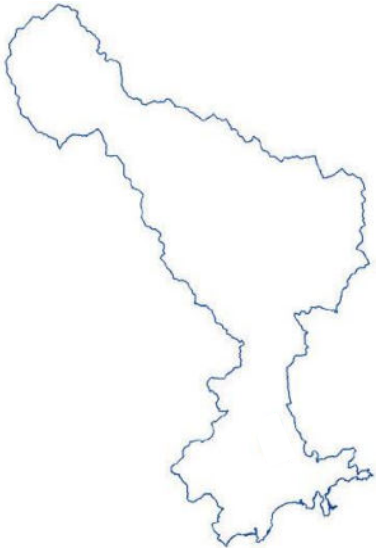
Métropole Nice Côte d'Azur
DGA Aménagement et Développement Durables
Direction de l'Aménagement et de la Planification
Service de la Planification

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

1. Note de Présentation



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

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 valant MEC du PLUm Beaulieu – 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
Approbation en Conseil Métropolitain de la Déclaration de Projet n°5 valant MEC du PLUm Nice – Brancolar (reconversion du site ENEDIS)	30|11|2023
Approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLUm en Conseil Métropolitain	30|11|2023
Approbation de la Modification Simplifiée n°3 du PLUm en Conseil Métropolitain	…|…|…

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 **5**

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

EXPOSE DES MOTIFS ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUM **12**

3.1 Modification des dispositions générales du règlement **12**

3.1.1 Modification des articles 13 et 37 12
3.1.2 Modification de l'article 37 – hauteur à l'égout 13
3.1.3 Article 15 – stationnement des commerces dans les secteurs d'intérêt métropolitain et intermédiaire 14
3.1.4 Article 15 – stationnement vélos 17
3.1.5 Modification de l'article 15.3. relatif aux modalités de calcul du nombre de places de stationnement – places visiteurs 18
3.1.6 Création d'un nouvel article 49 19
3.1.7 Modification de la définition de l'emprise au sol - Lexique 20
3.1.8 Modification de la définition des voies et emprises publiques - Lexique 21
3.1.9 Modification de la définition des niveaux et de l'égout du toit 22

3.2 Mise à jour et compléments apportés aux dispositions règlementaires relatives à l'ensemble du territoire métropolitain **23**

3.2.1 Suppression de la mention « fort taux d'enneigement » 23
3.2.2 Modification de l'article 2.1.3.2 de la zone UAc 24
3.2.3 Mise à jour de l'article 1.3 de la zone US 24
3.2.4 Mise à jour de l'article 2.4 de la zone UDg 26
3.2.5 Correction d'une erreur matérielle dans les articles 1.3 des zones UZa4, UZa5, UZb5 et UZd2 26
3.2.6 Correction d'une erreur matérielle – article 1.2.4 de la zone UPa 27

3.3 Adaptation du règlement écrit par commune **28**

3.3.1 Aspremont 31
3.3.2 Beaulieu-sur-Mer 32
3.3.3 Belvédère 33
3.3.4 Cagnes-sur-Mer 34
3.3.5 Carros 69
3.3.6 Eze 73
3.3.7 Falicon 74
3.3.8 Gattières 78
3.3.9 Isola 82
3.3.10 La Gaude 83
3.3.11 La Trinité 92

3.3.12 Le Broc 100
3.3.13 Levens 105
3.3.14 Nice 107
3.3.15 Saint-André-de-la-Roche 125
3.3.16 Saint-Etienne-de-Tinée 126
3.3.17 Saint-Jean-Cap-Ferrat 129
3.3.18 Saint-Jeannet 130
3.3.19 Saint-Laurent-du-Var 131
3.3.20 Tourrette-Levens 137
3.3.21 Utelle 140
3.3.22 Valdeblore 144
3.3.23 Vence 148
3.3.24 Villefranche-sur-Mer 149

3.4 Adaptation du document graphique par commune 152
3.4.1 Bonson 155
3.4.2 Cagnes-sur-Mer 156
3.4.3 Cap d'Ail 172
3.4.4 Carros 174
3.4.5 Castagniers 176
3.4.6 Clans 179
3.4.7 Gattières 180
3.4.8 Isola 185
3.4.9 La Gaude 196
3.4.10 Lantosque 202
3.4.11 La Tour-sur-Tinée 206
3.4.12 La Trinité 209
3.4.13 Levens 216
3.4.14 Nice 217
3.4.15 Roubion 268
3.4.16 Roure 269
3.4.17 Saint-Blaise 271
3.4.18 Saint-Dalmas-le-Selvage 272
3.4.19 Saint-Jean-Cap-Ferrat 275
3.4.20 Saint-Jeannet 276
3.4.21 Saint-Laurent-du-Var 279
3.4.22 Saint-Martin-du-Var 280
3.4.23 Tournefort 286
3.4.24 Tourrette-Levens 288
3.4.25 Valdeblore 290
3.4.26 Venanson 291
3.4.27 Vence 293
3.4.28 Villefranche-sur-Mer 296

