

Sur l'ERMS51, il est donc proposé d'imposer la production de logements sociaux sur la surface de plancher dédiée au logement.

►Aussi, il est proposé de modifier l'objet de l'ERMS51 de la façon suivante :

« *40% minimum de la surface de plancher ~~totale de l'opération~~ destinée au logement sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux* **»**

Evaluation environnementale : Ces modifications qui concernent uniquement de la programmation sans augmenter les droits à construire n'ont **pas d'incidences** sur l'environnement, en cela qu'elle n'induit aucune consommation foncière supplémentaire.

➔ **Modification de l'objet de l'ERMS 55**

L'ERMS 55 a été mis en place dans le cadre de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm. Localisé sur un secteur en développement de la Métropole, il doit permettre une mixité sociale dans le cadre des opérations d'aménagements prévues sur Saint Isidore.

L'objet de cet ERMS impose la réalisation d'une part de logements sociaux au regard de la surface de plancher totale de l'opération.

Néanmoins, cette disposition ne s'avère pas nécessairement favorable à la bonne mise en œuvre des projets attendus sur ce secteur. En effet, Saint Isidore s'affiche aujourd'hui en tant que quartier mixte, entre activités, commerces et habitat. Les opérations sur le périmètre de l'ERMS 55 seront également à vocation mixte. La mise en œuvre de ces opérations s'avère difficilement compatible avec le ratio de logements sociaux demandé au PLUm. En effet, les surfaces de plancher de l'opération qui seront destinées à des constructions que les logements entraineront également l'imposition de réaliser des logements sociaux au sein de l'ERMS. Cette règle n'est pas compatible avec la vocation mixte et non destinée à l'habitat de ce secteur.

En effet, la règle de calcul de production de logements sociaux sur la surface totale de plancher de l'opération limite l'engagement des acteurs de l'immobilier sur les fonciers concernés par ces ERMS.

L'application de cette règle, liée notamment à l'augmentation du prix des matériaux et des coûts de construction en lien avec la conjoncture économique actuelle, restreint fortement leur positionnement et limite la présentation d'un bilan financier équilibré. Les terrains concernés par ces ERMS pourraient se retrouver grevés et ne pas accueillir la réalisation d''opérations immobilières, ce qui accentuerait la carence en logements sociaux sur le territoire, contrairement à la volonté de la Métropole.

Ainsi, modifier cette règle de calcul permettrait de garantir et de continuer la production de logements sociaux, dans un contexte économiquement et réglementairement contraint. Ainsi, la Métropole saurait maintenir sa dynamique de production de logements sociaux, tout en conservant l'attractivité de son territoire et de son développement économique durable. Il convient de rappeler, comme pour l'ERMS51, que les opérations envisagées sur des Emplacements Réservés de Mixité Sociale (ERMS), intègreront une programmation majoritairement orientée vers la production de logements, et à ce titre la surface de plancher développée comprendra un minimum de 50 % de logements.

Aussi, il apparaît nécessaire de modifier l'objet de l'ERMS 55 afin d'appliquer le ratio de logements à réaliser sur la partie de l'opération destinée au logement. Cette règle est pertinente au regard des objectifs de développement attendus sur le secteur de Saint Isidore.

De surcroît, dans la note de présentation des évolutions des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale et Périmètre de Mixité Sociale de la Modification de Droit Commun (MDC1), l'opportunité d'intégrer un nouvel ERMS était déclinée comme suit :

« Il est proposé la création d'un ERMS dont les intentions d'aménagement sont : les continuités visuelles et la valorisation de la séquence paysagère, la création d'une façade urbaine le long de l'avenue, la requalification de la voirie en continuité des éléments paysagers existants, la valorisation paysagère par les percées et l'implantation des volumes, la création de percées visuelles et d'un cœur d'ilot ouvert, la création d'une lisière paysagère sur rue. ***50% de la SDP logement devra être affectée à du logement social*** *»*

Un potentiel **de 145 logements sociaux** est identifié sur ce terrain, conformément à la règle indiquée dans la note de présentation de la MDC1 du PLUm.

Une erreur matérielle rédactionnelle est relevée, la liste des prescriptions de la MDC1 indiquant à contrario que l'objet de l'ERMS55 est : « ***30% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux et 20% en accession sociale »***.

Ainsi, dans le cadre de la MS2, il est donc proposé de reprendre la règle initiale indiquée dans la note de présentation de la MDC1, soit : ***« 30 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération destinée au logement sera affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux et 20 % en accession sociale ».***

Dès lors, la correction de cette erreur matérielle n'entraîne pas une réduction de production de logements sociaux.

►Aussi, il est proposé de modifier l'objet de l'ERMS55 de la façon suivante :

« 30 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER'TOTALE DE L'OPERATION DESTINEE AU LOGEMENT SERA ~~DESTINEE~~ AFFECTEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 20 % EN ACCESSION SOCIALE »

Evaluation environnementale : Cette correction de forme n'a **pas d'incidence** sur l'environnement.

➔ <u>Suppression d'une marge de recul – Pont Michel</u>

Situé à l'est de la ville, la parcelle HZ 0069 occupe une position très particulière, tant d'un point de vue du tissu urbain, que par rapport aux voiries qui le bordent. Elle se situe en contre-bas des grands immeubles qui forment un front bâti très présent dans le grand paysage.

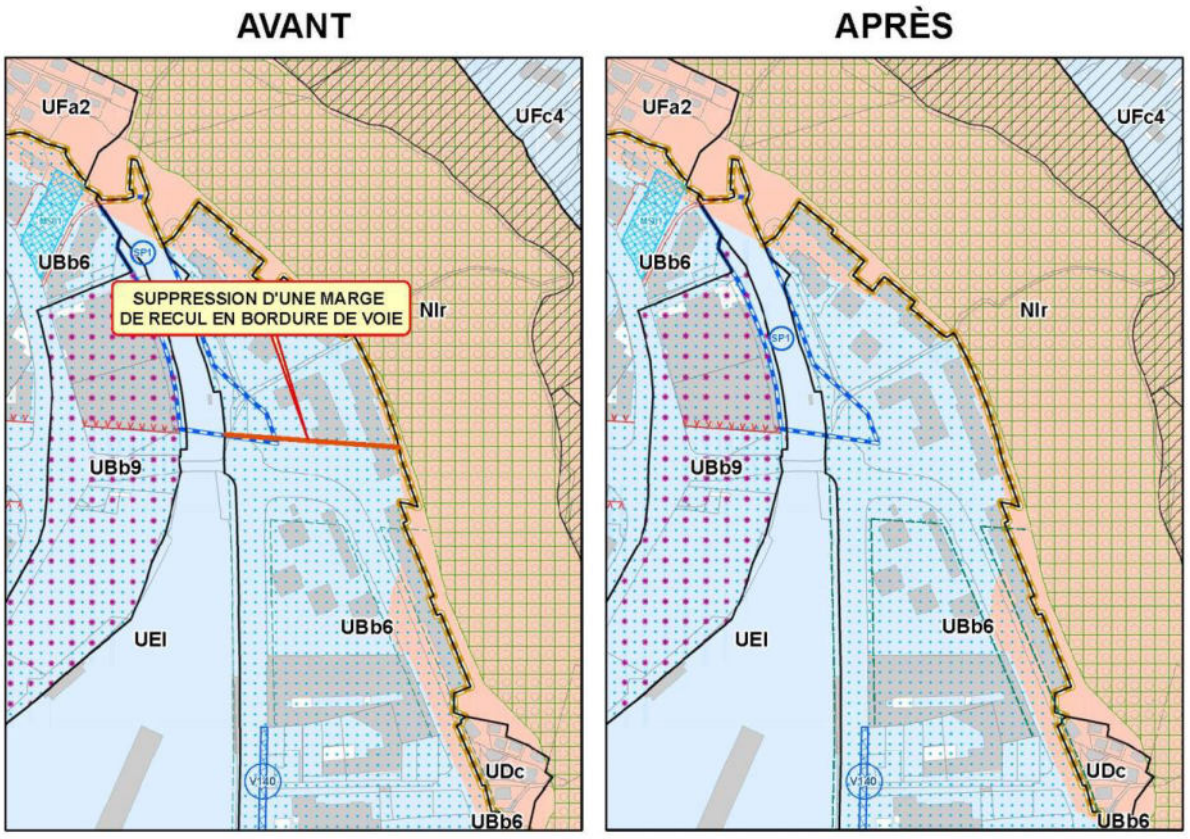
Un projet de requalification de cet espace urbain et la réalisation d'un aménagement effaçant d'une part l'effet de front bâti des immeubles et rétablissant d'autre part un équilibre harmonieux avec la colline boisée sont envisagés.

Une marge de recul en bordure de voie, qui pourrait contraindre la requalification du site, est établie sur la parcelle HZ 0069 et traverse plusieurs bâtiments. Elle semble avoir été mise en place pour aérer le tissu bâti le long des voies. Cependant, au bout de la perspective urbaine perceptible depuis la Voie Romaine en descendant par le Pont Michel, le retrait imposé par rapport à la voie n'apparait pas nécessaire.

En effet, l'implantation d'une nouvelle construction en bordure de voie pourrait marquer et accompagner le changement de direction entre ces voiries et offrir une meilleure vision depuis la Voie Romaine vers le nord, en adoucissant l'aspect massif du front bâti actuel. En présentant d'importants espaces végétalisés, le projet pourrait créer une transition entre les immeubles et le fond végétal prédominant.

La marge de recul sera donc supprimée des plans de zonage pour garantir la faisabilité d'un projet de requalification des espaces.

► Le plan de zonage sera modifié comme suit :



Evaluation environnementale : La suppression de la marge de recul a pour but de créer un équilibre harmonieux entre les espaces boisés et le front bâti. La modification de cet emplacement a une incidence **positive** sur le paysage.

➔ **<u>Suppression de l'emplacement réservé référencé n° E059</u>**

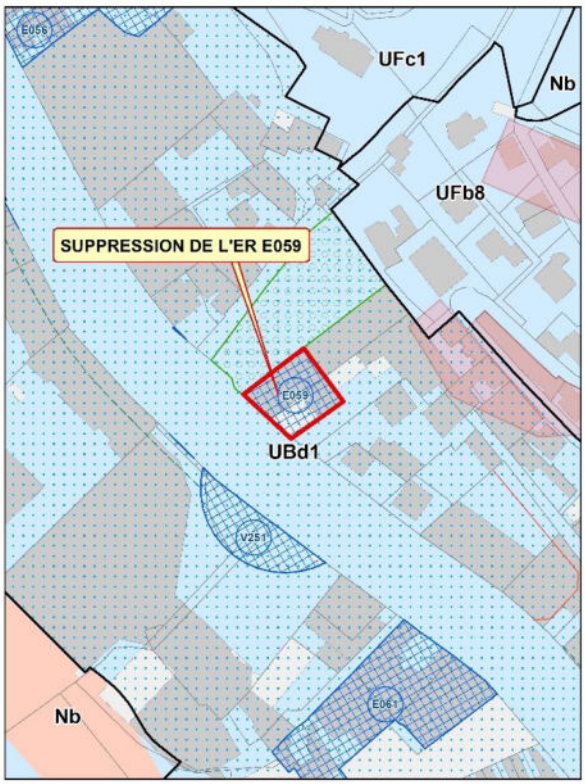
L'emplacement réservé référencé E059 au bénéfice de la ville de Nice est prévu pour l'extension du jardin public Lions du boulevard de la Madeleine. Il grève l'ouest des parcelles ML 0191 et ML0315.

La Ville de Nice n'ayant pas émis le souhait d'acquérir ces parcelles à la suite d'une mise en demeure, l'inscription de cet emplacement réservé dans le document d'urbanisme en vigueur n'a plus d'utilité.

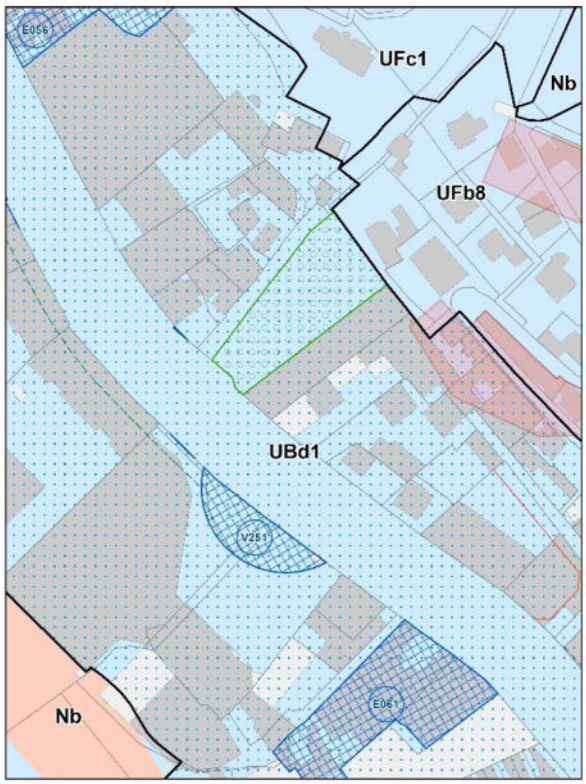
Il convient donc de le supprimer du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :

AVANT



APRÈS



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
~~E059~~	~~ESPACE VERT EXTENSION DU JARDIN PUBLIC LIONS BOULEVARD DE LA MADELEINE~~	~~Equipement public~~	~~NICE~~	~~400~~

Évaluation environnementale : La suppression de l'ER qui résulte de la non-acquisition par la métropole de ce terrain n'a **pas d'incidence** sur l'environnement.

➔ <u>Réduction de l'emplacement réservé référencé n° V052</u>

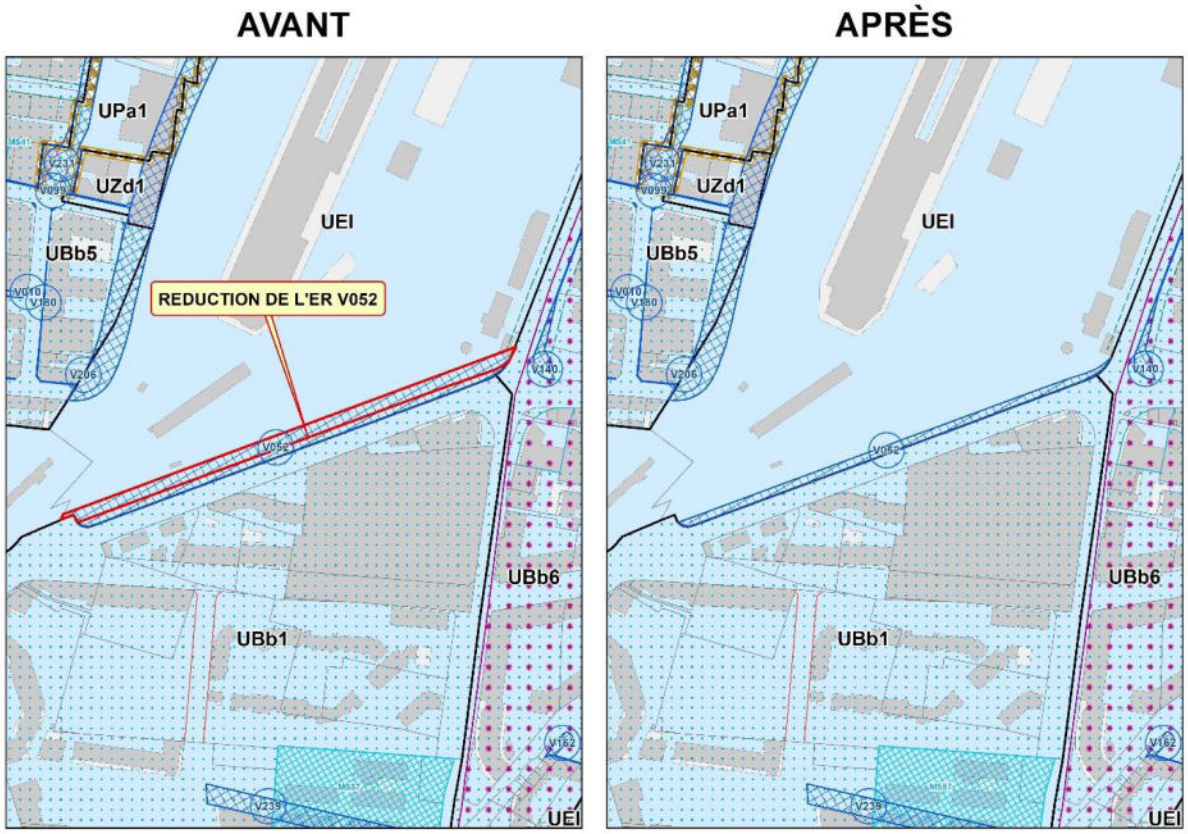
L'emplacement réservé référencé V052 au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur est prévu pour l'élargissement de l'avenue Denis Séméria et plus précisément pour la réalisation d'une piste cyclable.

Situé en bordure du futur technicentre SNCF, cet emplacement réservé doit être recalibré puisque l'élargissement de l'avenue ne pourra pas être mis en œuvre dans les dimensions initialement projetées.

En effet, une partie du foncier impacté par l'emplacement réservé doit être conservé pour assurer la faisabilité du centre de maintenance des trains express régionaux et surtout garantir son fonctionnement optimal.

Il convient donc de réduire l'emplacement réservé ER V052 sur le plan de zonage et de mettre à jour la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
V052	ELARGISSEMENT DE L'AVENUE DENIS SEMERIA A 30 METRES	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~5204~~ 1892

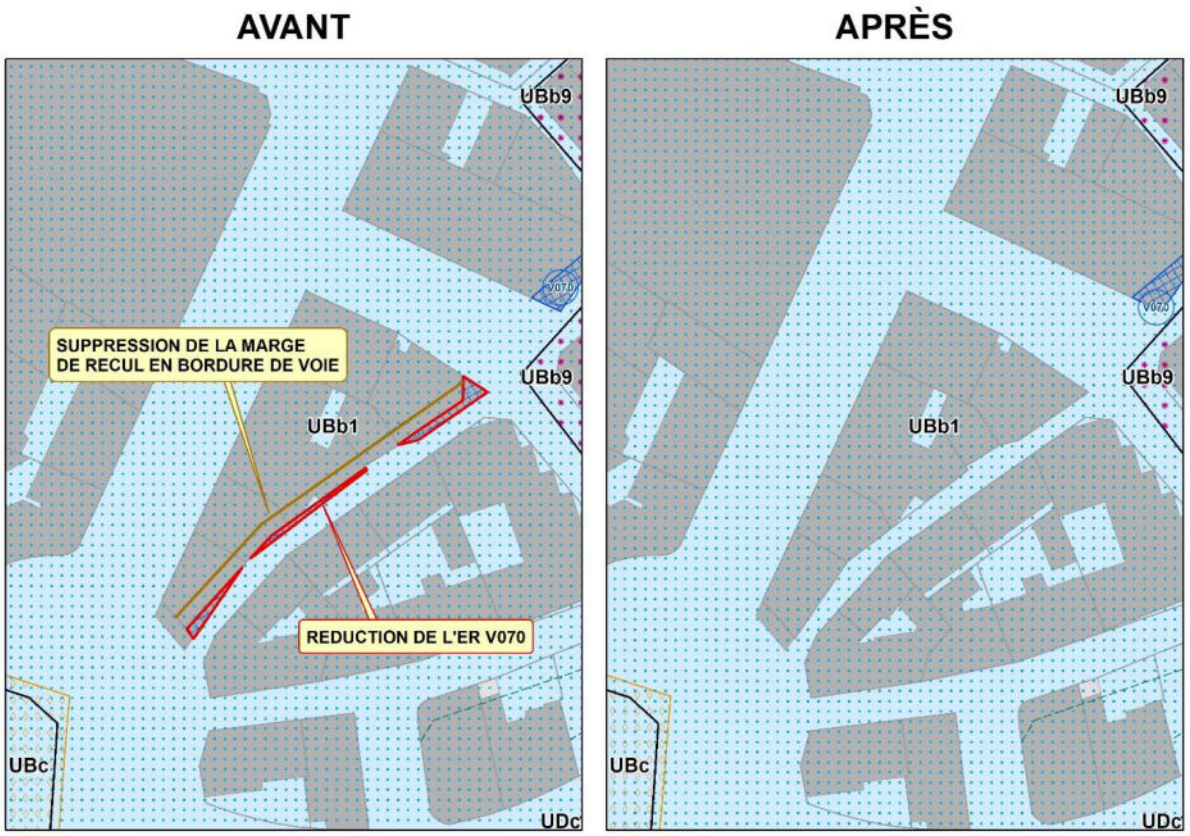
Evaluation environnementale : La suppression ou réduction d'un emplacement réservé n'a **pas d'incidence** négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'ajuster le document réglementaire au projet prévu en termes de dimensions.

➔ **Suppression partielle de l'emplacement réservé voirie référencé V070**

L'emplacement réservé n° V070 au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur est prévu pour l'élargissement de la rue Fontaine de la Ville à 5 et 12 mètres. Entre la place Max Barel et la rue de Béal. Néanmoins, cet emplacement réservé ne présente plus d'utilité au regard du projet actuel de développement des infrastructures urbaines. En effet, cet équipement de voirie n'apparait plus nécessaire aujourd'hui puisque la liaison ne figure plus dans le projet de développement des infrastructures routières. L'ER V070 doit donc être supprimé sur la seule portion liant la rue Béal à la place Max Barel. Par ailleurs, dans un objectif de cohérence, la marge de recul graphique sera aussi supprimée sur cette même portion. Le tissu urbain et sa consistance ne justifie pas la mise en œuvre d'un recul sur voie.

Également, la mention « élargissement » sera rajoutée au descriptif de l'emplacement réservé, celle-ci n'apparaissant pas clairement dans la liste des prescriptions du dossier de PLUm.

► **Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :**



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
V070	ELARGISSEMENT DE LA RUE FONTAINE DE LA VILLE A 5 ET 12 M	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~266~~–212

Evaluation environnementale : Cette modification a été mise à jour en lien avec les projets mis en place sur le territoire. Elle n'induit pas de consommation foncière supplémentaire et n'impacte pas la qualité des bâtiments et du paysage. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

➔ **Réduction de l'emplacement réservé référencé n° V090**

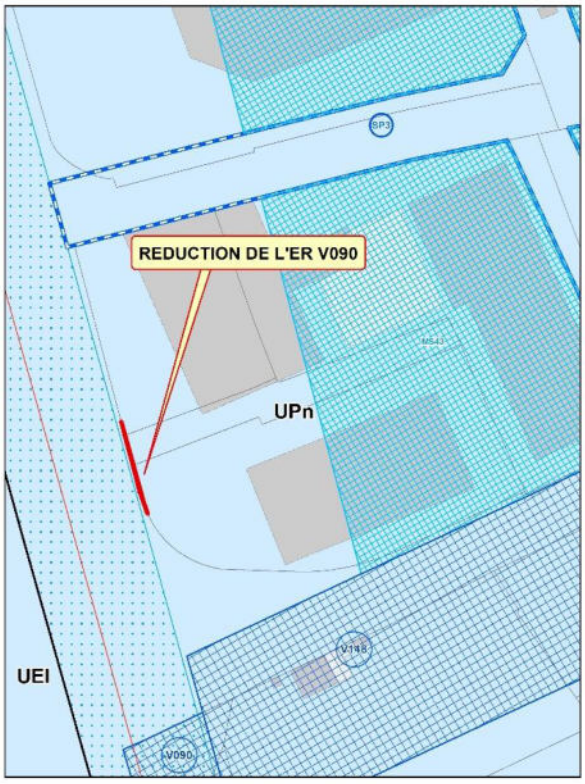
L'emplacement réservé référencé V090 au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur est prévu pour l'élargissement du boulevard du Mercantour.

Une infime partie de cet emplacement, environ 2 m^2, n'apparaissent plus utile à la mise en œuvre de l'élargissement envisagé. De plus, la présence de l'ER contrevient à la réalisation du lot 3.3 de la ZAC Méridia.

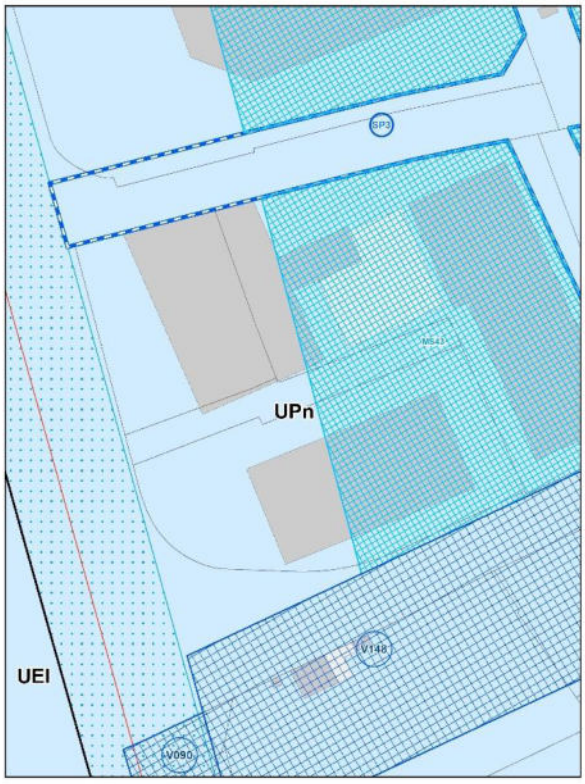
En raison de la faible importance de son gabarit et de son inutilité avérée au regard du projet de voirie, il apparait opportun de supprimer cette portion d'ER.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :

AVANT



APRÈS



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
V090	ELARGISSEMENT DU BOULEVARD DU MERCANTOUR A 45 METRES	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~38 949~~ 38 947

Evaluation environnementale : La suppression ou réduction d'un emplacement réservé n'a **pas d'incidence** négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'ajuster le document réglementaire au projet prévu en termes de dimensions.

➔ **Modification du tracé des Emplacements Réservés E25 et V185**

Dans le cadre du projet de valorisation des Chemins de fer de Provence, un site de maintenance est projeté sur le secteur de Lingostière, à proximité de la gare ferroviaire. Il s'agit d'un site majeur pour les Chemins de Fer de Provence du fait de la possibilité de réparer les trains directement sur Nice et non plus sur Marseille. Le site de maintenance et de remisage a donc pour objectif l'entretien du réseau régional et de ce fait, il aura pour

conséquence l'accélération de la cadence des rames en la doublant dans le secteur. La réalisation de ce projet sur ce site parait donc nécessaire.

Ce projet de site de maintenance, porté par la Région, est envisagé sur les parcelles BL 15, BL 16, BL 150, concernées par l'ER E025 (qui a pour objet la création d'un parc relais à Lingostière dans la Plaine du Var) et partiellement sur la parcelle BM 216, concernée par l'ER V185 (qui a pour objet la création d'une voie nouvelle de l'entrée autoroute A8 au Camin de la Bléa). Ces deux emplacements réservés sont au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Une procédure de cession des parcelles, de propriété Métropolitaine, est en cours au bénéfice de la Région, pour permettre la réalisation du site de maintenance.

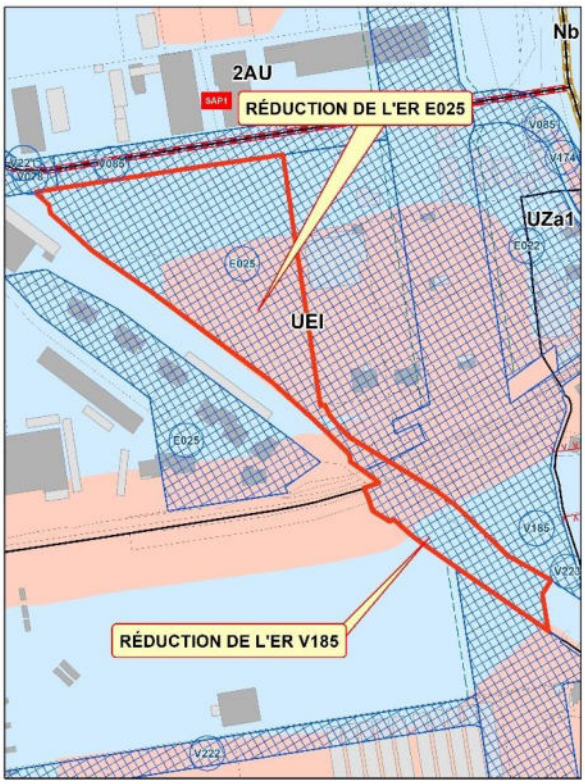
Aussi au regard du projet de centre de maintenance de la Région, sis sur les parcelles BL15, BL16 et BL150, BM200 et BM216 en partie, ainsi que de la procédure de cession des terrains à son bénéfice, il est nécessaire de modifier le périmètre des Emplacements réservés E25 et V185.

Au regard des Orientations d'aménagement et de programmation, le projet se trouve dans la séquence 1 de l'OAP Plaine du Var, dont les principes d'aménagement permettent sa réalisation, situé au sein d'un secteur mixte à vocation d'équipement public, compatible avec la réalisation du projet porté par la Région.

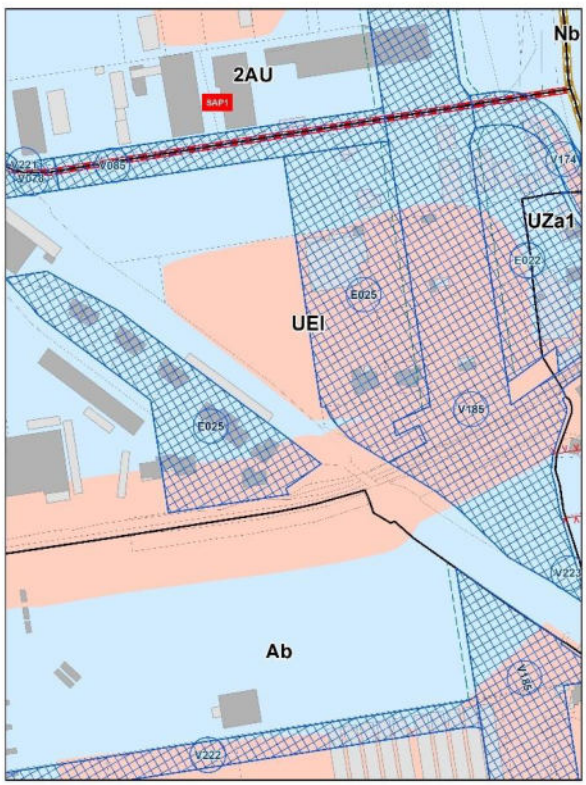
Au règlement, les parcelles sont classées en zone UEl du PLUm, qui correspond à une zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, dont les dispositions règlementaires permettent de réaliser ce type d'équipement, l'article 1.2.4 du règlement de zone autorisant les destinations et sous-destinations de constructions à condition qu'elles soient compatibles avec les OAP du PLUm.

►Ainsi, il convient de modifier le tracé des ER E025 et V185 et la liste des emplacements réservés comme suit :

AVANT



APRÈS



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
E025	PARC RELAIS A LINGOSTIERE DANS LA PLAINE DU VAR	Equipement public	Métropole Nice Côte d'Azur	~~34384~~ 20579

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
V185	VOIE NOUVELLE DE L'ENTREE DE L'AUTOROUTE A8 AU CAMIN DE LA BLEA A 30, 35 ET 40 METRES	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~100205~~ 42443

Evaluation environnementale : La présente modification permet une mise en cohérence des emplacements réservés avec le nouveau projet prévu par la Région. La destination de l'occupation du sol reste la même. La modification n'est donc **pas de nature à impacter** significativement l'environnement.

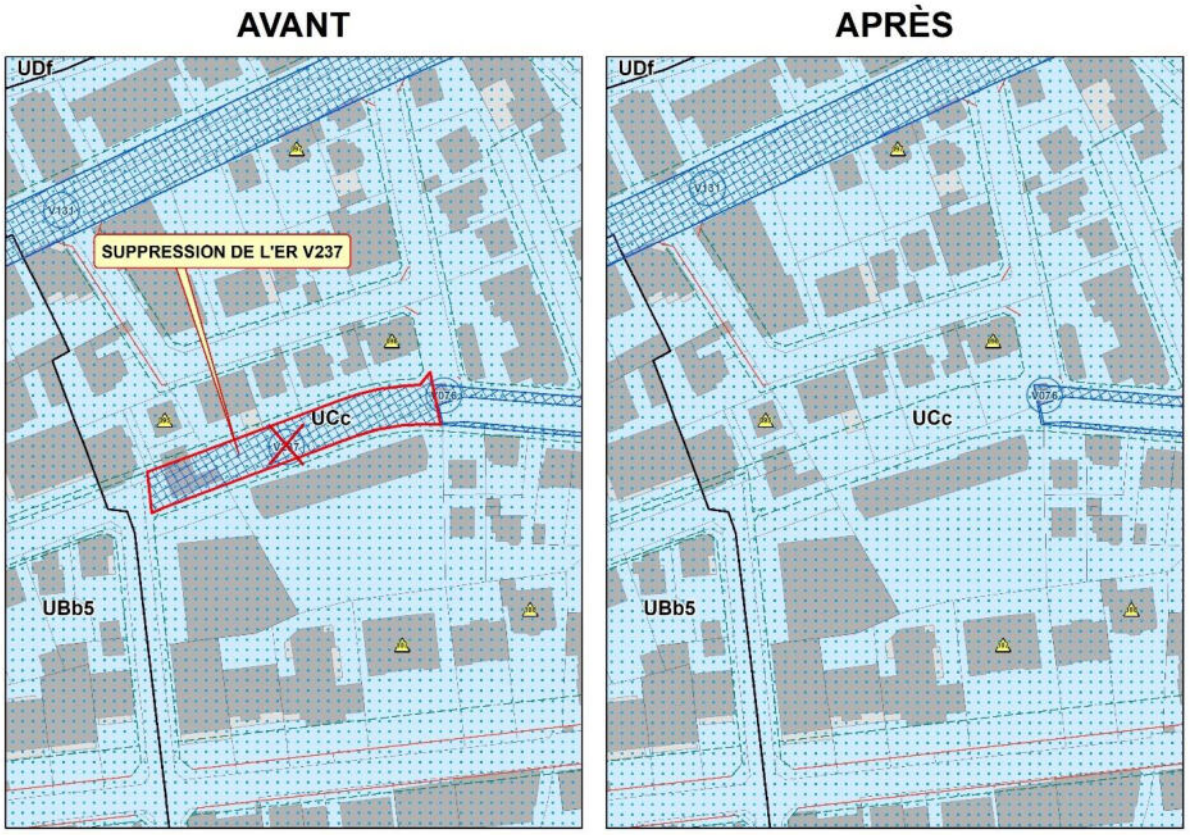
➔ **<u>Suppression de l'emplacement réservé référencé n° V237</u>**

L'emplacement réservé référencé V237 au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur est prévu pour la création d'une liaison entre la rue des Boers et l'avenue Gallin.

Cet équipement de voirie n'apparait plus nécessaire aujourd'hui puisque la liaison ne figure plus dans le projet de développement des infrastructures routières.

Devenu obsolète, l'ER V237 doit donc être supprimé du plan de zonage et de la liste des ER.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
~~V237~~	~~BOERS A L'AVENUE GALLIN A 12 M~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~1120~~

Evaluation environnementale : La présente modification permet une mise à jour des ER par rapport à la réalité du terrain. Les incidences sur l'environnement sont donc **faibles**.

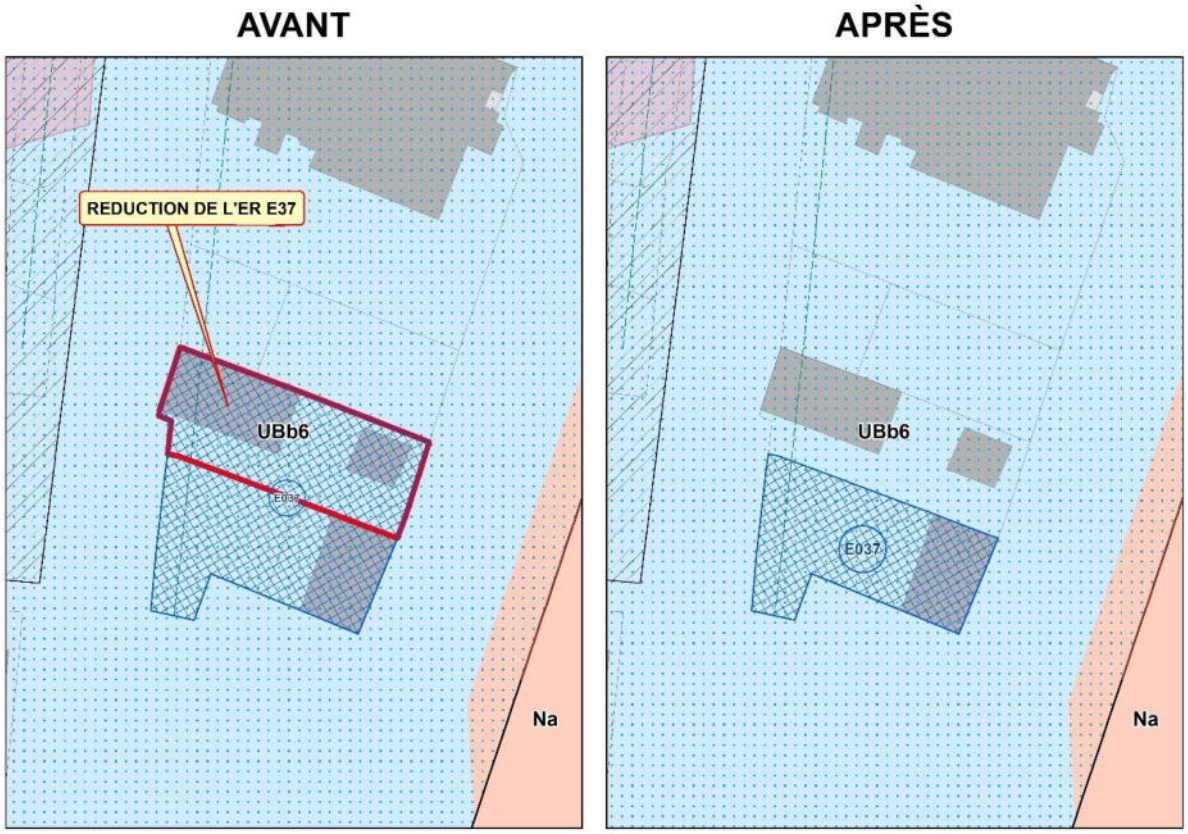
➔ **<u>Suppression partielle de l'emplacement réservé référencé E037</u>**

L'emplacement réservé référencé E037 au bénéfice de la Ville de Nice a pour objet l'extension de l'espace vert Place Docteur Paschetta.

Néanmoins, le projet d'extension de cet espace vert étant diminué, il n'a pas été donné suite à la Mise en Demeure d'Acquérir de la parcelle LK 242.

Aussi, il convient de réajuster le plan de zonage en redimensionnant l'emplacement Réservé E037 avec le projet poursuivi. A ce titre, la parcelle LK242 sera retiré de son périmètre.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage de la façon suivante, et de mettre à jour la liste des Emplacements Réservés



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
E037	EXTENSION DE L'ESPACE VERT PLACE DOCTEUR PASCHETTA	Equipement public	NICE	~~794~~ 391

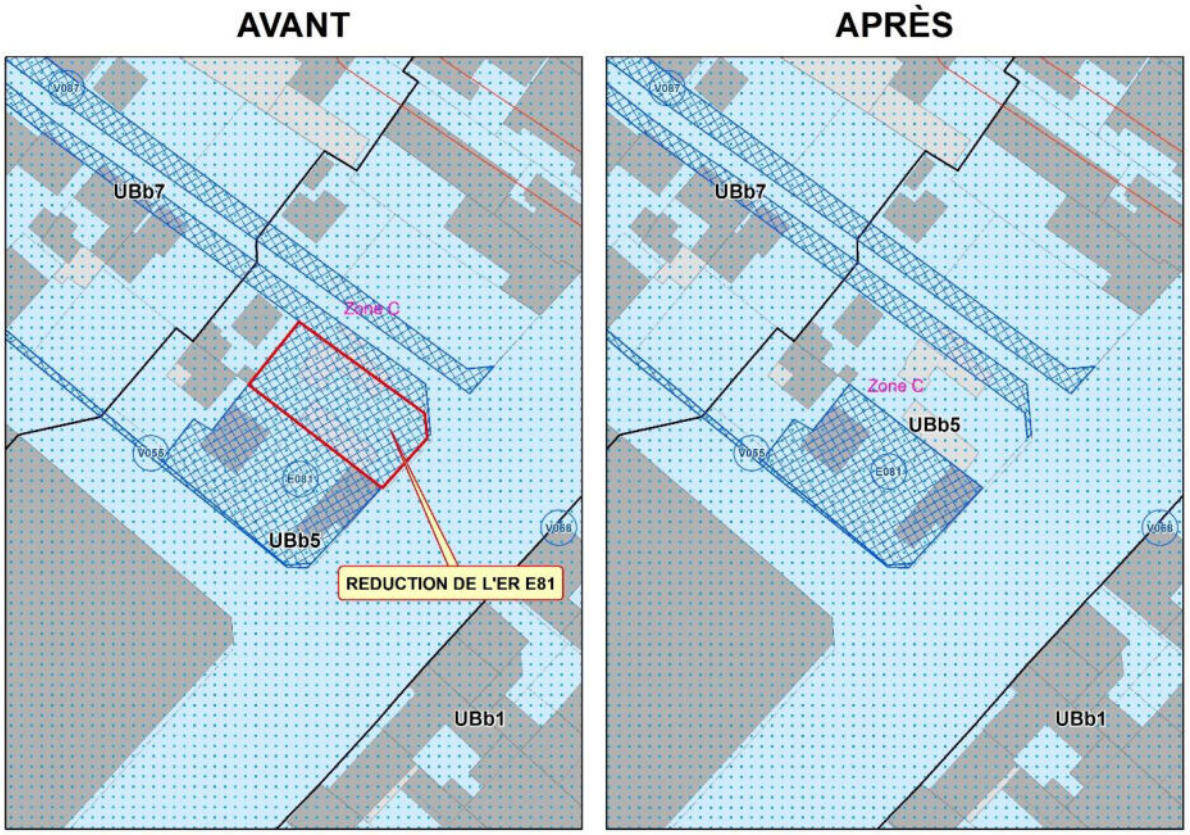
Evaluation environnementale : Cette modification de l'emplacement réservé n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales car cela permet une mise à jour des procédures d'acquisition. Les incidences sont donc considérées comme **négligeables** sur l'environnement.

➔ **<u>Suppression partielle de l'emplacement réservé référencé E081</u>**

L'emplacement réservé référencé E081 au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur a pour objet la création d'un « espace vert, terrain de proximité Boulevard René Cassin ».

Localisé entre deux équipements verts d'envergure (parc Phoenix et jardin Kirchner), sa réalisation dans sa totalité ne présente plus d'utilité. Aussi, il apparaît nécessaire de réduire sa superficie en abandonnant sa partie est. La partie ouest de l'emplacement réservé est conservée, pour permettre de dégager un espace libre au sein des futurs projets de développement.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
E081	EQUIPEMENT PUBLIC, ESPACE VERT, TERRAIN DE PROXIMITE BOULEVARD RENE CASSIN	Equipement public	NICE	~~1319~~ – 778

Evaluation environnementale : Cette modification de l'emplacement réservé n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales en cela qu'elle permet une mise à jour des procédures d'acquisition. Les incidences sont donc considérées comme **négligeables** sur l'environnement.