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 302

EVOLUTION DES SURFACES 304
Prise en compte des Déclarations d'Utilités Publiques valant mise en compatibilité du PLUm « Tempête Alex » 305

RAPPEL DE L'ETUDE D'INCIDENCE NATURA 2000 307

6.1 Isola 307

6.2 Cagnes-sur-Mer 307

6.2.1 Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention 307
6.2.2 Définition et cartographie de la zone d'influence du projet 309
6.2.3 Etat des lieux de la zone d'influence 311
6.2.4 Incidences du projet 313
6.2.5 Conclusion 313

6.3 Saint-Dalmas-le-Selvage 314

INDICATEURS DE SUIVI 317

RESUME NON TECHNIQUE 318

8.1. Contexte de la procédure de modification 318

8.2. Les objets de la modification et leur évaluation environnementale 318

8.3. Bilan surfacique de la modification 324

8.4. Compatibilité avec les documents de rang supérieur et indicateurs de suivi 326

ANNEXE – EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE 327

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, il est exécutoire depuis le 5 décembre 2019. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont :

- La modification simplifiée n°1 approuvée le 21 octobre 2021 ;
- La modification de droit commun n°1 approuvée le 6 octobre 2022 ;
- La modification simplifiée n°2 approuvée le 30 novembre 2023.

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.
La Métropole Nice Côte d'Azur a engagé une procédure de modification simplifiée n°3 du PLUm, selon les dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme, afin d'apporter des ajustements au PLUm concernant notamment le zonage et le règlement et pour procéder à la correction de certaines erreurs matérielles.
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) mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et font l'objet d'une analyse aux fins d'intégration le cas échéant.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées par l'organe délibérant de l'établissement public compétent 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 en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public, 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°3 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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).

Et dès lors que les modifications 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.

Enfin, l'ensemble des pièces modifiées du dossier de PLUm pourront faire l'objet de rectifications d'erreurs matérielles mineures orthographiques, cartographiques et de mise en forme.

1.3 Contexte territorial

Le PLU métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur est un document d'urbanisme intercommunal, portant les ambitions du territoire en matière d'habitat, de transport, de développement économique, d'environnement.
La modification simplifiée n°3 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 susmentionnés ainsi que 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°3 en date du 14 février 2024 et à l'arrêté de prescription modificatif du 10 juin 2024, la présente modification simplifiée n°3 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 a fait ainsi 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.

PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Documents présentant un rapport de compatibilité

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 ».

Loi Montagne et Loi Littoral

La loi Montagne n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne a notamment pour objectif de définir les zones de montagne, de créer un cadre législatif de gestion intégrée et transversale des territoires de montagne, de trouver un équilibre entre le développement et la protection de la montagne et de maîtriser l'urbanisation des zones de montagne. Cette loi a été complétée en 2016 par la loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite loi Montagne II.

La loi Littoral n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral pose des règles d'urbanisme afin de garantir la protection et le juste aménagement des zones côtières, regroupées dans les articles L 121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que dans les articles 321-1 et suivants du Code de l'Environnement. La loi Littoral a notamment pour objectif de protéger les équilibres biologiques et écologiques, le maintien ou le développement dans la zone littoral des activités, la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau.

La procédure de modification simplifiée n°3 comprend uniquement des évolutions mineures des dispositions règlementaires écrites et graphiques du PLUm, tel que prévu aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme. A ce titre, elle ne remet pas en cause la compatibilité du document avec les lois Montagne et Littoral.

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 maîtriser 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°3 du PLUm porte uniquement des évolutions mineures des dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU métropolitain, tel que prévu aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.
Ces évolutions ne remettent donc pas en cause la compatibilité du document d'urbanisme avec les dispositions du PRGI.

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 PLU, 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.