➔ **<u>Modification du plan de principe d'aménagement de la séquence 3 de l'OAP sectorielle Plaine du Var</u>**

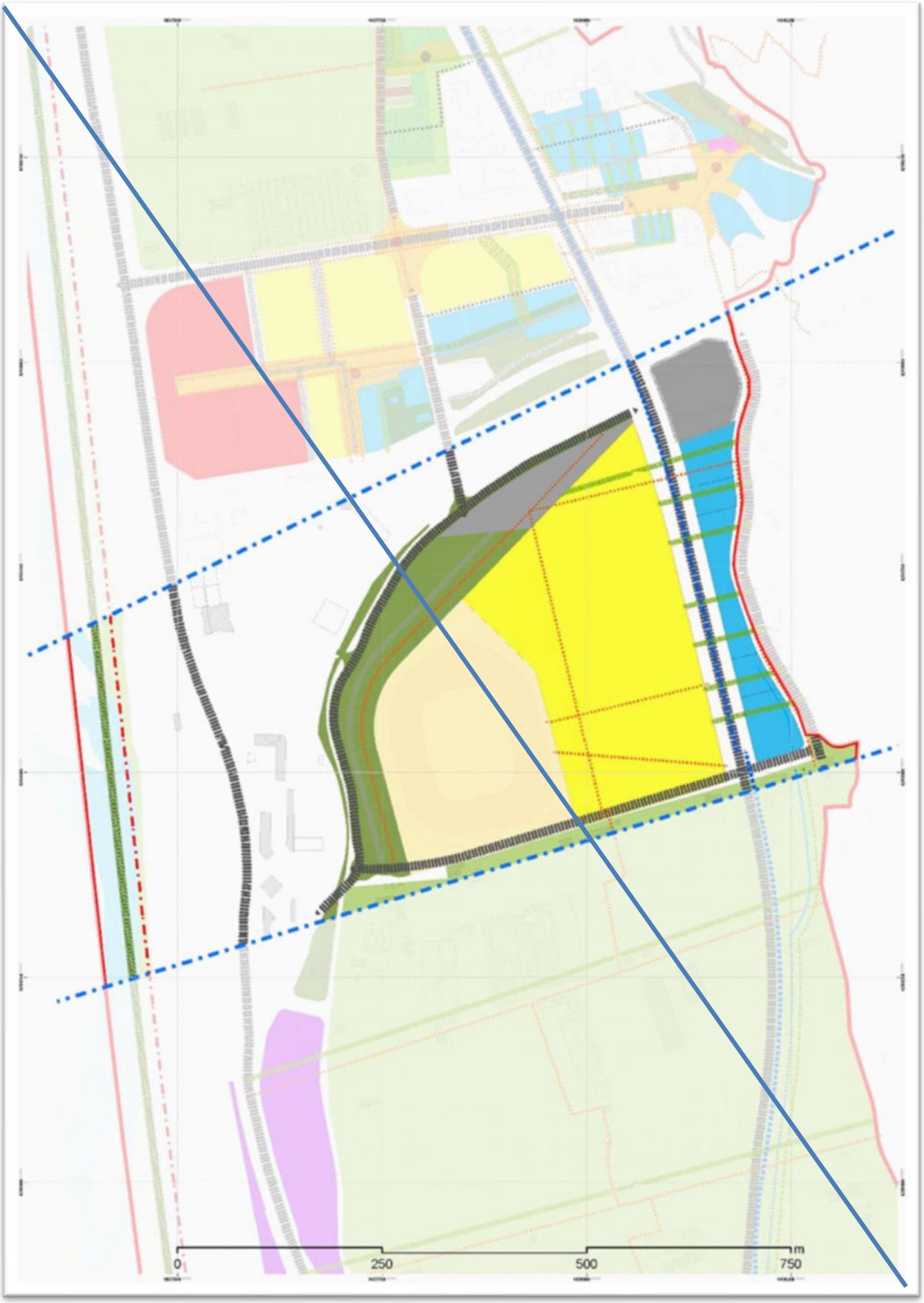
Au nord-est de la séquence 3 de l'OAP Plaine du Var est identifié par un aplat gris un secteur mixte à vocation de stationnement.

Dans le cadre de la précédente procédure d'évolution du document d'urbanisme, un ERMS a été mis en place à proximité du Grand Stade. Cet ERMS couvre le secteur à vocation de stationnement mentionné plus haut. Ainsi, le schéma de principe n'est pas cohérent par rapport aux nouveaux objectifs de mixité sociale définis.

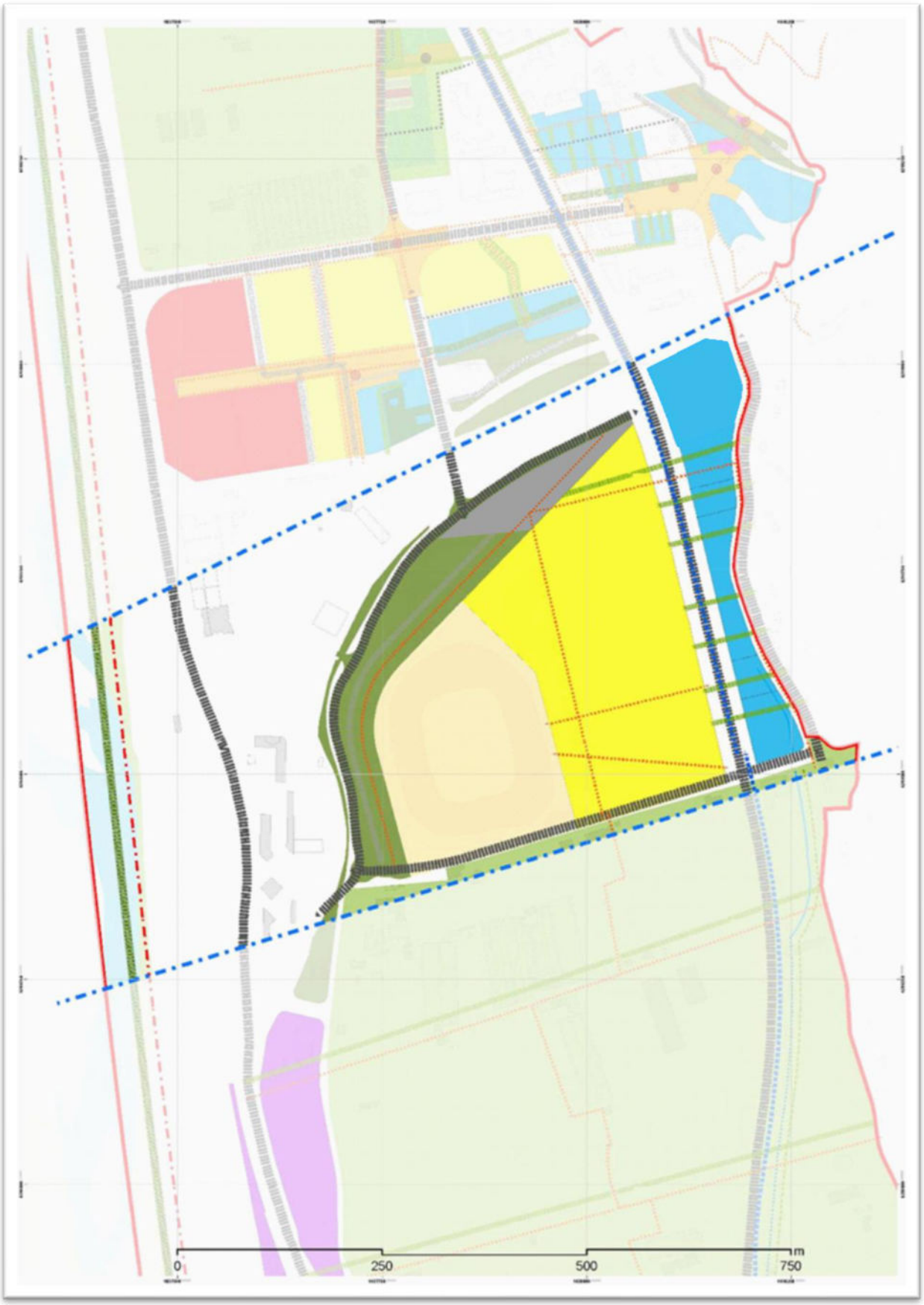
Il convient donc de mettre à jour le schéma de principe pour conforter la volonté de réaliser du logement au nord-est de la séquence et garantir la compatibilité PLUm/OAP.

L'aplat gris représentant un secteur destiné au stationnement sera remplacé par un aplat bleu correspondant au secteur mixte à vocation de logements de l'OAP.

►Le plan de la séquence 3 sera donc modifié comme suit :



Plan supprimé



Nouveau plan

Évaluation environnementale : L'ajustement de l'OAP en cohérence avec le zonage et la programmation prévue n'a **pas d'incidence** sur l'environnement.

➔ **<u>Modification du plan de principe d'aménagement de la séquence 6 de l'OAP sectorielle Plaine du Var</u>**

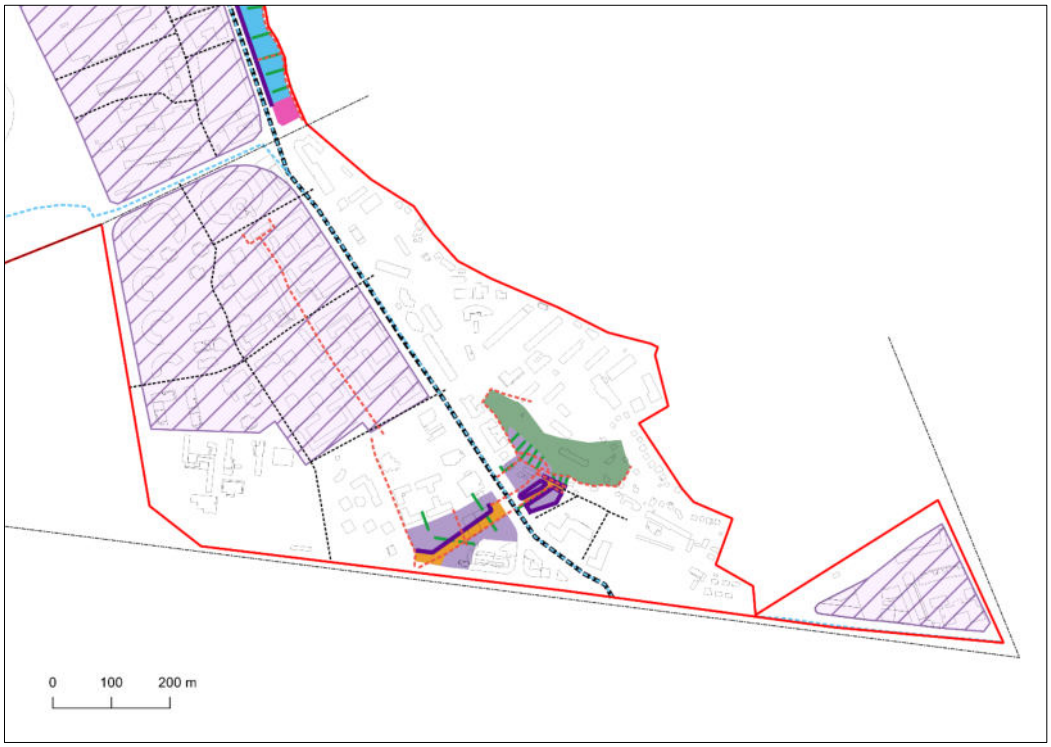
Dans le cadre de la précédente procédure d'évolution du document d'urbanisme (Modification de Droit Commun n°1), un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) a été supprimé au 18, boulevard Paul Montel pour faciliter l'implantation d'équipements structurants pour le territoire, notamment des équipements sportifs.

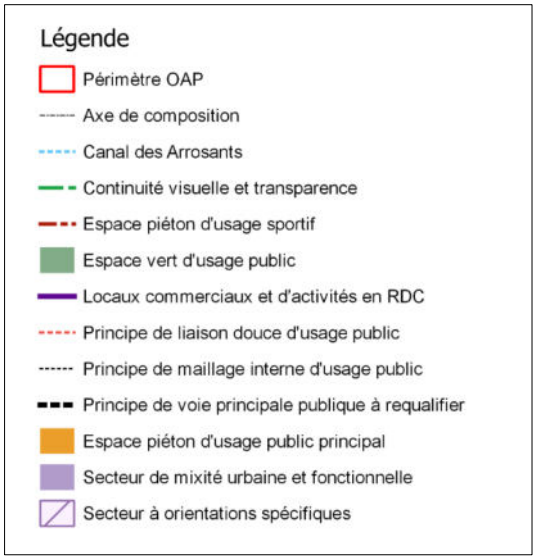
Sur ce foncier, le schéma de principe de la séquence 6 l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Plaine du Var indique toujours un secteur mixte à vocation logement, ce qui n'est pas cohérent avec le projet urbain.

Il convient donc de mettre à jour le schéma de principe pour garantir la compatibilité entre le PLUm et l'OAP.

Aussi, l'aplat bleu représentant un secteur mixte à vocation logement sera remplacé par un aplat mauve correspondant au secteur de mixité urbaine et fonctionnelle.

►Le plan de la séquence 6 de l'OAP Plaine du Var sera donc modifié comme suit :





Evaluation environnementale : La présente modification permet une mise en cohérence de l'OAP avec les modifications réalisées dans le cadre de la Modification de Droit Commun n°1. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **négligeables**.

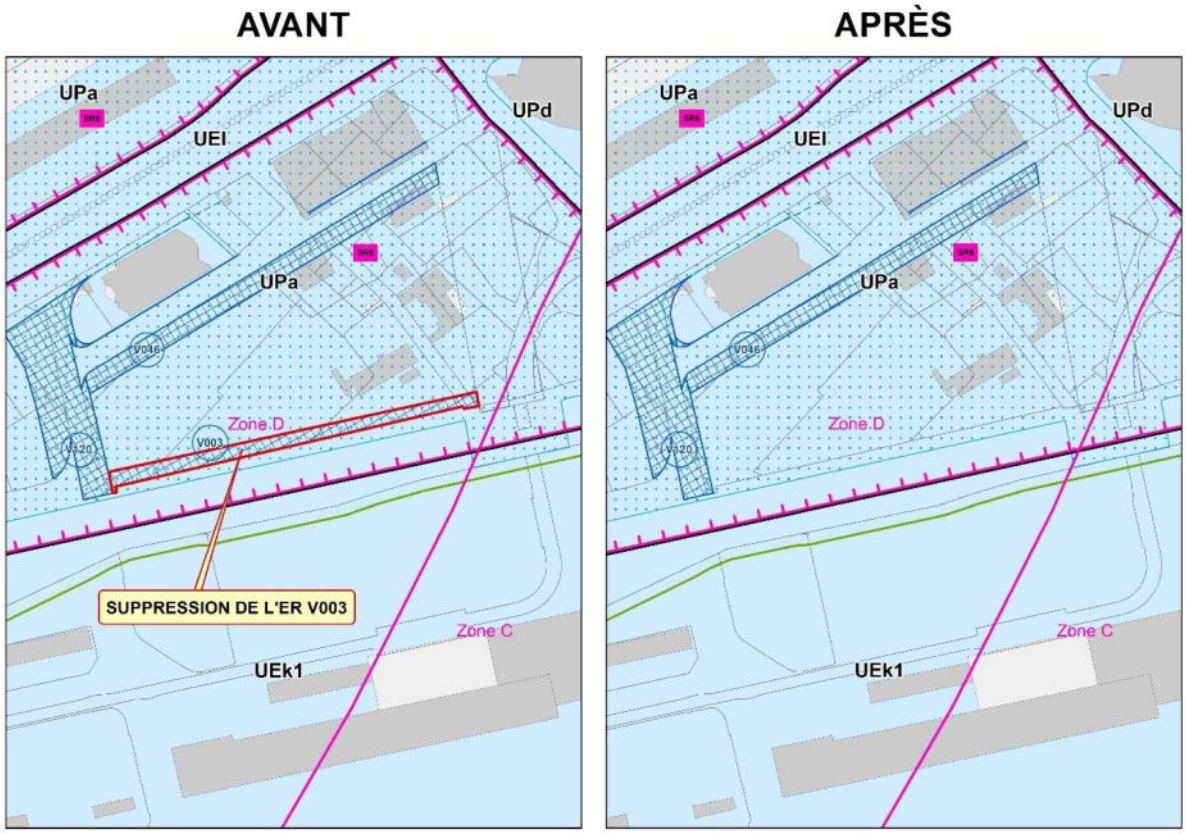
➔ **<u>Suppression de l'emplacement réservé référencé n° V003</u>**

L'emplacement réservé référencé V003 au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur est prévu pour la création d'une contre-allée d'une largeur de 14 mètres en bordure de la Promenade des Anglais.

Cet équipement de voirie n'apparait plus nécessaire aujourd'hui. En effet, en lieu et place de l'ER doivent désormais être réalisés les lots 4.2 prévus dans le cadre de la ZAC Grand Arenas.

Devenu obsolète, l'ER V003 doit donc être supprimé du plan de zonage et de la liste des ER.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
~~V003~~	~~CREATION D'UNE CONTRE ALLEE EN BORDURE DE LA PROMENADE DES ANGLAIS A 14 METRES~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~1934~~

Evaluation environnementale : La suppression de l'ER à la suite d'une évolution de projet n'a **pas d'incidence** sur l'environnement.

➔ **<u>Suppression d'une marge de recul en bordure du Paillon</u>**

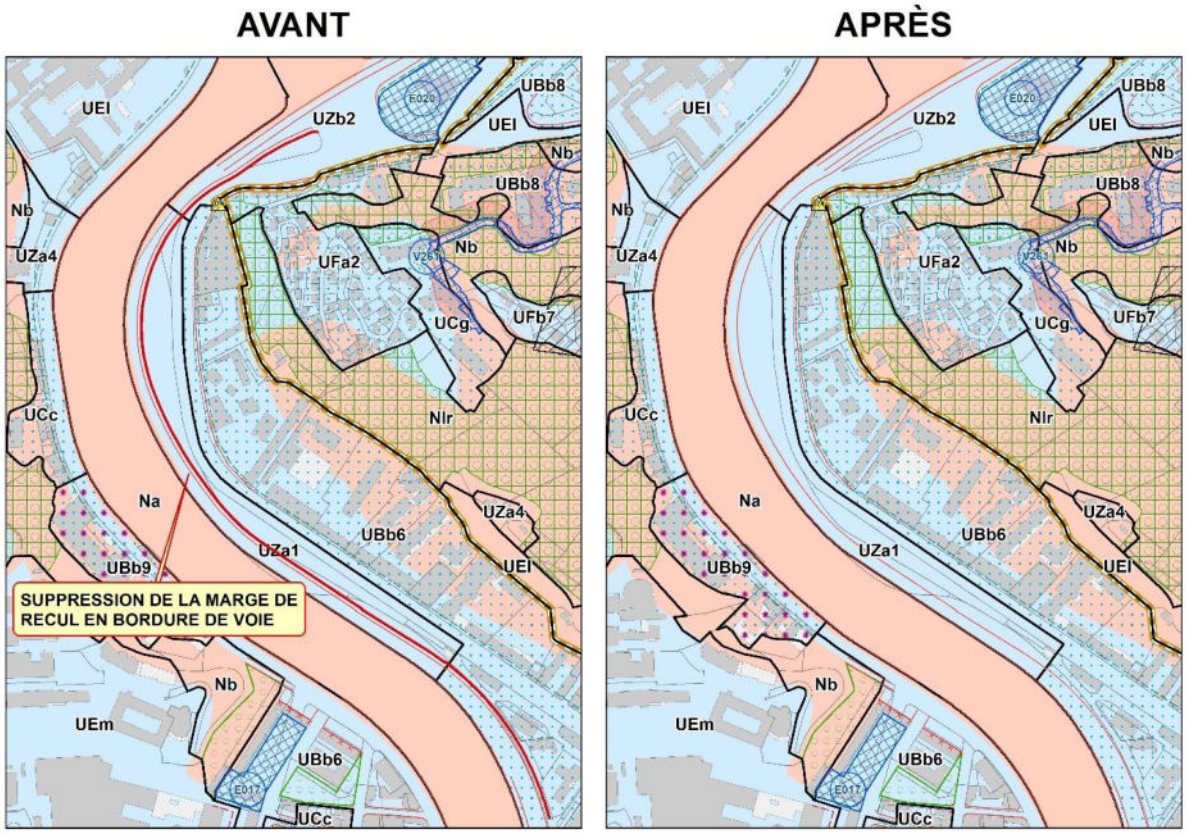
Sur le plan de zonage du PLUm en vigueur, le secteur situé en bordure du Paillon et de l'avenue des Sapeurs-Pompiers de Nice, au nord-est de la ville, est frappé de deux règles graphiques relatives aux alignements et marges de recul :

- Une marge de recul en bordure de voie (trait en pointillés verts),
- Une Limite d'Implantation des Constructions (LIC – trait continu rouge).

Ces deux prescriptions graphiques se superposent quasiment, compliquant l'application effective des dispositions règlementaires afférentes. Aussi, cette quasi-superposition ôte à la marge de recul son objectif d'ordonnancement des futures constructions.

Le secteur est notamment composé d'une zone UZa1, zone d'activités économiques destinée notamment à recevoir des dépôts de matériaux liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets. Afin de permettre le développement de cette zone, il apparait nécessaire de supprimer la marge de recul pour faciliter l'implantation des futurs bâtiments.

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



Evaluation environnementale : La clarification du zonage permet une meilleure compréhension de la règle. Elle n'implique donc aucune consommation foncière supplémentaire et n'impacte pas les autres composantes environnementales (ressource en eau, paysage et patrimoine). Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **négligeables**.

➔ **<u>Suppression d'une marge de recul le long du boulevard Carnot</u>**

Sur le plan de zonage du PLUm en vigueur, le boulevard Carnot est frappé par endroit de deux marges de recul situées du même côté de la voie.

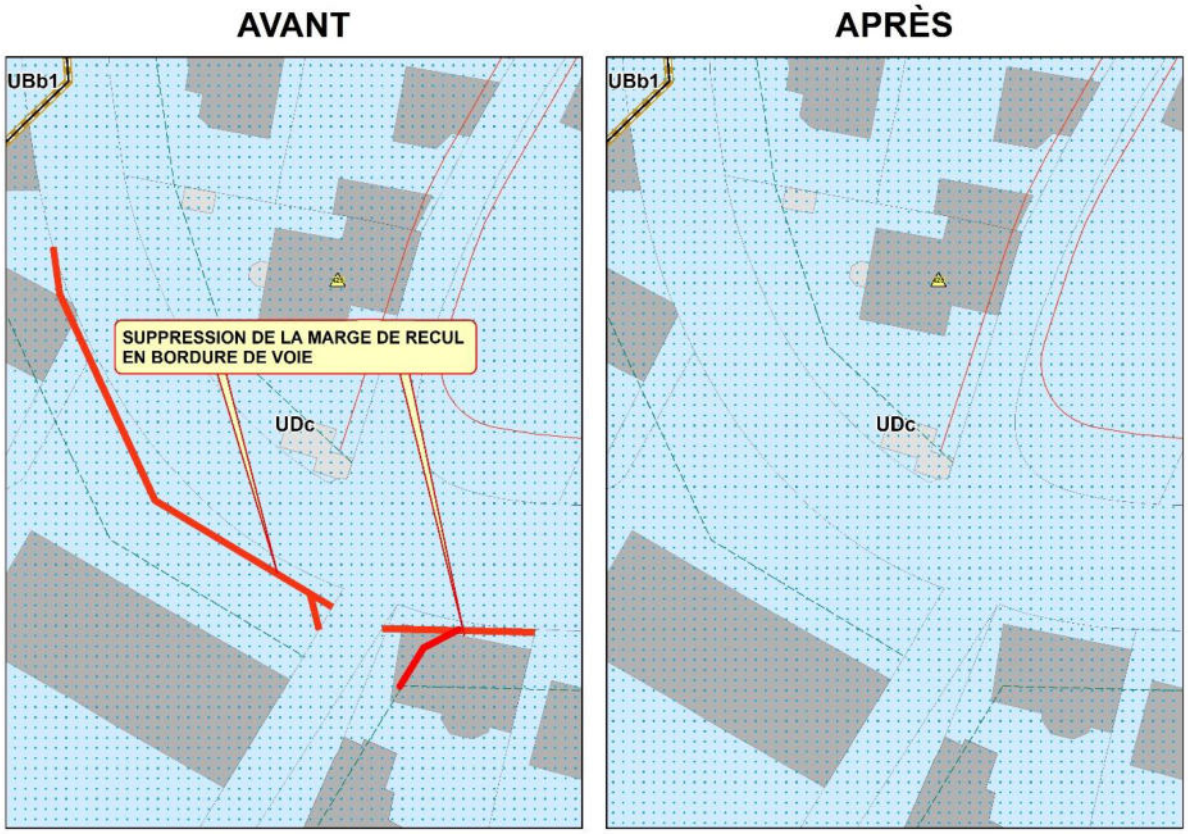
Ces deux prescriptions graphiques identiques compliquent l'application effective des dispositions règlementaires afférentes et les rendant l'une et l'autre inopérantes. Ainsi, l'une de ces deux marges doit être supprimée.

Le plan vélo identifie le boulevard Carnot comme un axe structurant pour relier Nice à

Villefranche-sur-Mer et ensuite Monaco. Actuellement, en maintenant une voie de circulation dans chaque sens, les largeurs ne permettent pas la réalisation d'une piste cyclable. Aussi, dans le cas d'une piste bidirectionnelle, 3 mètres supplémentaires d'emprise publique de la voie sont nécessaires.

Dans cet objectif, la suppression de la marge de recul la plus proche du boulevard Carnot est à supprimer.

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



Evaluation environnementale : La suppression de la marge de recul a pour but de faciliter l'aménagement de piste cyclable et, à terme, à une meilleure qualité de l'atmosphère. Les incidences sur l'environnement sont donc **positives** en cela que la modification a pour but de faciliter l'application du plan vélo.

➔ **<u>Rue de la Buffa : implantation obligatoire des constructions</u>**

Le long de la rue de la Buffa, un ensemble bâti est implanté en retrait de la rue, libérant ainsi un espace vert en front de rue. Cet espace est actuellement protégé au titre des Espaces Verts Identifié au PLUm.

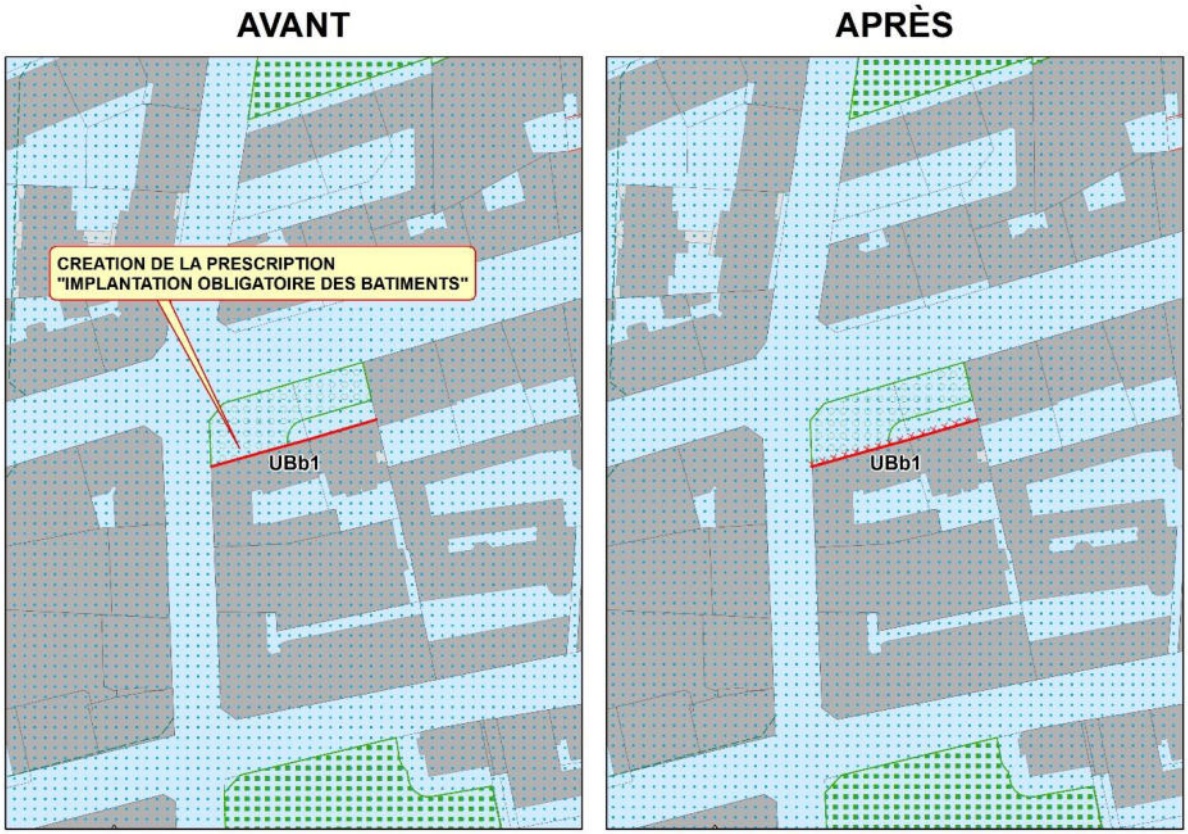
Pour permettre l'évolution du bâti sur cette parcelle, tout en continuant à préserver cet espace de respiration atypique en retrait de la rue, un alignement obligatoire des constructions est proposé sur les parcelles KV 205 et KV206.

La morphologie urbaine de la rue est conservée, tout en admettant une évolution du tissu bâti.

Le secteur concerné par cette modification est classé en zone UBb1 au PLUm. La mise en place d'un alignement obligatoire des constructions n'entraine pas de réduction des droits à bâtir, en effet, l'espace libre situé au-delà de cet alignement étant concerné dans sa totalité par un EVI.

Les droits à bâtir pour l'ensemble de la zone ne seront que faiblement augmentés, les deux parcelles concernées par l'alignement obligatoire des constructions ne pouvant que faiblement se densifier.

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



Evaluation environnementale : La présente modification a pour but de renforcer la protection d'un espace végétalisé. Elle a donc une incidence **positive** sur la nature en ville.

➔ **<u>Mise à jour du fond de plan de la trame verte et bleue</u>**

Le zonage du PLUm du plan de la trame verte et bleue pour la commune de Nice ne prend pas en compte les dernières procédures d'évolution du document d'urbanisme.

Dans l'objectif d'une meilleure lisibilité, le zonage du PLUm de la cartographie de la trame verte et bleue de la commune de Nice sera mis à jour avec la procédure de Modification Simplifiée n°2.

Evaluation environnementale : Cette mise à jour du zonage par rapport aux procédures d'évolution du PLUm approuvée n'a **pas d'incidences** sur l'environnement.

3.4.9 Saint-André-de-la-Roche

Deux points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Saint-André-de-la-Roche.

➔ **Modification de l'objet de l'emplacement réservé E10**

Le PLUm en vigueur prévoit un emplacement réservé E10 sur la commune de Saint-André-de-la-Roche dont l'objet est l'acquisition des emprises nécessaires à la création de locaux administratifs.

Il s'agit d'un emplacement réservé (ER) pour équipement public au bénéfice de la Métropole NCA pour une surface de 648 m^2. Cet emplacement réservé s'inscrit dans la continuité du PLU communal qui prévoyait déjà un ER EP4 au bénéfice de la commune sur la parcelle AI116.

Le projet initial de créer des bureaux pour répondre aux besoins de la commune est aujourd'hui abandonné. Néanmoins, la Métropole étudie la faisabilité de la surélévation du parking existant en surface sur ladite parcelle. A ce titre, et afin de faciliter ce projet, il apparait nécessaire de modifier l'objet de l'ER E10.

►Aussi, il est proposé de modifier l'objet de l'ER E10 de la façon suivante :

ER E10 : « Acquisition des emprises nécessaires à la création ~~de locaux administratifs publics~~ d'un équipement public d'intérêt collectif ».

Evaluation environnementale : Cette modification de dénomination de l'Emplacement Réservé E10 n'induit **aucune** incidence sur l'environnement.

➔ **Réduction de l'emplacement réservé pour équipement E18**

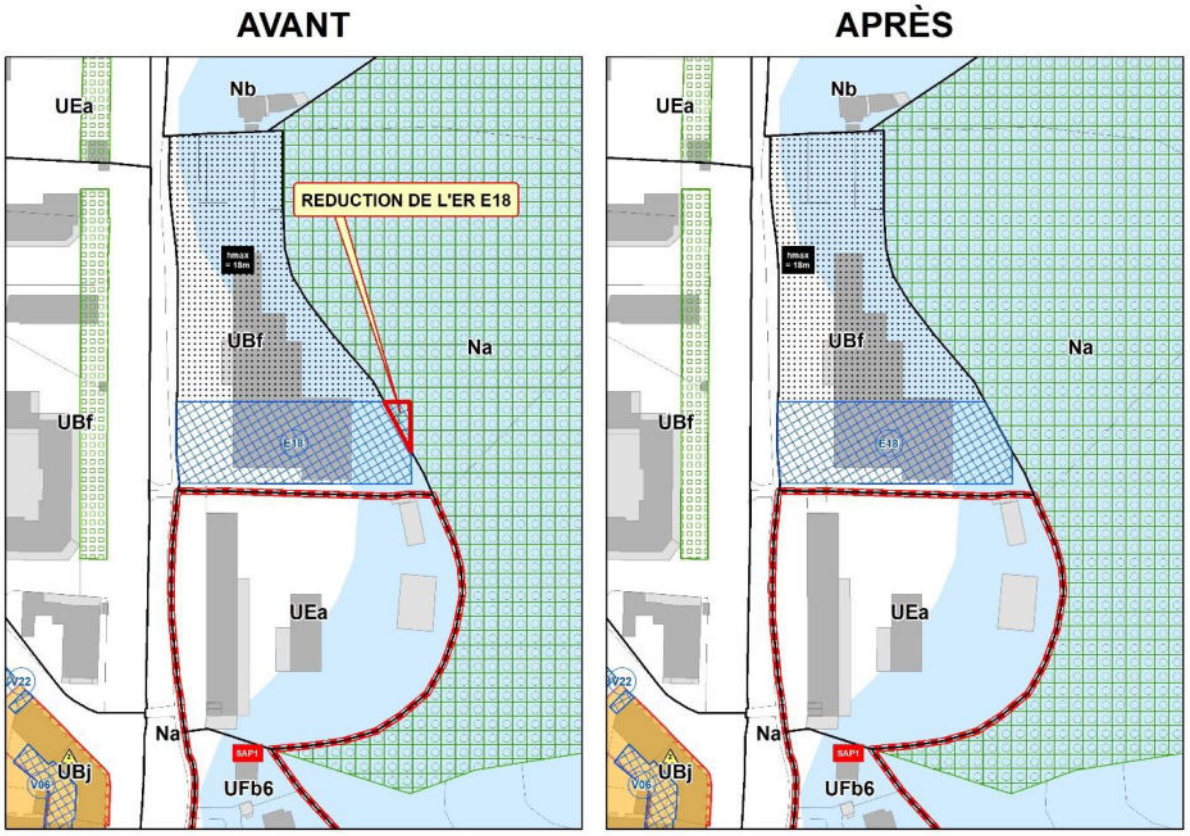
Il a été institué, dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1, un emplacement réservé pour équipement public E18 sur la parcelle AD93 ; afin de créer une salle de sport et une salle polyvalente pour compléter l'offre existante.

Cet emplacement réservé doit être recalibré du fait de son empiétement sur des Espaces Boisés Classés (E.B.C.) en zone Na, incompatibles avec le projet envisagé.

►Aussi, il est proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm en modifiant la surface de l'ER E18 :

E18	Acquisition des emprises nécessaires à la création d'une salle de sport et d'une salle polyvalente	Equipement public	Métropole Nice Côte d'Azur	~~2585~~ 2502

►Par ailleurs, il est proposé de modifier le plan de zonage comme suit :



Evaluation environnementale : La modification permet la correction d'une erreur matérielle réalisée sur l'EBC. Les incidences sur l'environnement sont donc **positives** en cela que l'ER est supprimé en faveur de l'EBC.

3.4.10 Saint-Etienne-de-Tinée

Trois points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée.

➔ Remplacement d'une emprise « non altius tollendi » par une servitude de dégagement de vue – Auron

Une servitude de droit privé, dite « non altius tollendi » est inscrite sur les plans de zonage du PLUm dans le secteur du Plateau d'Auron, sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée. Cette servitude, liée au droit civil et faisant l'objet d'un acte notarié, ne devrait donc pas figurer au plan de zonage du PLUm.

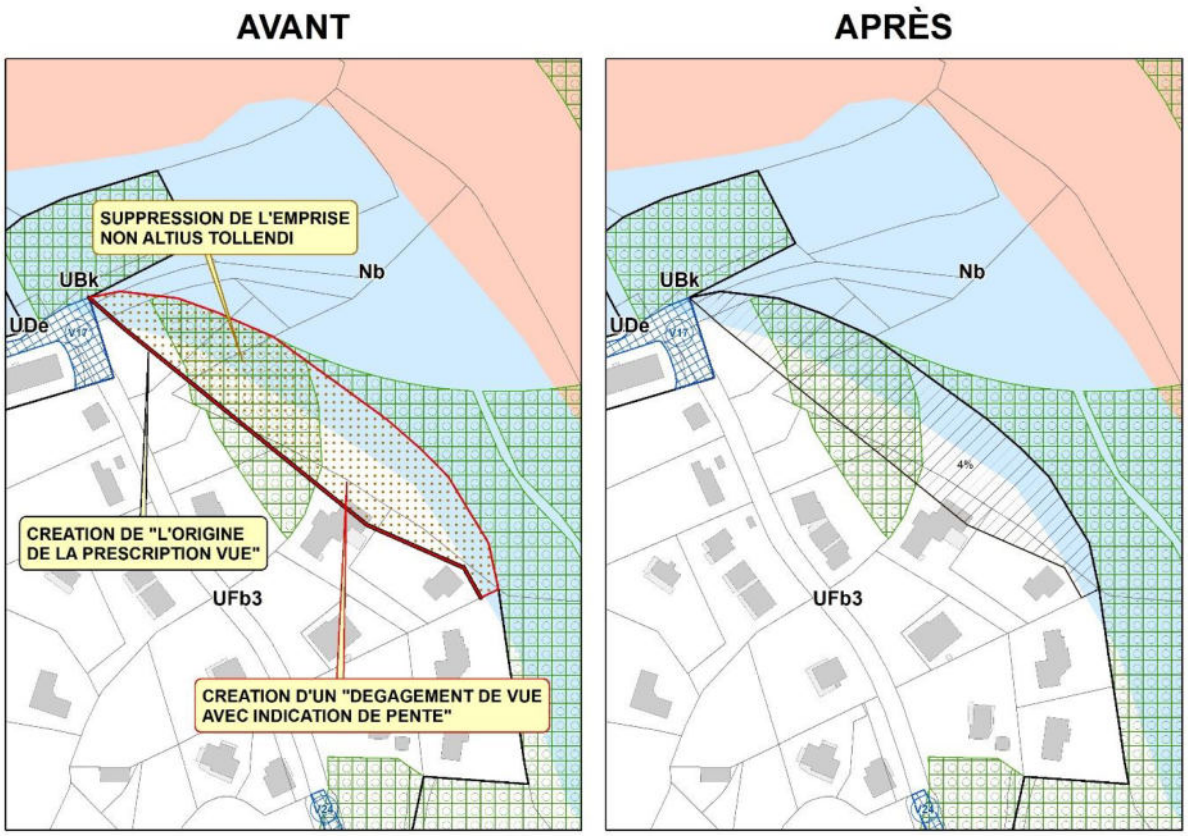
Dans le PLU communal datant d'octobre 2007, cette emprise « non altius tollendi » figurait sur les plans de zonage, accompagnée d'une servitude de vue indiquant une pente de 4% à partir du point d'altimétrie +1650m NGF. Cette servitude avait été mise en place afin de protéger la vue sur la ligne de crête.

Néanmoins, au PLUm en vigueur, comme au PLU communal modifié, cette servitude ne renvoie à aucune règle, ce qui a pour conséquence de compliquer l'instruction et l'application de la servitude sur ce secteur.

Dans le cadre de la présente procédure, il sera procédé au remplacement de l'emprise « non altius tollendi », par un dégagement de vue avec indication de la pente, comme cela était inscrit au PLU communal de Saint-Etienne-de-Tinée en 2007.

Cette évolution a pour objectif de traduire une servitude de droit privé par un dégagement de vue, et de réglementer un report graphique, et permettra ainsi la préservation et la valorisation de l'environnement et d'un paysage naturel, ainsi que préservation et la mise en valeur d'une ouverture visuelle sur un point de vue remarquable.

► Aussi, il est proposé de remplacer l'emprise « non altius tollendi » par un dégagement de vue avec une pente de 4 % comme suit :



Evaluation environnementale : Cette modification permet la préservation et la valorisation de l'environnement et d'un paysage naturel. Elle a donc une incidence **positive** sur l'environnement.

➔ Création du périmètre « pratique du ski » aux documents graphiques du règlement

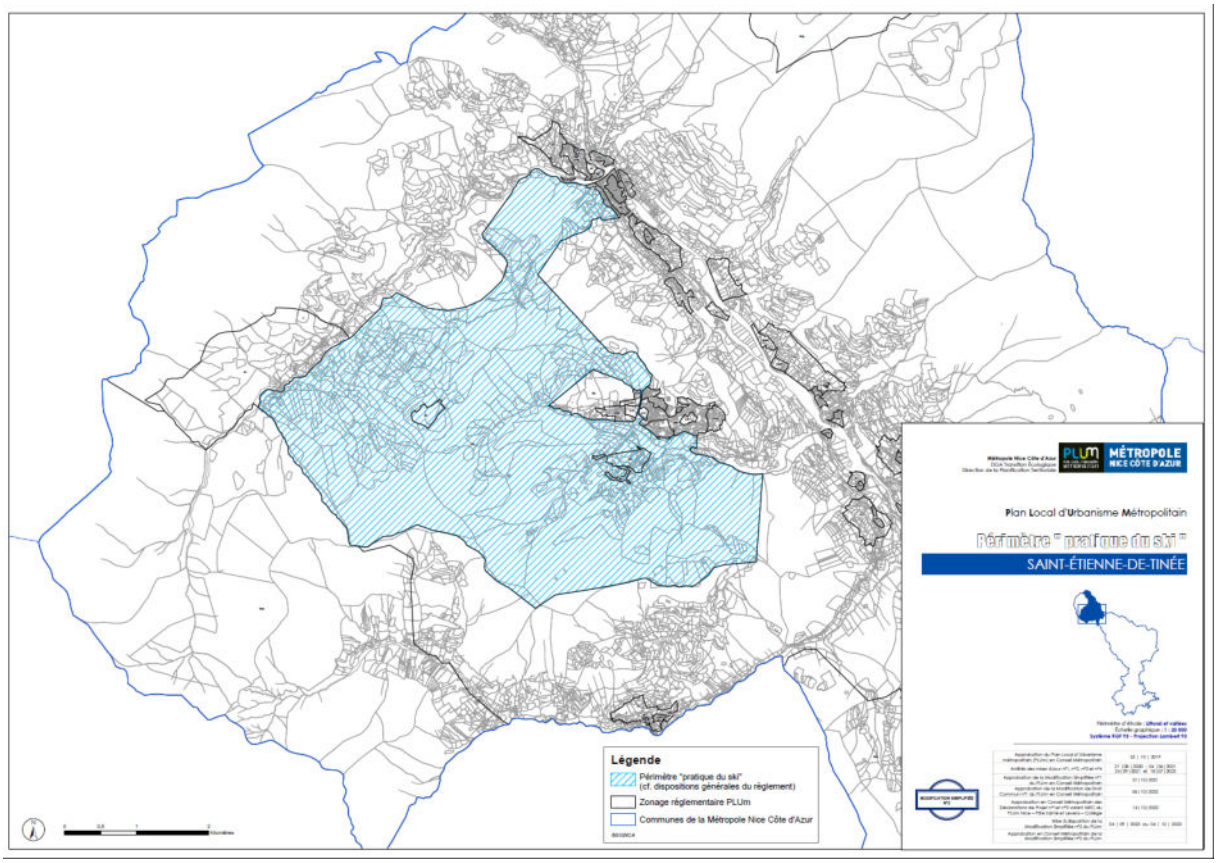
La station de ski d'Auron sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée est concernée par des aménagements spécifiques au PLUm, liés notamment à la pratique du ski. Les différents zonages du PLUm en place sur ce domaine skiable doivent être mis en cohérence afin d'offrir les mêmes possibilités de réalisation de constructions et installations.