La modification simplifiée n°3 du PLUm porte uniquement des évolutions mineures des dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU métropolitain, tel que prévu aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme. Ces évolutions ne remettent donc pas en cause la compatibilité du document d'urbanisme avec les orientations du SDAGE.

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 orientations s'appliquent au PLUm. Il comprend également des modalités d'application des lois montagne et littoral directement opposables aux autorisations d'urbanisme.

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°3 du PLUm porte uniquement des évolutions mineures des dispositions réglementaires écrites et graphiques du PLU métropolitain, tel que prévu aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.
A ce titre, elles sont compatibles avec les dispositions et les orientations de la DTA des Alpes-Maritimes, notamment en matière de préservation du grand paysage maralpin.

Documents présentant un rapport de prise en compte

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

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

Dans la continuité du document métropolitain approuvé, la modification simplifiée n°3 s'inscrit dans les orientations du SAGE de la basse vallée du var.

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

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

Le SRADDET PACA a été adopté le 26 juin 2019 par l'assemblée régionale et approuvé fin 2019 par arrêté du préfet de région afin de devenir opposable aux documents d'urbanisme. Il s'agit donc d'un document opposable au PLUm.

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

Enjeux transversaux	Eléments de rupture	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. La Région a adopté son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), approuvé par arrêté préfectoral le 15 octobre 2019.

Le Conseil Régional s'est engagé en décembre 2021 dans une procédure de modification de son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ; le SRADDET a été adopté en assemblée plénière à la Région Sud le 23 avril 2025.

Les modifications principales concernent la gestion économe de l'espace de la lutte contre l'artificialisation des sols, la prévention et gestion des déchets, l'intermodalité, le développement des transports de personnes et de marchandises, la stratégie régionale aéroportuaire. Celles-ci n'affectent pas la compatibilité de la modification simplifiée n°3 avec le SRADDET.

Prise en compte du 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 Côte 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°3 du PLUm est compatible avec le PEB.

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

Le P.L.H 3 2017-2022 de Nice Côte d'Azur vise à répondre aux besoins en logement et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.
Ce PLH est pris en compte et la modification simplifiée n°3 est compatible avec ce dernier.

Prise en compte de la Charte du Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur

La modification simplifiée n°3 du PLUm n'a pas pour objet la réduction de protections de zones naturelles, forestières ou agricoles, l'atteinte à des espaces boisés ou protégés, la réduction de protections de la qualité des sites.
En outre, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, elle ne peut pas augmenter les droits à bâtir de plus de 20% sur l'ensemble de la zone concernée, ce qui limitera significativement l'impact sur les paysages et les points de vue.
En conclusion, il apparait que la procédure en cours est compatible avec la charte du PNR des Préalpes d'Azur au titre de l'article L.131-6 du Code de l'urbanisme.

En conclusion sur la prise en compte des autres schémas et plans supra-communaux

Comme cela a été indiqué 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 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.

EXPOSE DES MOTIFS ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUM

Cette modification simplifiée n°3 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°3 porte également sur certaines évolutions graphiques afin de prendre en compte, notamment, quelques erreurs matérielles.

3.1 Modification des dispositions générales du règlement

3.1.1 Modification des articles 13 et 37

L'article 13 des dispositions générales portant sur les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics précise que *« les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions des articles 2.1.1, 2.1.3 et 2.4, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées aux dispositions règlementaires. »*
Ainsi, les équipements d'intérêt collectif et service public restent soumis aux dispositions réglementaires établies pour la hauteur maximale des constructions.

L'article 37 relatif aux modalités de calcul des hauteurs dispose quant à lui que, *« sauf disposition contraire précisée au règlement de la zone, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas contraints par les hauteurs définies dans chaque zone, sous réserve d'une bonne intégration dans les sites et dans le paysage, et du respect de l'article 2.2. « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »*

Ce paragraphe introduit donc une exception à la règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et service public qui relèvent de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* ». En effet, pour ce type de construction, auquel appartiennent notamment les antennes-relais ou les lignes électriques aériennes, l'exception à la règle de hauteur apparaît nécessaire.

Afin de faciliter la lecture et l'application du règlement et s'agissant dans le cas présent d'articles complémentaires, le regroupement de ces dispositions dérogatoires relatives aux équipements d'intérêt collectif et services publics semble opportun.