Aussi, et afin de permettre l'application des dispositions règlementaires du nouvel article 48 des dispositions générales du règlement (cf. partie 3.1 de la présente note), les documents graphiques du règlement du PLUm doivent être complétés par un périmètre « pratique du ski », à mettre en place sur la totalité du domaine skiable d'Auron.

En application des dispositions de l'article L.342-18 du Code du Tourisme, et comme précisé dans la partie 3.1 de la présente note, à l'intérieur de ce périmètre l'ensemble des installations nécessaires à la pratique des sports d'hiver seront autorisés.

Également, la mise en place de ce périmètre permettra la création d'une Servitude d'Utilité Publique « Montagne ».

► Aussi, il est proposé de créer une nouvelle cartographie « périmètre pratique du ski », intégrée aux documents graphiques du règlement du PLUm, comme suit :



Evaluation environnementale : La mise en place d'une servitude « Loi Montagne » et d'un périmètre « pratique du ski » sur la station d'Auron (Saint-Etienne-de-Tinée) est destinée à régulariser les installations liées à la pratique du ski existantes.

Les données Silène ont permis de recenser 47 espèces protégées sur le domaine skiable et la grande majorité sont localisées au niveau des pistes de ski. Le domaine skiable existant depuis plusieurs années elles se sont adaptées à ces activités lors de la période hivernale.

Concernant les autres observations, 16 espèces ont été localisées au niveau des zones d'influence des remontées mécaniques. Néanmoins, aucune n'a été observée sur les pylônes qui feront l'objet de maintenance. Une attention sera tout de même apportée sur la présence d'espèces à proximité de la zone de travaux lors des périodes de maintenances. A noter toutefois, que les espèces recensées sont bien réparties sur l'ensemble du territoire national. Les incidences sur la faune et la flore sont donc relativement faibles.

Le périmètre « pratique du ski » est inscrit sur la totalité du domaine skiable d'Auron, et la Servitude a pour but le maintien et la sécurisation du domaine skiable existant.

Aussi, cette modification n'induisant pas la création de nouvelles installations, elle n'induira pas de consommation en ressource en eau supplémentaire et ne sera pas de nature à impacter l'occupation du sol.

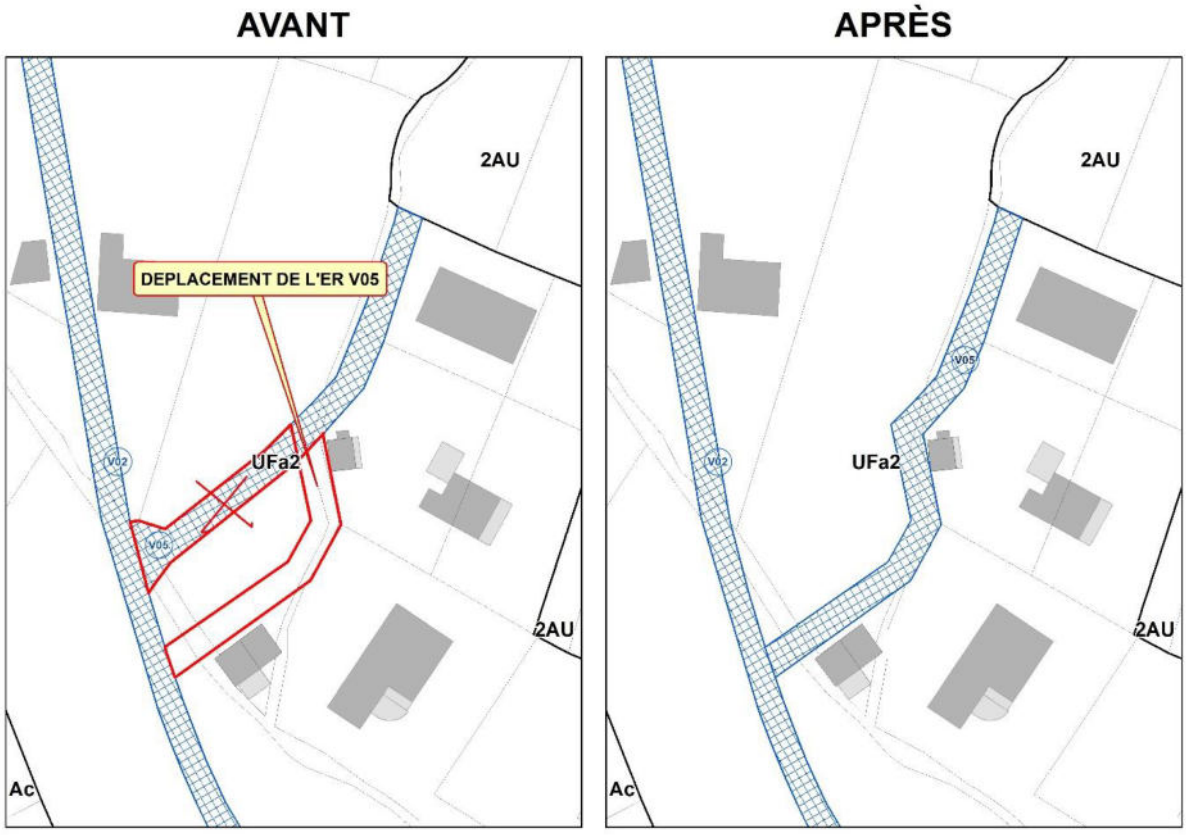
Au vu des précisions apportées ici, les incidences sur la biodiversité et sur la ressource en eau de la régularisation de cette servitude sont considérées comme **limitées** sur l'environnement.

➔ Modification de l'emplacement réservé V05

L'emplacement réservé V05 a pour objet la réalisation de voirie afin d'assurer, à terme, la desserte de la zone 2AU inscrite au plan de zonage et située à l'extrémité de cet emplacement réservé. Or un accès existe déjà une dizaine de mètres au sud de cet emplacement réservé.

Aussi, afin d'éviter la multiplication des accès sur la route d'Ublan, préserver les conditions de sécurité et de confort des usagers, il est sollicité le déplacement du tracé de l'emplacement réservé V05 en cohérence avec l'accès existant.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage comme suit :



► Également, la liste des emplacements réservés sera modifiée comme suit :

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
V05	Création Cartel (5m)	Voirie	Saint-Etienne-de-Tinée	~~412~~ 471

Evaluation environnementale : Cette modification a pour but de s'adapter à la réalité des aménagements existants. La modification de cet emplacement réservé **n'est pas de nature à avoir des incidences négatives** sur l'environnement.

3.4.11 Saint-Jeannet

Trois points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Saint-Jeannet.

➔ **<u>Modification de l'objet de l'ER n°01</u>**

L'ERV n°11 a été supprimé dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain. Il avait pour objet la création d'une voie de 6 mètres d'emprise rejoignant le chemin de la Tourraque.

L'ER n°01 a pour objet des « *équipements socioéducatifs, voirie, stationnements et espaces verts. Voie de 6 mètres d'emprise rejoignant le chemin de la Tourraque* ». Etant donné que l'ERV n°11 a été supprimé, la création de la voie de 6 mètres d'emprise rejoignant le chemin de la Tourraque n'est plus réalisable.

L'objectif est ici de mettre en cohérence l'objet de l'ER n°01 avec la suppression de l'ERV n°11.

►Aussi, il est proposé de modifier l'objet de l'ER n°01 dans la liste des emplacements réservés comme suit :

« *Équipements socioéducatifs, voirie, stationnements et espaces verts. ~~Voie de 6 mètres d'emprise rejoignant le chemin de la Tourraque~~.* »

Evaluation environnementale : Cette modification a pour but de s'adapter aux ajustements précédents. La suppression de cet emplacement réservé n'est **pas de nature à avoir des incidences négatives** sur l'environnement.

➔ **<u>Suppression de l'ERMS n°2</u>**

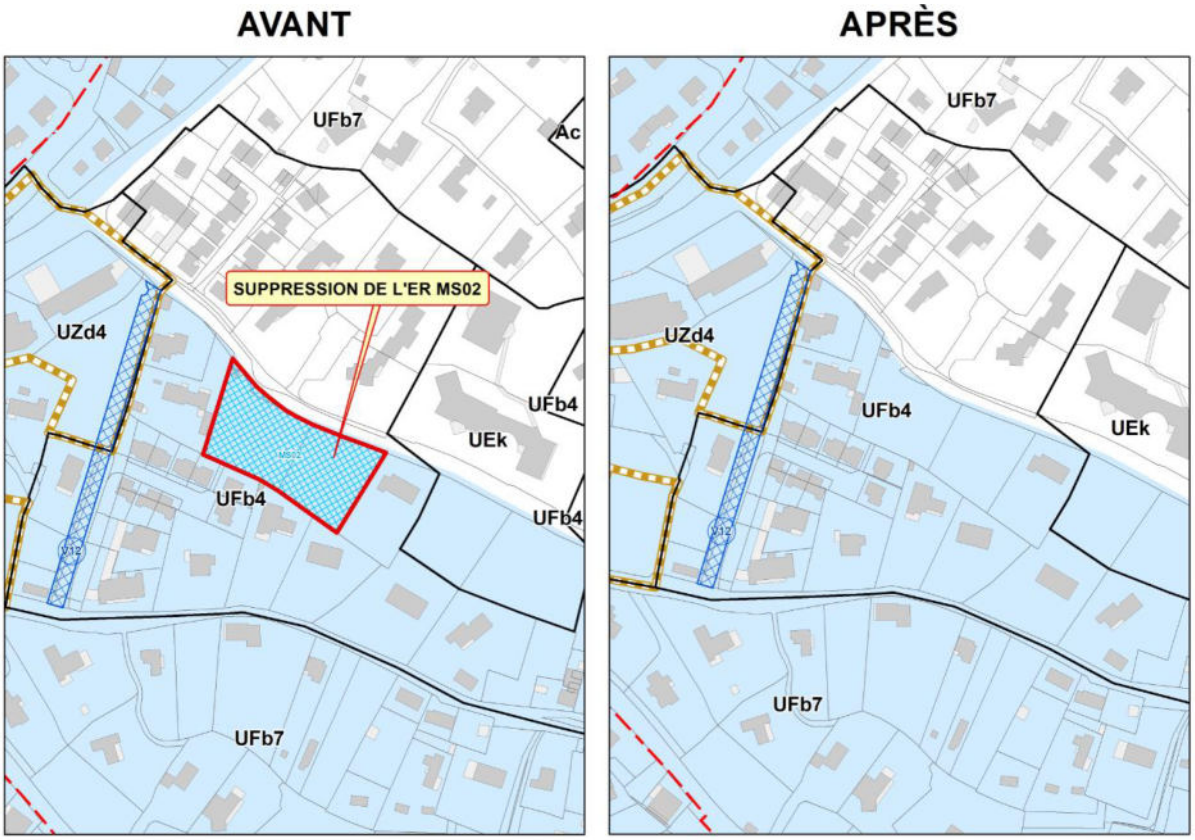
L'Emplacement Réservé pour Mixité sociale (ERMS) n°2 précise que 35 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération doit être destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le secteur du Peyron et Pre, pour une superficie de 3255 m2.

La réalisation des logements sociaux sur le site a été achevée le 14 février 2023.

La Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été dressée le 21 février 2023, elle certifie que les travaux réalisés sont conformes au permis de construire n° 00612217R007M2 délivré le 31 août 2017. Sur un total de 1300 m2 de surface de plancher créée, 23 logements ont été construits dont 8 logements locatifs sociaux. Deux bâtiments pour la totalité du projet ont été construits.Le nombre de logements sociaux construits est conforme aux objectifs fixés au Programme Local de l'Habitat (PLH) en termes de logements. La suppression de l'ERMS n°2 ne compromet pas la mise en œuvre du PLH.

L'ERMS n°2 sera supprimé au plan de zonage ainsi que de la liste des ERMS du PLUm.

►Aussi, il est proposé de supprimer l'ERMS n°2 sur le plan de zonage comme suit :



Evaluation environnementale : La suppression de la zone ERMS dans ce secteur urbanisable n'a **pas d'incidence** négative sur l'environnement, elle modifie uniquement la programmation mais n'influe pas sur les droits à construire.

➔ Création d'un Périmètre de Mixité Sociale

La commune de Saint-Jeannet est soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2020 qui impose la création de 25% de logements sociaux locatifs sur le territoire communal.

Afin de pallier son état de carence en logements locatifs sociaux (LLS), la commune souhaite imposer un pourcentage de 30% de LLS dans les programmes de logements d'au moins 400 m^2 de surface de plancher en dehors du périmètre des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) de la zone UFb4.

Par ailleurs, dans le but d'améliorer la production de logements sociaux la commune souhaite également la création d'un Périmètre de Mixité Sociale en zone UFb4 en dehors des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale.

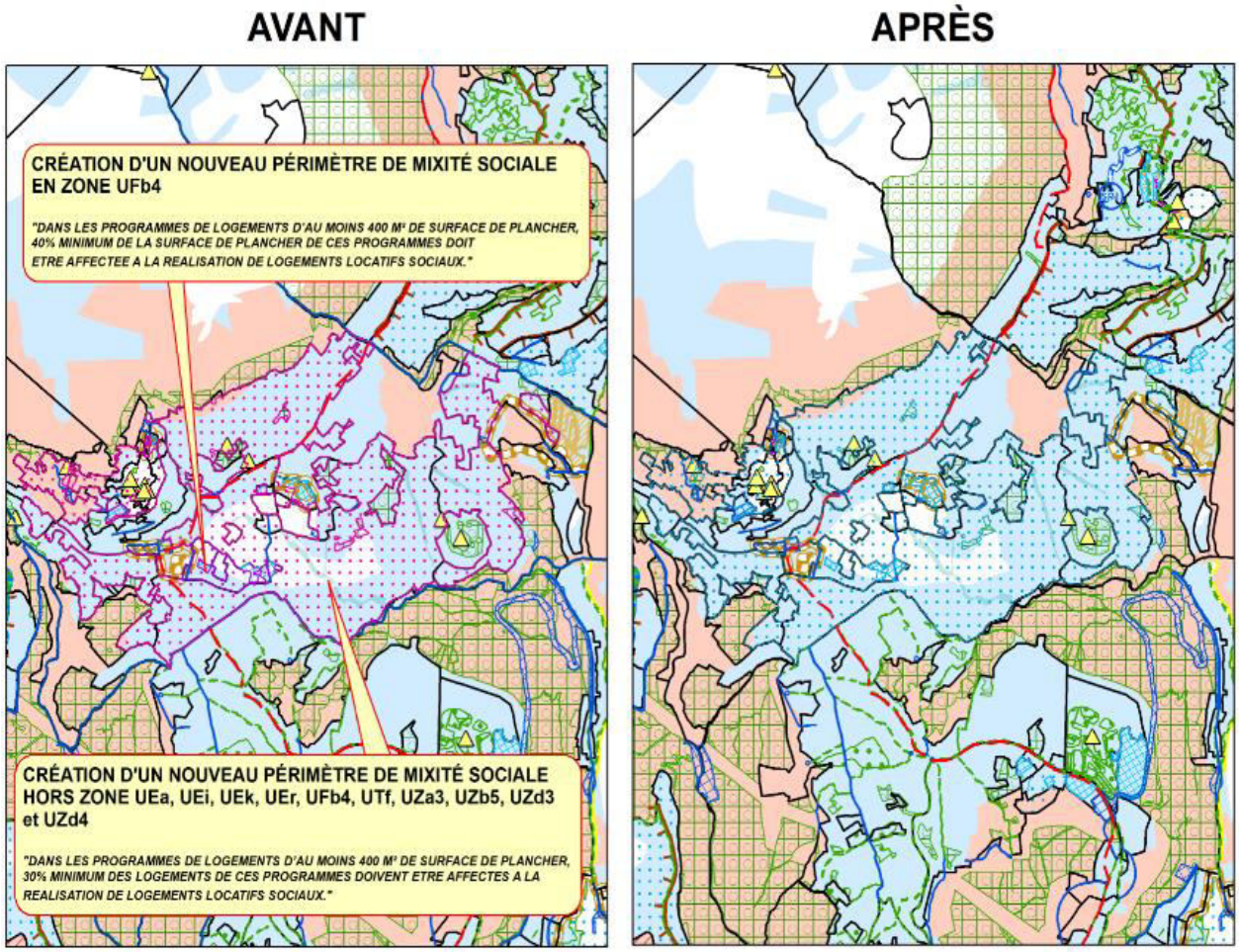
Par conséquent, il conviendrait de créer un PMS en zone UFb4 dont la règle serait la suivante :

« Dans la zone UFb4, dans les programmes de logements d'au moins 400m² de surface de plancher, 40% minimum de la surface de plancher de ces programmes doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux. »

Cette règle se cumulerait avec l'évolution réglementaire suivante qui s'appliquerait en dehors du périmètre des ERMS, de la zone UFb4 et des zones UEa, UEi, UEk, UEr, UTf, UZa3, UZb5, UZd3 et UZd4 :

« Sur le reste de la commune, dans les programmes de logements d'au moins 400m² de surface de plancher, 30% minimum des logements de ces programmes doivent être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux. »

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



Evaluation environnementale : La présente modification a pour but de répondre à une carence en logements locatifs sociaux de la commune. Cette dernière n'impacte pas la consommation foncière mais la programmation des futures constructions de la zone. Les incidences sur l'environnement sont donc **faibles à négligeables**.

3.4.12 Saint-Laurent-du-Var

Quatre points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

➔ **Reclassement de la plage Cousteau et de la base nautique du Club Var Mer en zone Np du PLUm**

L'une des orientations stratégiques identifiées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables porte sur le développement des activités liées à la mer en préservant les milieux notamment par la création de bases nautiques, le confortement des bases existantes et l'aménagement des plages.

Situées dans la partie sud-est du territoire communal, la plage Cousteau et la base nautique du Club Var Mer participent donc pleinement au projet de territoire métropolitain et laurentin.

La Métropole et la commune ambitionnent de valoriser cette partie du territoire laurentin fortement attractive en requalifiant les équipements dédiés aux activités nautiques et en aménageant la plage.

Toutefois, ce secteur est classé en zone naturelle Nm au PLUm en vigueur, qui identifie le territoire marin et interdit toute construction et aménagement.

Or, cette zone naturelle du PLUm correspond à la vocation et à la morphologie de ce secteur tel qu'il était avant les années 2000, à savoir un cordon d'enrochements dans la mer.



Photo de 1977

En effet, la plage telle qu'elle est connue aujourd'hui n'existe que depuis les années 2000 et dans sa configuration actuelle depuis 2004.

Elle s'est constituée par accrétion des sédiments du fleuve Var, dont le transit sédimentaire a été modifié en 1971 lors de la construction de la digue de protection pour protéger Cap 3000, lui-même construit en1969.

L'ensablement s'est accéléré depuis la construction de cet ouvrage jusqu'à atteindre la configuration actuelle.



La base nautique du Club Var Mer



La plage Cousteau et la base nautique Club Var Mer

Il apparaît donc que l'accrétion des sédiments du fleuve Var a engendré une extension de la plage et une modification du trait de côte.

Aussi, bien qu'immergée dans le passé, la zone Nm identifie aujourd'hui une partie de la frange terrestre du littoral telle que définie par la circulaire du 20 janvier 2012 relative à la gestion durable et intégrée du domaine public maritime naturel.

Par conséquent, le classement de la plage Cousteau et du Club Var Mer en zone Nm du PLUm n'est plus en parfaite cohérence avec l'occupation réelle des sols.

Complémentairement, la partie est du secteur est concernée par la zone de protection de biotope dénommée « Embouchure du fleuve Var » créée par arrêté ministériel du 28 mai 2019 et le site Natura 2000 « Basse Vallée du Var » créé par arrêté ministériel du 3 mars 2006.

Ces zones de protection témoignent du caractère attractif pour l'avifaune notamment les oiseaux d'eau qui y trouvent une halte migratoire, un site de nidification ou d'hivernage.

Le périmètre de la zone de protection de biotope annexée à l'arrêté du 28 mai 2019 n'inclut pas la plage Cousteau dans sa totalité.

Seule la zone de plage située devant les enrochements et protégeant la base nautique est identifiée comme un « secteur règlementé » pour lequel des mesures de protection notamment en termes de circulation et d'activités de loisirs, d'activités diverses, de constructions, d'installations et de travaux divers sont définies.