► Aussi, il est proposé de compléter l'article 13 et modifier l'article 37 des dispositions générales de la façon suivante :

Article 13. Constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics
Dans les secteurs où les dispositions du règlement les autorisent, compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être édifiés nonobstant les dispositions des articles 2.1.1, 2.1.3 et 2.4, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées aux dispositions règlementaires.
Sauf disposition contraire précisée au règlement de la zone, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas contraints par les hauteurs définies dans chaque zone, sous réserve d'une bonne intégration dans les sites et dans le paysage, et du respect de l'article 2.2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Article 37. Modalités de calcul des hauteurs
Plusieurs types de hauteurs sont définis :
- La hauteur à l'égout (He)
- La hauteur au faitage (Hf)
- La hauteur en gabarit (Hg)
- La hauteur frontale (Hfr)

Etant précisé que dans certaines zones du PLUm, la hauteur peut être spécifiée graphiquement, directement sur le plan de zonage. Dans ce cas, le règlement assure le renvoie au document graphique.
[…]
~~Sauf disposition contraire précisée au règlement de la zone, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas contraints par les hauteurs définies dans chaque zone, sous réserve d'une bonne intégration dans les sites et dans le paysage, et du respect de l'article 2.2 sur l'aspect extérieur des constructions.~~

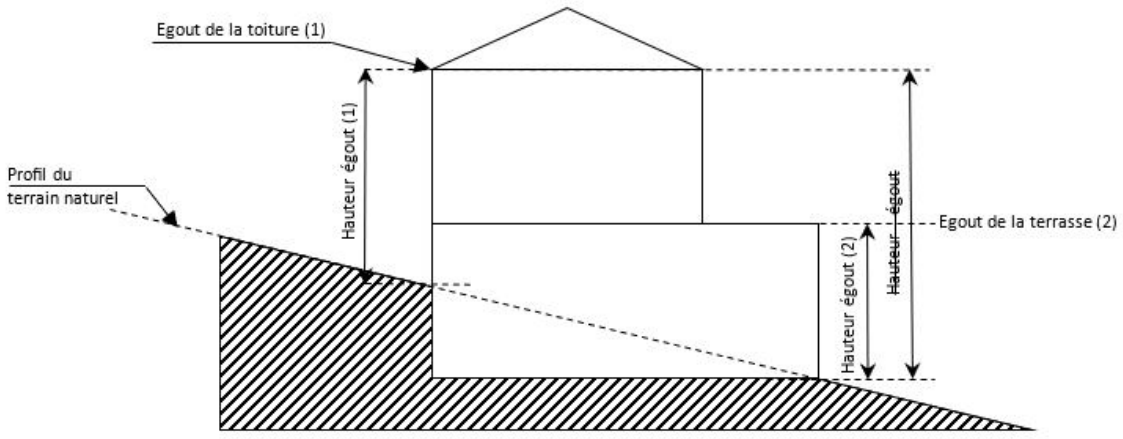
Par ailleurs, dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la hauteur de référence augmentée d'une valeur définie en mètre, telle que précisée dans le Plan de Prévention des Risques ou dans l'atlas des zones inondables « vallons niçois et plaine lagunaire. ETC. »

Évaluation environnementale : cette modification n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire, en cela qu'elle ne concerne que certains bâtiments et vient clarifier une règle de construction.

3.1.2 Modification de l'article 37 – hauteur à l'égout

L'article 37 des dispositions générales relatif aux modalités de calcul des hauteurs précise que la hauteur à l'égout est mesurée à l'aplomb depuis l'égout jusqu'au pied de la façade.
Trois schémas viennent illustrer cette disposition. Cependant, ils ne prennent pas en compte les constructions composées de plusieurs volumes et dont certaines façades ne présentent pas d'aplomb. Il apparaît donc nécessaire d'ajouter un nouveau schéma pour venir préciser la règle.

►L'article 37 des dispositions générales sera complété avec le schéma suivant :



Évaluation environnementale : la modification n'a pas d'incidence sur les composantes environnementales en ce qu'elle vient uniquement illustrer une règle existante sans changer le sens de celle-ci.

3.1.3 Article 15 – stationnement des commerces dans les secteurs d'intérêt métropolitain et intermédiaire

Des doublons et incohérences ont été relevés dans l'article 15 des dispositions générales relatif au stationnement. Ces erreurs matérielles doivent être corrigées.

Dans les secteurs d'intérêt métropolitain et intermédiaire définis sur la cartographie du stationnement, le commerce et les activités de services font l'objet de normes spécifiques en fonction de la surface de plancher sans qu'il ne soit précisé le type de commerces (de gros ou de détail).
Des normes de stationnement sont néanmoins précisées pour le commerce de gros. Dans les tableaux listant les normes imposées en matière de stationnement, le commerce de détail est rattaché à l'artisanat.
Le commerce de gros, par sa nature et la clientèle concernée, doit disposer de ses propres normes. Elles seront donc conservées.