L'une des mesures de protection dispose que « Par dérogation aux dispositions du présent article, et pour des raisons de sécurité du matériel et des personnes, les évolutions des activités encadrées de voile de la base nautique attenante sont tolérées sur la partie de plage du secteur réglementé. »



Par conséquent, les mesures de protection de l'arrêté de biotope autorisent les activités de la base nautique à la condition que celles-ci soient encadrées.

Concernant le site Natura 2000, les projets d'aménagements et/ou les activités humaines n'en sont pas exclus, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les objectifs de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation du site.

Dans ce contexte, les futures demandes d'autorisation d'urbanisme devront respecter les mesures de protection définies dans l'arrêté de protection de biotope et être compatibles avec les objectifs de conservation du site Natura 2000. Ces mesures permettent de limiter les incidences sur ce dernier et maintenir l'équilibre entre activité humaine et préservation de la richesse écologique du site.

De plus, le Porter à Connaissance (PAC) relatif aux débordements du Var au droit des systèmes d'endiguement de CAP 3000 et de Grand Arénas, daté de février 2023, classe une partie du secteur objet de la proposition d'évolution de zonage du PLUm en zone inondable rouge.

Le cahier des recommandations du PAC définit les dispositions en matière d'urbanisme pour l'ensemble des projets, nouveaux ou concernant les biens et activités existants situés dans la zone inondable de la cartographie du PAC. Ces dispositions seront opposables par application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

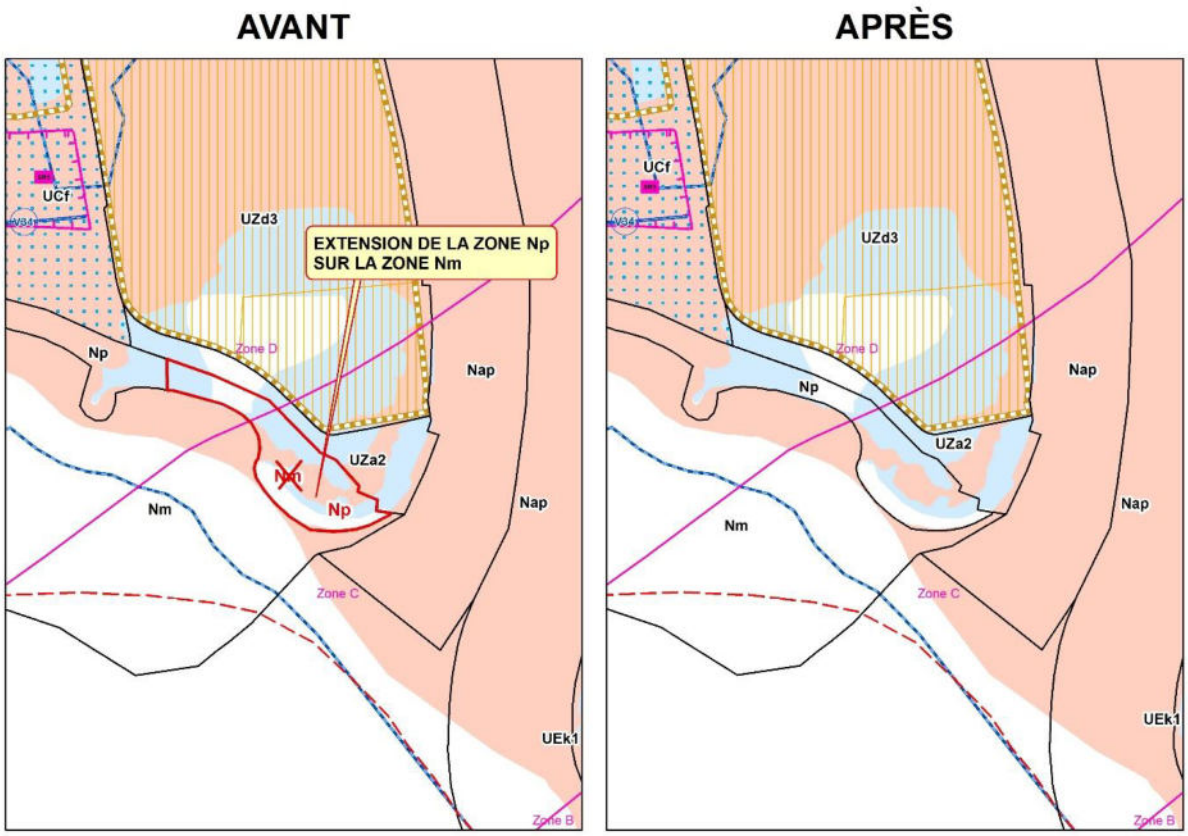
Les futures demandes d'autorisation d'urbanisme devront donc respecter les règles de construction définies dans le cahier des recommandations du PAC. Ces mesures permettent ainsi de limiter les incidences du projet et d'aggraver le risque inondation.



Extrait du PAC relatif aux débordements du Var
au droit des systèmes d'endiguement de CAP 3000 et de Grand Arénas

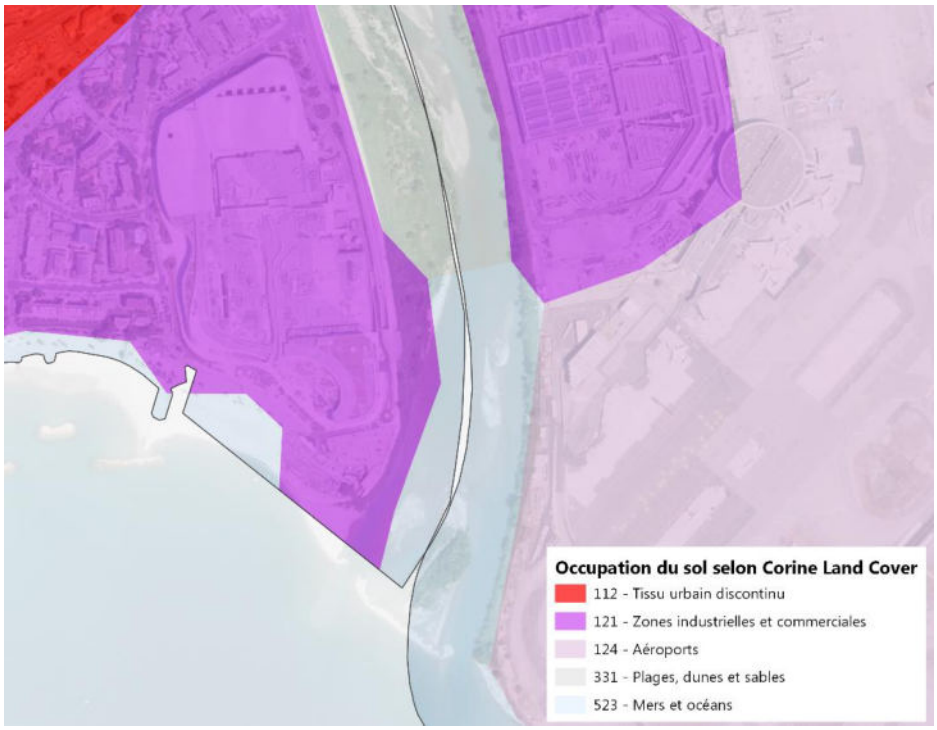
Par conséquent et au vu de l'évolution morphologique du secteur exposée ci-avant, il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires graphiques pour reclasser en zone naturelle Np, qui identifie les plages, la plage Cousteau et la base nautique du Club Var Mer classées en zone naturelle Nm au PLUm en vigueur.

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



Evaluation environnementale : Le reclassement de la zone Nm en zone Np se justifie notamment par la réalité physique du milieu. Le zonage existant du PLUm correspond à la vocation et à la morphologie de la zone telle qu'elle était avant les années 2000. Or, l'accrétion des sédiments du fleuve Var dans ce secteur a engendré une extension de la plage et une modification du trait de côte. A noter que la zone concernée par la modification et à proximité directe du site Natura 2000, est déjà occupée par une activité de loisir.

Aussi, bien qu'immergée dans le passé, la zone Nm identifie aujourd'hui une partie de la frange terrestre du littoral telle que définie par la circulaire du 20 janvier 2012 relative à la gestion durable et intégrée du domaine public maritime naturel. Par conséquent, le reclassement de la zone Nm en zone Np permet de mettre le zonage du PLUm en cohérence avec l'occupation réelle des sols. Le référentiel Corine Land Cover a été employé afin d'identifier le type d'occupation du sol présent sur le site de projet. Ce dernier est compris en partie dans une zone industrielle et commerciale représentant au club nautique et une zone « Mer et Océans ». L'orthophotographie montre en effet une zone construite accueillant des bateaux séparés de la mer par une digue enrochée, ainsi qu'une zone de plage.



Selon les données Silène, le secteur de modification recense 56 espèces dont 46 sont protégées.



Ces dernières sont néanmoins localisées majoritairement au sein de zones qui ne sont pas concernées par les installations existantes. Les deux espèces recensées au niveau de la

plage se retrouvent également au niveau des berges du fleuve du Var qui présentent un habitat plus adapté. La présence de l'ensemble des espèces sur ce secteur sera prise en compte dans les futurs aménagements.

Le périmètre de la zone de protection de biotope annexée à l'arrêté du 28 mai 2019 portant création d'une zone de protection de biotope dénommée « Embouchure du fleuve Var », n'inclut pas la plage Cousteau dans sa totalité. Seule la zone de plage située devant les enrochements et protégeant la base nautique est identifiée comme un « secteur règlementé » pour lequel des mesures de protection notamment en termes de circulation et d'activités de loisirs, d'activités diverses, de constructions, d'installations et de travaux divers sont définies. L'une des mesures de protection dispose que « Par dérogation aux dispositions du présent article, et pour des raisons de sécurité du matériel et des personnes, les évolutions des activités encadrées de voile de la base nautique attenante sont tolérées sur la partie de plage du secteur réglementé. »

En outre, les projets d'aménagements ou les activités humaines ne sont pas exclus dans les sites Natura 2000, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les objectifs de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation des sites. Les futures demandes d'autorisation d'urbanisme devront donc respecter les mesures de protection définies dans l'arrêté de protection de biotope et être compatibles avec les objectifs de conservation du site Natura 2000. Ces mesures permettent de limiter les incidences sur ce dernier et maintenir l'équilibre entre activité humaine et préservation de la richesse écologique du site.

Le Porter à Connaissance (PAC) relatif aux débordements du Var au droit des systèmes d'endiguement de CAP 3000 et de Grand Arénas, daté de février 2023, classe une partie du secteur objet de la proposition d'évolution de zonage du PLUm en zone inondable rouge.

Le cahier des recommandations du PAC définit les dispositions en matière d'urbanisme pour l'ensemble des projets, nouveaux ou concernant les biens et activités existants situés dans la zone inondable de la cartographie du PAC. Ces dispositions seront opposables par application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Les futures demandes d'autorisation d'urbanisme devront donc respecter les règles de construction définies dans le cahier des recommandations du PAC. Ces mesures permettent ainsi de limiter les incidences du projet et d'aggraver le risque inondation.

Par conséquent et au vu des éléments exposés ci-dessus, les incidences du secteur de la plage Cousteau à Saint-Laurent-du-Var sur la biodiversité et le risque inondation semble être **limitées**.

➔ **<u>Modification d'une hauteur dans le secteur du port</u>**

Les études portant sur une requalification urbaine et paysagère du port privilégiant la place des piétons et des cyclistes ont mis en exergue la nécessité de supprimer le stationnement au niveau du quai de La Pérouse pour maintenir une continuité piétonne depuis le bord de mer jusqu'à la promenade des Flots Bleus.

Cependant, l'attractivité commerciale du port requiert le maintien du nombre de places de stationnement.

Le déploiement d'une capacité de stationnement à l'échelle de la fréquentation du site implique donc un repositionnement dans un parking fermé, facile d'accès et offrant un développement de cheminements piétons en toutes zones du port. Il est projeté de réaliser cet aménagement en lieu et place de l'actuelle station-service.

Complémentairement à l'offre de stationnement, ce nouveau bâtiment propose d'intégrer également des services portuaires, des locaux à destination de la municipalité, des espaces de convivialité et de réception.

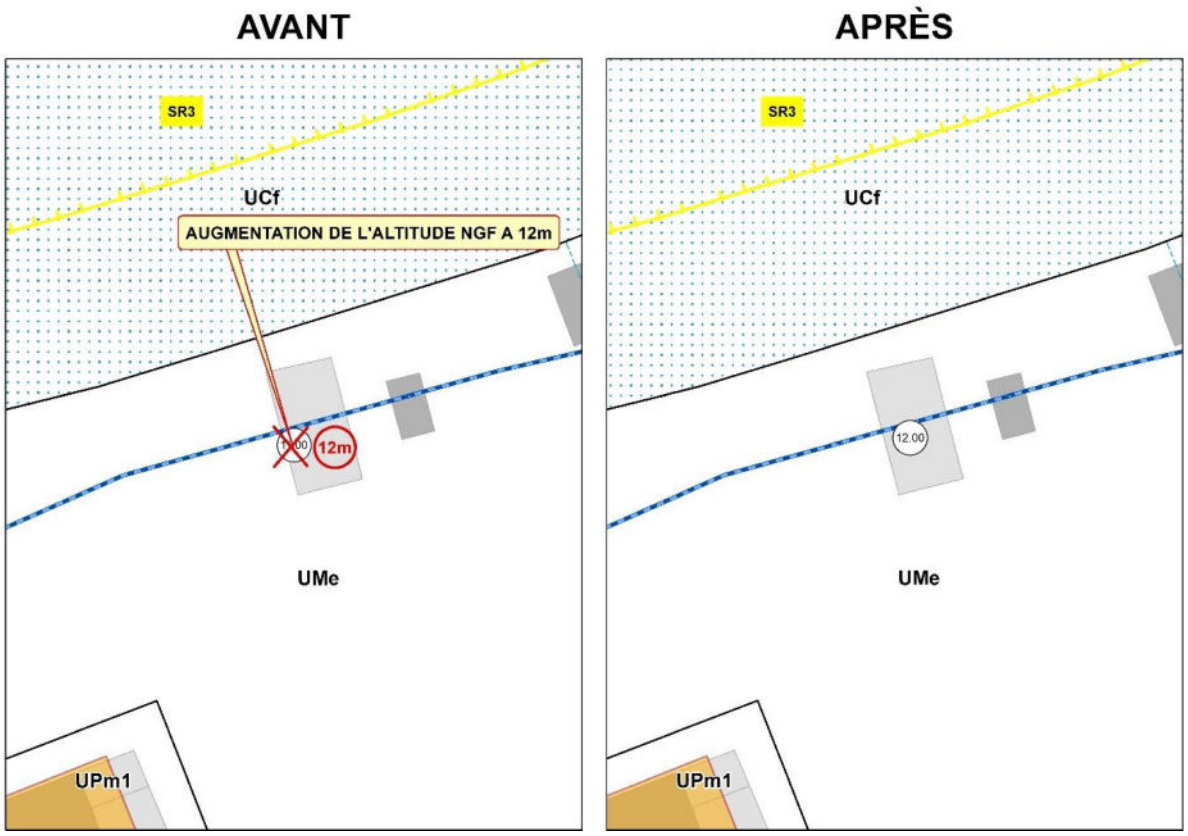
Toutefois, le secteur objet du projet est inclus dans le périmètre des zones potentiellement submersibles identifiées dans le Porter à Connaissance (PAC) de submersion marine de novembre 2017.

Précisément, il est classé dans les « zones portuaires - niveaux marins 1.29 actuels ; 1.69 horizon 2100 exprimés en NGF ».

En l'espèce, les recommandations applicables sont celles de la « zone de hauteur de référence de niveau faible » qui précisent que le premier niveau aménageable des nouvelles constructions autorisées soit fixé au-dessus de la cote de submersion.

Aussi, dans la perspective de réaliser ce nouveau bâtiment tout en intégrant les recommandations du PAC de submersion marine, il est proposé de faire évoluer les dispositions réglementaires graphiques relatives à la hauteur pour l'augmenter d'un mètre et permettre ainsi un rehaussement des niveaux.

►Aussi, il est proposé de modifier le zonage de la façon suivante :



Evaluation environnementale : La présente modification induit seulement l'augmentation d'un mètre de la hauteur d'un bâtiment. Cette augmentation est conditionnée par l'intégration des recommandations du PAC de submersion marine. Cette disposition a pour but de maintenir l'aménagement piéton prévu au niveau de la promenade des Flots Bleus tout en conservant l'offre de stationnement. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme **faibles**.

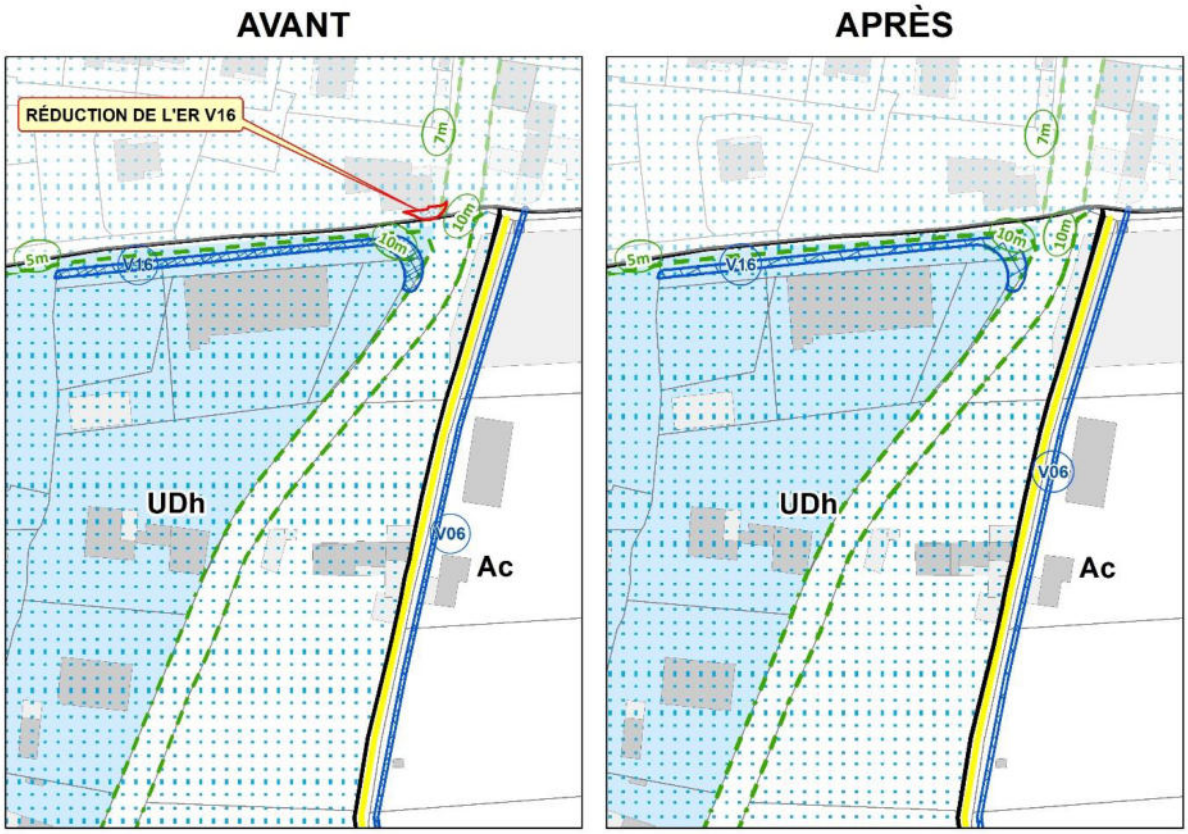
➔ **<u>Modification de l'emplacement réservé V16</u>**

L'emplacement réservé n°V16 inscrit au PLUm au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur a pour objectif l'élargissement du Chemin du Degoutaï pour une superficie de 230 m^2.

Or, le Chemin du Degoutaï étant situé en limite communale de La Gaude, il apparaît qu'une partie du graphisme de l'emprise actuelle de l'emplacement réservé inscrit au document d'urbanisme sur le territoire de Saint-Laurent-du-Var empiète légèrement sur le territoire de La Gaude.

En conséquence, il est proposé de corriger cette erreur matérielle en enlevant la parcelle cadastrée section AL n°101 située sur la commune de La Gaude de l'emprise actuelle de l'emplacement réservé n°V16.

►Aussi, il est proposé de modifier le zonage de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°V16 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V16	Elargissement du Chemin du Degoutaï	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~230~~ 210

Evaluation environnementale : Cette modification de l'emprise de l'emplacement est minime (20m² de moins) et n'entraine **pas d'incidence** négative sur l'environnement.

➔ **Suppression des parties de la zone non-aedificandi et de la marge de recul débordant sur la commune de La Gaude**

Une zone non-aedificandi entourant un périmètre d'Espaces Boisés Classés est inscrite au PLUm sur l'extrémité nord de la commune de Saint-Laurent-du-Var.

Or, la zone non-aedificandi étant située en limite communale d'avec La Gaude, il apparaît qu'une partie du graphisme de l'emprise actuelle de la zone non-aedificandi inscrite au document d'urbanisme sur le territoire de Saint-Laurent-du-Var déborde légèrement sur le territoire de La Gaude qui n'est pas concernée par cette disposition réglementaire graphique.

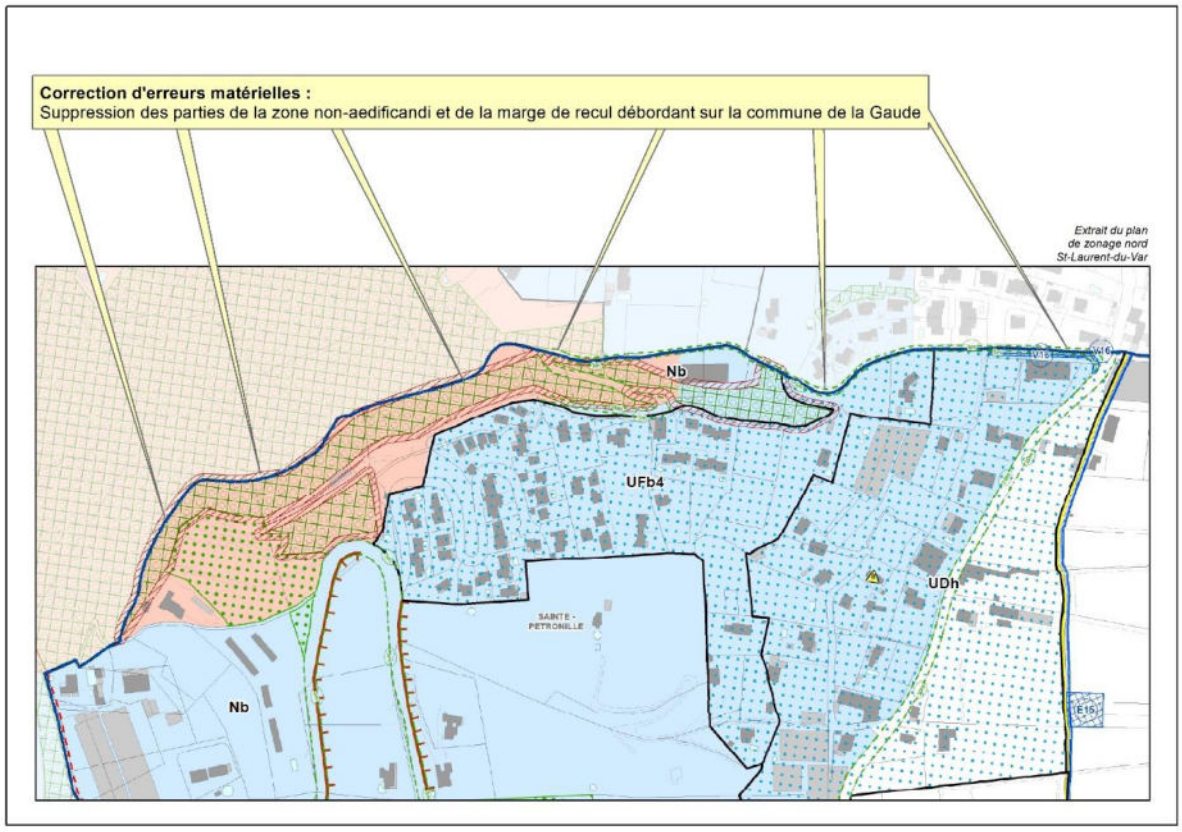
Complémentairement, une marge de recul graphique est inscrite au PLUm sur le Chemin du Degoutaï, situé sur la commune de Saint-Laurent-du-Var et également en limite communale d'avec La Gaude.

Or, le dessin de la marge de recul graphique empiète dans sa partie nord sur le territoire de La Gaude qui n'est pas concernée par cette disposition réglementaire graphique.

Seule la commune de Saint-Laurent-du-Var est concernée par ces deux dispositions réglementaires graphiques.

En conséquence, il est proposé de corriger ces erreurs matérielles en supprimant les parties de la zone non-aedificandi et de la marge de recul graphique inscrites au PLUm sur la commune de La Gaude.

►Aussi, il est proposé de modifier le zonage de la façon suivante :



Evaluation environnementale : La modification a pour but de corriger une erreur matérielle et n'entraine **pas d'incidence** négative sur l'environnement.

3.4.13 Saint-Martin-Vésubie

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Saint-Martin-Vésubie

➔ **<u>Suppression d'emplacements réservés</u>**

Des suppressions d'emplacements réservés de type « voirie » sont sollicitées, car les projets ne sont plus d'actualité, ou irréalisables.

Les emplacements réservés V03, V07, V19 et V38, dont l'emprise est située dans les secteurs ayant été emportés par la Tempête Alex seront supprimés.

L'emplacement réservé V17 grève en partie les parcelles cadastrées AH 415, 438, 480 et 630. Cette partie de l'emplacement réservé n'étant pas nécessaire à la desserte de ce secteur, elle ne sera pas réalisée. Aussi, en accord avec les bénéficiaires de l'emplacement réservé, celui-ci sera réduit sur cette emprise.

L'emplacement réservé voirie V04 est inscrit pour la réalisation d'une voie douce dans le quartier de la Gare. La commune de Saint-Martin-Vésubie ne souhaitant pas développer ce projet, il est sollicité la suppression de l'ER V04.

L'emplacement réservé voirie V27, ayant pour objet l'élargissement à 5m du Chemin du Calvaire, allant du chemin de Berthemont au chemin rural, n'est pas réalisable. Au regard de la pente de ce chemin, il n'est pas envisageable de réaliser un élargissement sécurisé de la voie. Il est ainsi demandé la suppression de l'ER V27 et le maintien d'un chemin piétonnier.

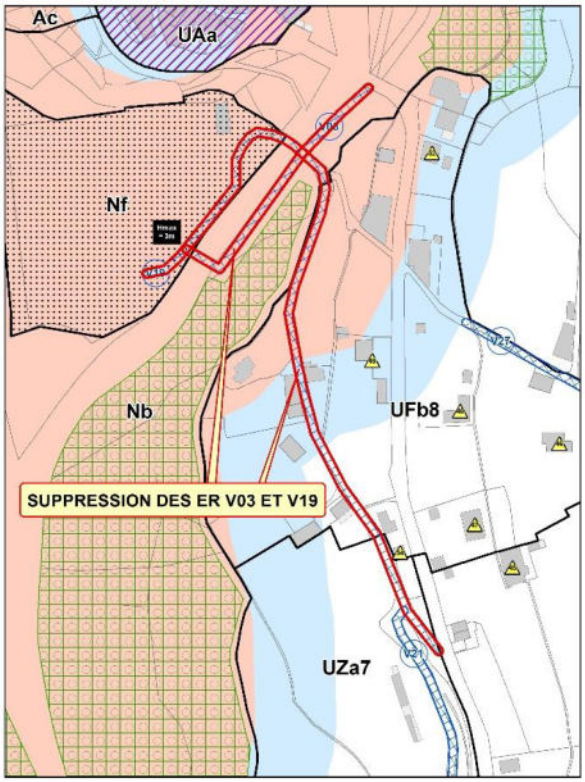
►Aussi, il est proposé de supprimer les emplacements réservés V03, V04, V07, V19, V27, V38, et de modifier l'emprise de l'emplacement V17. Ces suppressions et modifications entraînent une modification de la pièce 7 du PLUm :

~~V03~~	~~Voie douce piéton de la place de la Gare au quartier Pra d'Agout – 1 m~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~549~~
~~V04~~	~~Voie douce piéton de la place de la Gare au quartier Pra d'Agout – 1 m~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~549~~
~~V07~~	~~Création d'un trottoir sous la forme d'une bande de 2 mètres sur la route de la Colmiane~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~1349~~
V17	Montée du Barelli et desserte du quartier Deloutre allant de la RM 31 au pont de Deloutre – 5 mètres	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~1954~~ 1567

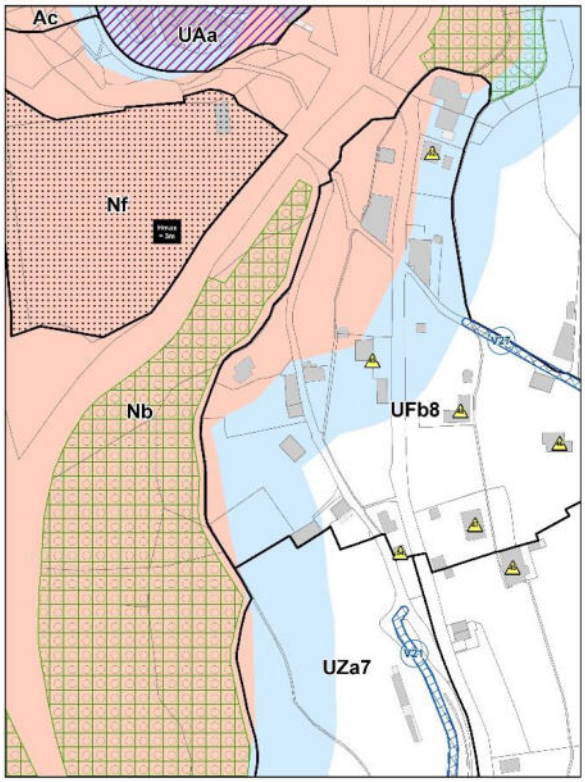
~~V19~~	~~Chemin du Terrain de sport allant du terrain de sport à la RM 2565 – 7 mètres~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~1568~~
~~V27~~	~~Chemin du Calvaire allant du chemin de Berthemont au chemin rural – 5 mètres~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~903~~
~~V38~~	~~Chemin de la Nouvelle Gendarmerie allant de la RM 2565 à la RM 94 – 5 mètres~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~834~~

►Par ailleurs, il est proposé de modifier le plan de zonage comme suit :

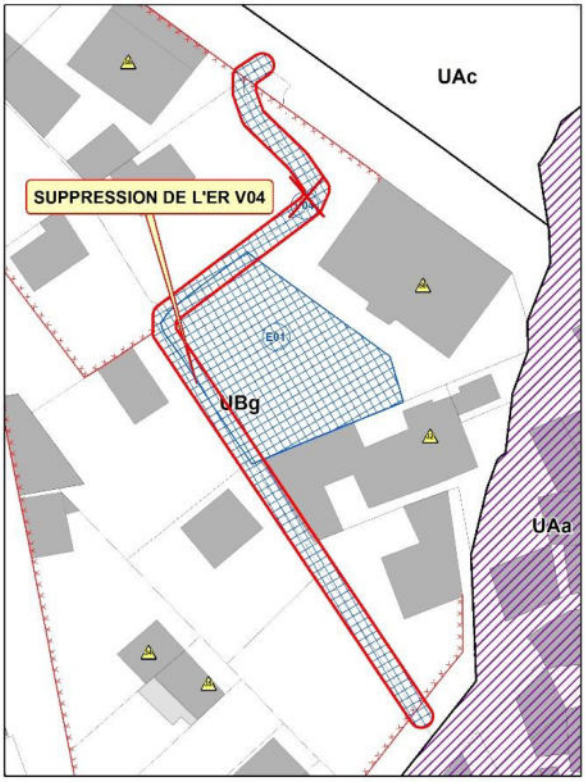
AVANT



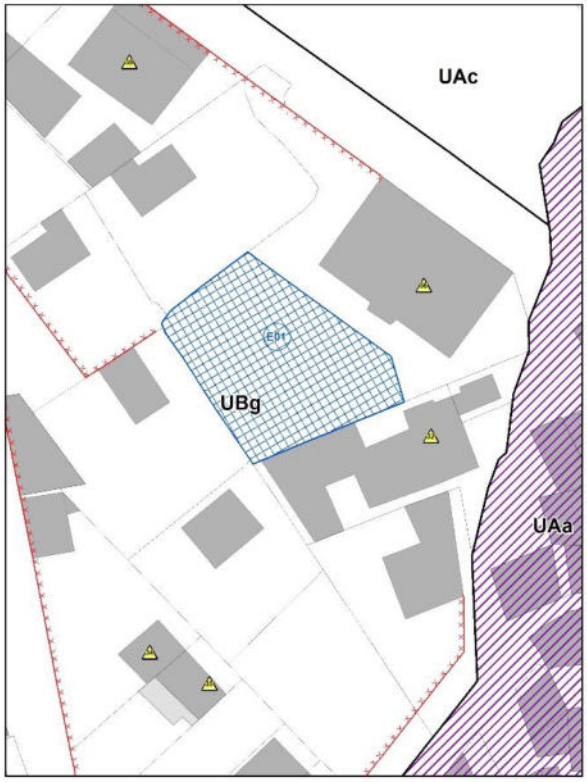
APRÈS



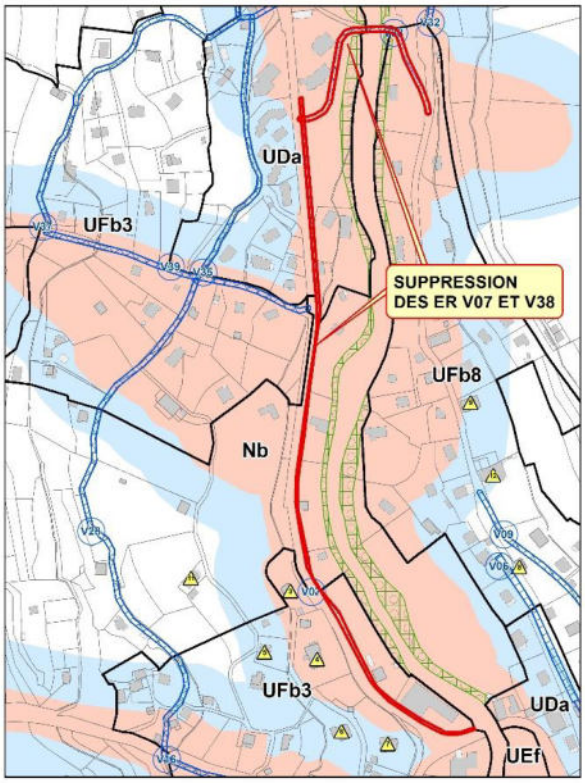
AVANT



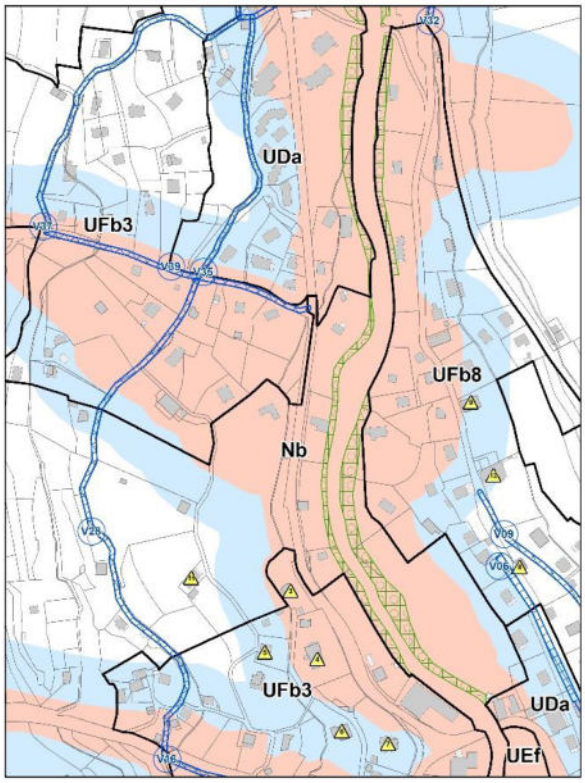
APRÈS



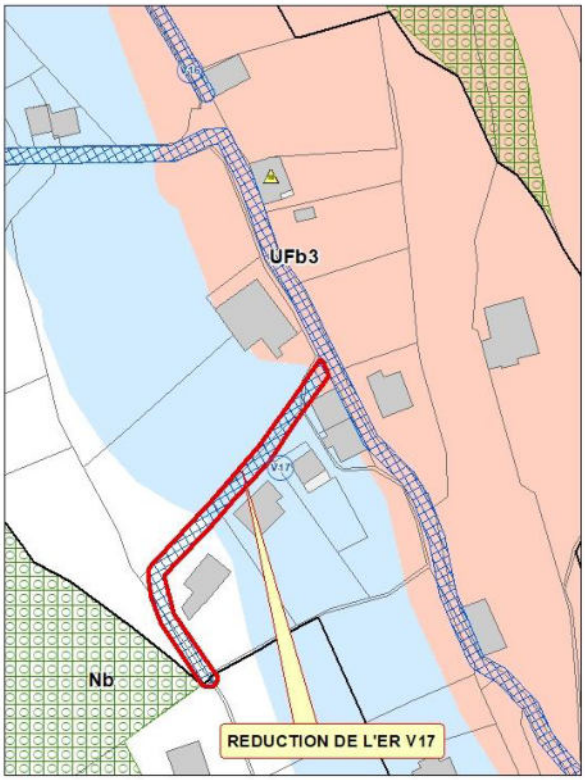
AVANT



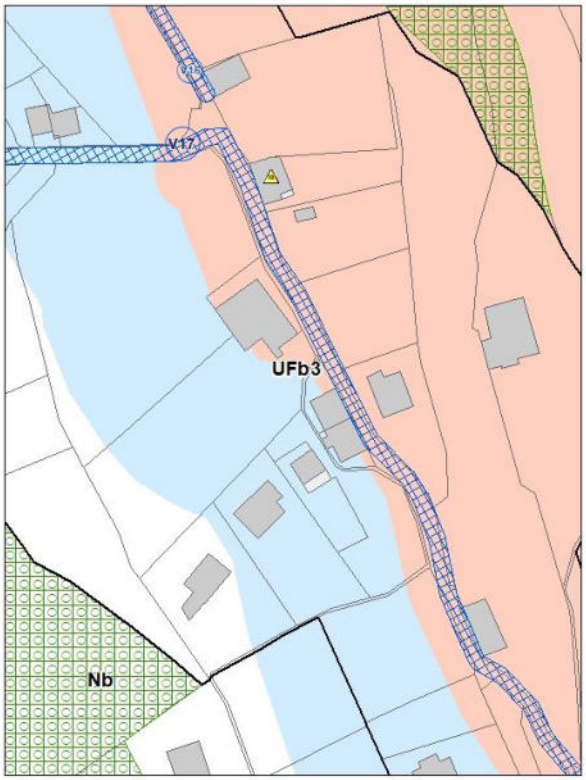
APRÈS



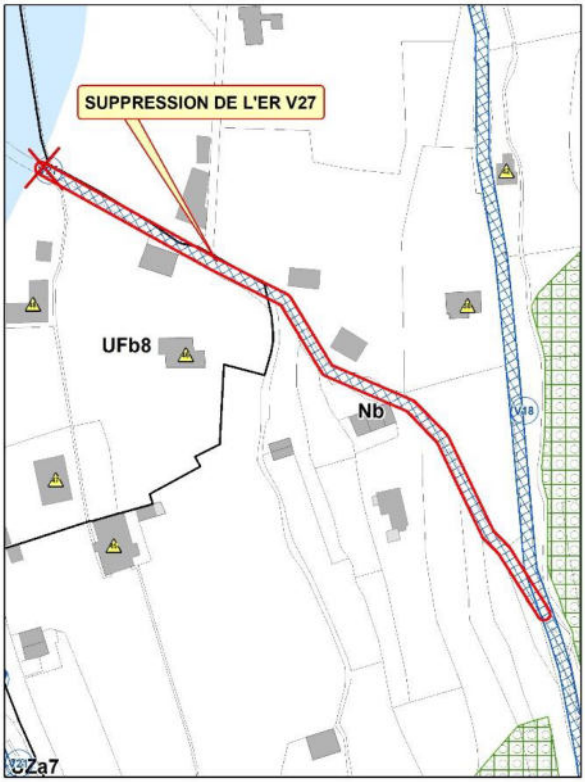
AVANT



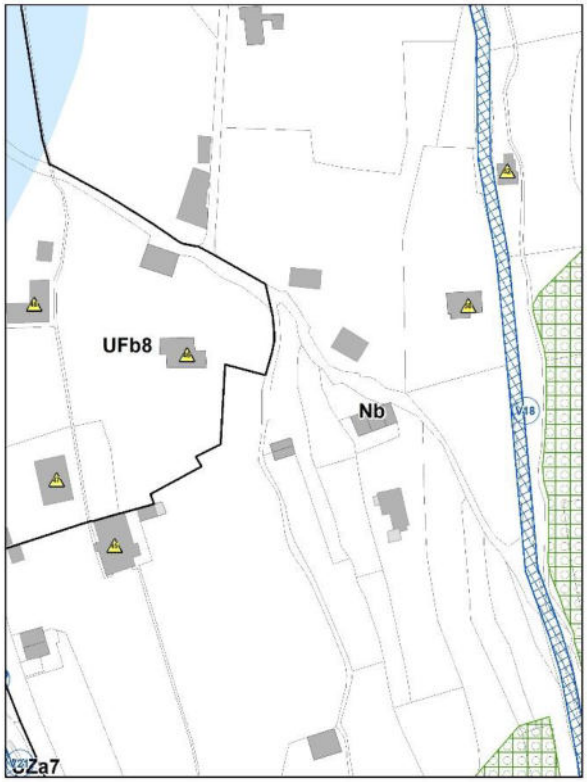
APRÈS



AVANT



APRÈS



Evaluation environnementale : Ces ajustements de zonage permettent de prendre en compte la réalité du terrain suite à la Tempête Alex et aux différents projets à l'origine de la mise en place de ces Emplacements Réservés. Les incidences sur l'environnement sont donc **négligeables**.

3.4.14 Tourrette-Levens

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Tourrette-Levens.

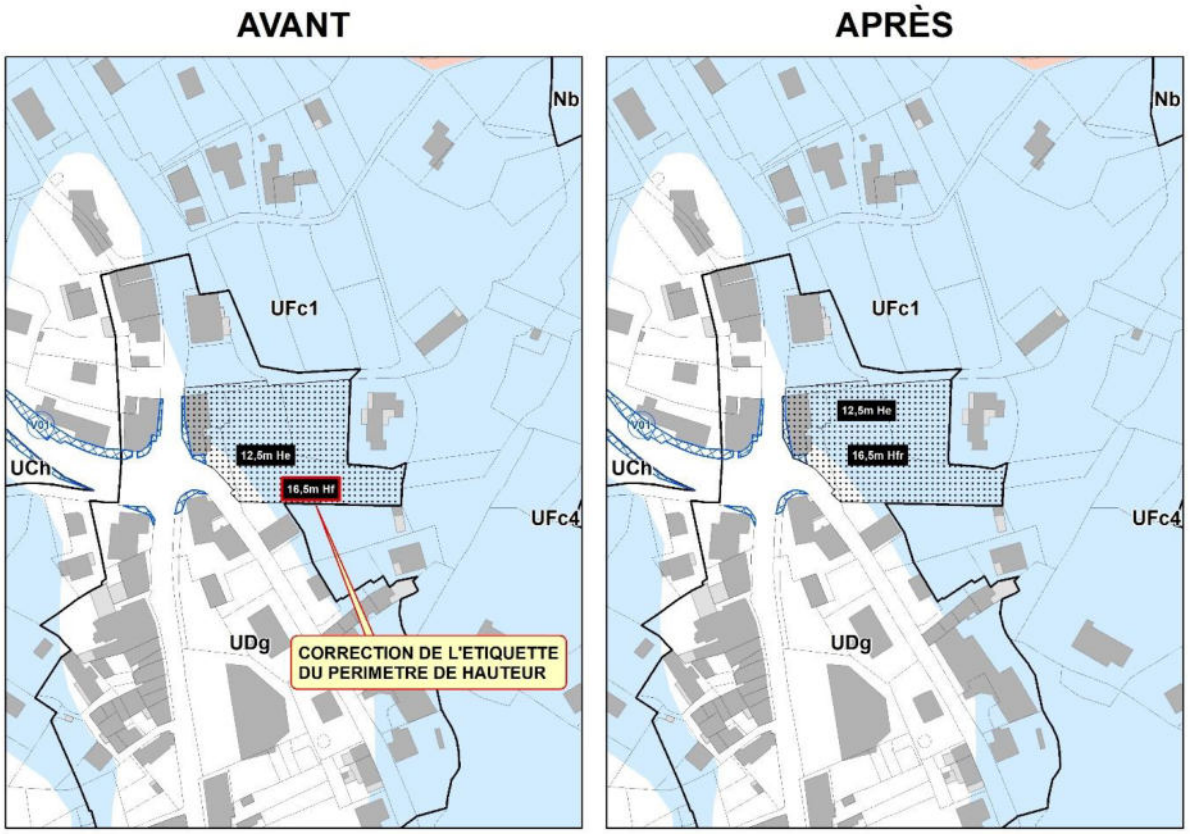
➔ **<u>Correction d'une erreur matérielle concernant une hauteur frontale précisée au plan de zonage :</u>**

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 (MDC1) du PLUm et afin de permettre la réalisation d'un projet communal de maison de santé, les règles de hauteur suivantes devaient être précisées au plan de zonage sur ce secteur classé en zone UDg : hauteur à l'égout (He) : 12,50 mètres / hauteur frontale (Hfr) : 16,50 mètres.

Ces deux règles de hauteurs, explicitement indiquées dans la note de présentation de la modification de droit commun n°1, n'ont toutefois pas été correctement retranscrites au plan de zonage.

En effet, le document graphique approuvé par le conseil métropolitain précise la hauteur à l'égout (He) mais indique une hauteur au faitage (Hf) à la place de la hauteur frontale (Hfr). Il convient ainsi de corriger cette erreur matérielle en remplaçant l'étiquette « Hf » par « Hfr ».

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



Evaluation environnementale : La présente modification constitue une erreur matérielle due à une mauvaise retranscription de la MDC n°1. Les incidences sur l'environnement sont donc **négligeables**.

3.4.15 Villefranche-sur-Mer

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Villefranche-sur-Mer.

➔ **<u>Réduction d'un élément de paysage à protéger</u>**

L'objectif visé par cet élément de paysage est de <u>protéger une vigne</u> située dans la zone urbaine UDg du quartier Villefranche-sur-Mer, quartier de Campo Quadro.

Cette vigne occupe 4 planches clairement repérables sur la photo aérienne ci-dessous et correspond à l'ensemble d'une parcelle n° AR 328.

Cependant, comme on peut le constater dans l'extrait ci-après du PLU métropolitain, une autre petite parcelle AR329, située en dehors de la vigne, a été incluse, par erreur, dans cette protection.



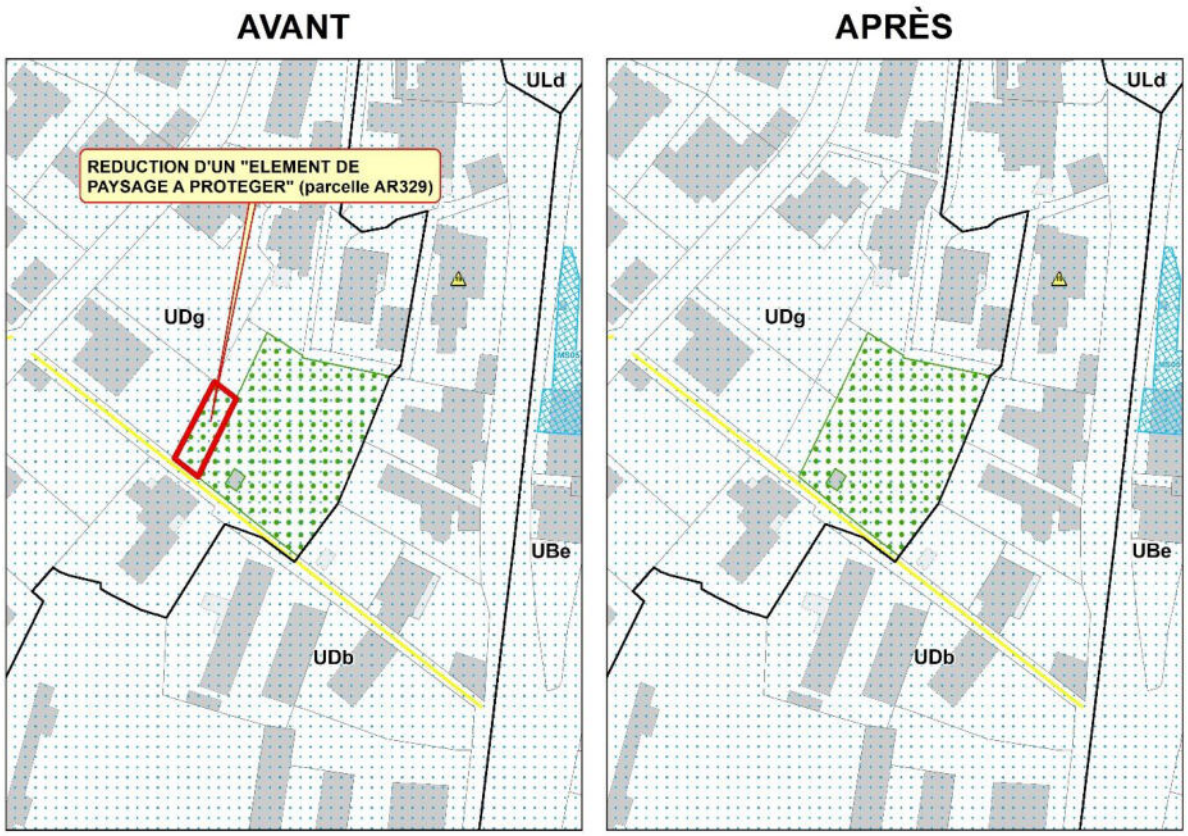
Vignes occupant 4 planches



Extrait zonage PLUm - Unité foncière dont le vignoble occupe la parcelle basse AR 328

Il convient donc dans le cadre de la présente procédure de rectifier cette erreur matérielle en ajustant la limite de l'élément paysager aux limites de la vigne existante, c'est à dire au périmètre de la parcelle AR 328.

►Aussi, il est proposé de modifier le zonage de la façon suivante :



Evaluation environnement : Une mesure de réduction concernant un « élément de paysage à protéger » peut avoir de potentielles incidences sur l'environnement.

La parcelle concernée présente une surface relativement faible (100 m^2) et présente aucun pied de vigne, raison de la protection « élément de paysage à protéger ». Les incidences sur l'environnement sont donc relativement **faibles**.

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°2 du PLUm, par sa nature et les modifications proposées, n'a que des incidences limitées au sens de l'environnement. Cette modification comprend des rectifications graphiques et des modifications du règlement écrit issues d'erreurs matérielles.

Elles n'engendreront pas de nuisances et auront par conséquent des incidences environnementales faibles 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.

En ce qui concerne le littoral, les ajustements sur les communes concernées sont mineurs et concernent uniquement des zones déjà urbanisables du PLUm. Ces ajustements ne sont donc pas de nature à avoir des incidences sur les ZNIEFF ou les sites N2000.

Les points relatifs à l'évaluation environnementale ont directement été intégrés dans la présente notice.

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°2, les surfaces des différentes zones du PLU métropolitain restent globalement inchangées :

Évolution des surfaces :

ZONES	PLUm DP2 Surface *(en ha)*	PLUm MS2 Surface *(en ha)*	Différence DP2 / MS2 *(en ha)*
1AU	131,7	131,7	**=**
2AU	234,6	234,6	**=**
A	5 922,6	5 922,6	**=**
N	128 343,5	128 343,5	**=**
U	12 509,7	12 509,7	**=**

Détail des zones U :

Sous-zones U	PLUm DP2 Surface *(en ha)*	PLUm MS2 Surface *(en ha)*	Différence DP2 / MS2 *(en ha)*
UA	209,2	209,2	=
UB	1 261,5	1 261,5	=
UC	588,6	588,6	=
UD	1 062,3	1 062,3	=
UE	864,2	864,2	=
UF	7 382,7	7 382,7	=
UL	39,1	39,1	=
UM	96,8	96,8	=
UP	244,0	244,0	=
US	11,7	11,7	=
UT	77,3	77,3	=
UZ	672,3	672,3	=
TOTAL	***12 509,7***	***12 509,7***	***0,0***

Protections	PLUm DP2 Surface *(en ha)*	PLUm MS2 Surface *(en ha)*	Différence DP2 / MS2 *(en ha)*
EBC	22 148,3	22 148,3	=
Protections paysagères	270,1	270,1	- 0,01

6. RAPPEL DE L'ETUDE D'INCIDENCE N2000

L'étude d'incidence Natura 2000 élaborée dans le cadre de l'élaboration du PLUm n'est pas remise en cause par la modification simplifiée n°2 et reste valable.

7. INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi restent ceux approuvés dans le cadre de l'élaboration du PLUm.

8. RESUME NON TECHNIQUE

8.1. Contexte de la procédure de modification

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 procédure de Modification Simplifiée n°2 a été prescrite par arrêté métropolitain en date du 26 janvier 2023 et visé par les par les services de la Préfecture en date du 27 janvier 2023.

Les principales évolutions portées dans la modification simplifiée n°2 concernent :

1) Précisions apportées aux dispositions générales :
- A l'alignement et marges de recul, un complément est apporté à la limite d'implantation des constructions,
- Evolution des dispositions relatives au stationnement,
- Evolution des dispositions relatives aux travaux sur les constructions existantes,
- Adaptation des dispositions en matière de clôture et de hauteur en gabarit,
- Mise à jour du lexique, une précision est apportée sur certaines définitions.

2) Modifications des dispositions règlementaires, notamment pour les thématiques suivantes :
- Adaptation de l'aspect extérieur des constructions,
- Modification des règles de hauteurs des constructions dans un but de cohérence et d'harmonisation,
- Mise en concordance du Cahier des Prescriptions Architecturales,
- Evolution des dispositions règlementant le stationnement et les parkings,
- Adaptation des règles aux spécificités locales de certains villes,
- Evolution de la règlementation concernant l'implantation des construction ou annexes par rapport aux limites séparatrices.

3) Modification de zonage ;
4) L'ajout, la suppression ou la réduction d'emplacements réservés ;
5) Suppression de la servitude Altius Tolendi ;
6) Modification de l'objet d'emplacements réservés ;
7) Suppression de marge de recul.

8.2. Les objets de la modification et leur évaluation environnementale

Modification des dispositions générales du règlement :

Cette partie concerne principalement la mise à jour des dispositions en fonction de l'évolution juridique, le besoin de clarification de certaines règles ou de rectifier des erreurs matérielles à la suite de l'application du règlement métropolitain après la modification de droit commun n°1 ainsi que le retour d'expérience des instructeurs.

De manière générale, ces ajustements de forme n'ont pas révélé d'incidence sur l'environnement.

Adaptation du règlement écrit :

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

- **Aspremont :** modifications des dispositions réglementaires pour préserver l'aspect extérieur des constructions implantées en zone UFb3 (règles de longueur des façades et distances des bâtiments sur une même unité foncière) ; révision des règles d'aspect extérieur applicables aux équipements d'intérêt collectif et de services publics (article 2.2 du règlement et CPA) ;
- **Bonson :** modification du paragraphe portant sur les saillies dans le cahier des prescriptions architecturales ;
- **Beaulieu-sur-Mer :** modifications des dispositions règlementaires concernant les hauteurs en zones Na, Nb, UFb3, UFb4, UFc1, l'article 2.1.2 pour la zone UMc, et l'article 2.5 pour les zones urbaines ;
- **Cagnes-sur-Mer :** modifications règlementaires concernant la ferme des Tuilières et des évolutions des dispositions des zones UBe, UCf, UDc, Udf, UZc concernant la mixité fonctionnelle et sociale des zones et une évolution de la zone UCf concernant les règles de hauteurs et d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatrices ;
- **Carros :** adaptation de la zone UFb6 aux spécificités locales et modification des articles 2.1.3.1 des zones UFb6 et UFc1 ;
- **Falicon :** modifications des dispositions réglementaires pour préserver l'aspect extérieur des constructions implantées en zone UBk (règles de longueur des façades et distances des bâtiments sur une même unité foncière) ;
- **Gattières :** mise en concordance du Cahier des Prescriptions Architecturales concernant les toitures ;
- **Isola :** modification de l'article relatif aux toitures inscrit dans le cahier des prescriptions architecturales ;

- **La Bollène-Vésubie** : ajout d'une spécificité locale à l'article 1.2.4 de la zone UTc afin d'autoriser le changement de destination des constructions vers de l'habitation au sein du périmètre SR2 ;
- **La Gaude** : modification du Cahier des Prescriptions Architecturales concernant les toitures ;
- **La Trinité :** ajuster les règles de stationnement des vélos en zone UBg pour les salles d'arts et de spectacle ;
- **Le Broc :** modification du Cahier des Prescriptions Architecturales afin de remplacer la référence à la zone UZa2, inexistante sur la commune, par la zone UZa3 ;
- **Levens :** modification des dispositions afin de permettre le projet d'extension du parking au village (hauteur maximale des constructions, autorisation des toitures terrasses, obligation d'enduire les murs, autorisation des saillies de façades) et mise à jour des activités et destinations autorisées sous condition en zone Nb afin de faciliter la réalisation du futur collège de Levens ;
- **Nice :** modification des dispositions pour la correction d'erreur matérielle, modification des dispositions relatives à la hauteur des constructions, clarification des dispositions concernant le stationnement en zone UBb, modification des règles de hauteur et du traitement environnemental et paysager du projet Saint Jean d'Angély, modification des règles de hauteurs pour le campus Trotabas, modification des dispositions relatives aux espaces verts, modification des règles d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives et mise en cohérence du règlement avec la zone Nip, modification des règles de stationnement en zone UBb afin de faciliter le réalisation des projets de surélévation des constructions destinées à l'habitation, clarification de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle en zone UBb, ajout d'une spécificité locale en zone Njp afin de permettre la réalisation d'un projet culturel ;
- **Saint-André-de-la-Roche :** rectification de la règle d'implantation des constructions sur une même propriété en zones UFa2, UFb8 et UFc4, autoriser les toitures terrasses sur l'ensemble du territoire excepté en zone UA et réglementer le stationnement en zone de hameaux UA ;
- **Saint-Blaise :** rectification d'une erreur portant sur le coefficient d'espace vert à appliquer en zone UFb4, correction d'incohérence concernant les dispositions des zones UFd1 et UFd2 (ZAC Saoga) ;
- **Saint-Etienne-de-Tinée :** modification de l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone UBj et modification du Cahier des Prescriptions Architecturales concernant les toitures ;
- **Saint-Jean-Cap-Ferrat :** modification des dispositions relatives aux menuiseries, au stationnement et suppression des spécificités locales, ajout d'une spécificité locale en zone NLr pour la hauteur des serres ;
- **Saint-Jeannet :** modification du Cahier des Prescriptions Architecturales ;
- **Saint-Laurent-du-Var :** modifications des dispositions de hauteurs en zone UCf, évolution du Cahier des Prescriptions Architecturales, évolution du PLUm pour la

mise en œuvre de projets d'intérêt communal et métropolitain et des dispositions concernant le changement de destination en zone UBg ;

- **Saint-Martin-Vésubie :** correction d'une erreur matérielle en zone UZa7, modification des dispositions règlementaire de la zone UBg et modification de l'article relatif aux toitures du Cahier des Prescriptions architecturales ;
- **Valdeblore :** modification du Cahier des Prescriptions Architecturales concernant les menuiseries et les ouvertures ;
- **Vence :** modification des dispositions relatives au traitement des toitures-terrasses en zone UAa, ajout d'un étage supplémentaire en zone UDe, suppression d'une règle de hauteur en zone UFb9, modification des places de stationnement en zones UBg, UDe, UFb3, suppression des règles de hauteurs en zone UFb3.

L'ensemble des modifications n'entraine pas d'incidence négative sur l'environnement.

Adaptation du règlement graphique :

Les modifications des dispositions règlementaires graphiques (plans de zonage) proposées dans le cadre de la présente modification de droit commun n°2 du PLUm concernent plus particulièrement les communes suivantes :

- **Cagnes-sur-Mer :** évolution de l'emprise de l'ER n°29,
- **Cap d'Ail :** évolution de l'emplacement réservé voirie n°10,
- **Carros :** suppression d'un emplacement réservé dans le quartier Des Selves,
- **Eze :** modification de la hauteur graphique pour la SMS n°3 de l'OAP Pied du Village,
- **La Bollène-Vésubie** : création d'un périmètre SR2 et création d'un linéaire commercial,
- **La Tour-sur-Tinée** : réduction de l'ER V09 et suppression du linéaire d'implantation des bâtiments,
- **Levens :** réduction de l'emplacement réservé pour équipement E04,
- **Nice :** 22 points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Nice.
  - Création d'un périmètre de report graphique des règles,
  - Modification du plan masse de la Buffa,
  - Modification de l'objet de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°6, n°51 et n°55
  - Suppression d'une marge de recul du Pont Michel, et en bodure du Paillon
  - Suppression de l'emplacement réservé référencé n°E059,
  - Réduction de l'emplacement réservé référencé n°V052, n°VO90, et n°V003
  - Modification du plan de principe d'aménagement de la séquence 3 de l'OAP sectorielle Plaine du Var.
- **Saint-André-de-la-Roche :** modification de l'objet de l'emplacement réservé E10 et réduction de l'emplacement réservé pour l'équipement E18,
- **Saint-Etienne-de-Tinée :** instauration d'un dégagement de vue en remplacement d'une zone non altius tollendi, création d'un périmètre « pratique du ski » et modification du tracé de l'emplacement réservé V05,

- **Saint-Jeannet :** modification de l'objet de l'emplacement réservé n°01 et l'emplacement réservé pour la mixité sociale n°2,
- **Saint-Laurent-du-Var :** reclassement de la plage Cousteau et de la base nautique du Club Var mer en zone Np du PLUm, modification de l'emplacement réservé V16 et suppression des parties de la zone non-aedificandi et de la marge de recul débordant sur la commune de La Gaude,
- **Saint-Martin-Vésubie :** suppression d'emplacements réservés,
- **Tourrette-Levens** : correction d'une erreur matérielle concernant une hauteur frontale,
- **Villefranche-sur-Mer :** réduction d'un élément de paysage à protéger.

La majeure partie des points de modifications n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

8.3. Bilan surfacique de la modification

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°2, les surfaces des différentes zones du PLU métropolitain restent globalement inchangées :

Évolution des surfaces :

ZONES	PLUm DP4 Surface *(en ha)*	PLUm MS2 Surface *(en ha)*	Différence DP4 / MS2 *(en ha)*
1AU	143,4	143,4	**=**
2AU	234,6	234,6	**=**
A	5922,6	5922,6	**=**
N	128331,8	128331,8	**=**
U	12509,7	12509,7	**=**

Détail des zones U :

Sous-zones U	PLUm DP4 Surface *(en ha)*	PLUm MS2 Surface *(en ha)*	Différence DP4/ MS2 *(en ha)*
UA	209,2	209,2	=
UB	1261,5	1261,5	=
UC	588,6	588,6	=
UD	1062,3	1062,3	=
UE	864,2	864,2	=
UF	7382,7	7382,7	=
UL	39,1	39,1	=
UM	96,8	96,8	=
UP	244,0	244,0	=
US	11,7	11,7	=
UT	77,3	77,3	=
UZ	672,3	672,3	=
TOTAL	***12509,7***	***12 509,7***	***0***

Protections	PLUm DP4 Surface *(en ha)*	PLUm MS2 Surface *(en ha)*	Différence DP2 / MS2 *(en ha)*
EBC	22 148,15	22 148,13	-0,02
Protections paysagères	270,25	270,24	-0,01

8.4. Compatibilité avec les documents de rang supérieur et indicateurs de suivi

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLUm n'est pas de nature à remettre en cause la prise en compte des documents de rang supérieur. La prise en compte et la compatibilité ont été vérifiés dans le cadre de la présente procédure par rapport :

- Au PLH,
- Au SRADDET,
- À la DTA ;
- Au SDAGE ;
- Au SAGE ;
- Au PGRI ;
- Au PEB.

Les indicateurs de suivi n'ont pas fait l'objet de modification, ceux actés dans le cadre de l'élaboration du PLUm restent valables.