Le commerce de détail quant à lui ne doit pas être rattaché à l'artisanat dans le tableau des normes de stationnement, il est nécessaire d'adapter les besoins en fonction de la surface du projet et de la dimension du commerce qui drainera une clientèle plus importante selon sa superficie. La mention du commerce de détail avec l'artisanat représente donc une erreur.
Dans le tableau des dispositions générales, une nette distinction entre le commerce de détail, le commerce de gros et l'artisanat sera donc opérée et les doubles mentions au commerce seront supprimées lorsque nécessaire.

Ainsi, les « commerces et activités de services » dont les normes sont calculées en fonction de paliers de surface commerciale concerneront uniquement et spécifiquement les commerces de détail en distinction des commerces de gros réglementés différemment.

Également, les tableaux relatifs au stationnement font référence à la sous-destination « activités de service » alors que l'intitulé exact précisé dans l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme est « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
Les tableaux doivent donc être mis à jour en conséquence.
Des corrections doivent donc être apportées afin de rendre les normes plus claires et applicables.

► Aussi, l'article 15 des dispositions générales sera modifié comme suit :

- **Pour le stationnement des véhicules légers**

A l'intérieur du corridor de transports en commun

DESTINATION « HABITATION »	
Logements	1 place pour 80 m^2 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
DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
commerce et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m²	1 place pour 80 m² de surface de plancher
commerce et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	1 place pour 40 m² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique de moins de 100 chambres	1 place pour 80 m² de surface de plancher
Hôtel et autre hébergement touristique de plus de 100 chambres	1 place pour 120 m² de surface de plancher
Artisanat et commerce de détail	1 place pour 150 m² de surface de plancher

Secteur d'intérêt métropolitain

DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
Commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²	1 place pour 60m² de surface de plancher
Commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil	1 pour 50 m² de surface de plancher

d'une clientèle dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m²	
Commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 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

Secteur intermédiaire

DESTINATION « COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE »	
Commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²	1/60 m²
Commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m²	1/80 m²
Commerce de détail et activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	1/40 m²
Cinéma	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Commerces de gros	1/60 m²
Artisanat ~~et commerce de détail~~	1/80 m²
Restauration	1/60 m²

Évaluation environnementale : cette modification n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle vient préciser les normes de stationnement en fonction des types de commerces. Elle n'induit pas de consommation supplémentaire par rapport au PLUm en vigueur.

3.1.4 Article 15 – stationnement vélos

Il est précisé dans l'article 15 des dispositions générales que pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 1 000 m², les dimensions du local vélo à prévoir seront calculées en fonction des places de parking visiteurs. Il n'est pas fait mention explicite de ces places visiteurs dans les paragraphes suivants de l'article 15.

S'agissant de commerces, les places visiteurs s'entendent comme les places destinées à l'accueil de la clientèle, à distinguer des places de stationnement destinées aux employés.
Cette précision sera apportée pour faciliter la prise en compte et l'application des normes de stationnement.

► Aussi, l'article 15 des dispositions générales sera modifié comme suit :

Stationnement vélos

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**
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 supérieure à 1000 m²	1,5 m² de local vélo par place de parking véhicules ~~visiteurs~~ destinée à la clientèle	0,1 m² de local vélo par place de parking véhicules ~~visiteurs~~ destinée à la clientèle	**Couvert sécurisé**

Évaluation environnementale : cette évolution vient corriger un oubli et préciser la mention de parking visiteurs au sein du règlement. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc relativement faibles.

3.1.5 Modification de l'article 15.3. relatif aux modalités de calcul du nombre de places de stationnement – places visiteurs

Les places de stationnement à destination des personnes à mobilité réduite doivent représenter 5% du nombre total de places réalisées. Celles destinées aux visiteurs ne sont quant à elles pas imposées en nombre.
Cependant, 5% des places visiteurs qui pourraient être produites dans le cadre de la construction d'un bâtiment collectif devront être adaptées aux personnes à mobilité réduite.

L'article 15.3 précise que les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Pour parfaire la compréhension et l'application de cette règle, il conviendra de préciser que les places adaptées sont celles destinées aux personnes à mobilité réduite.

► Les dispositions de l'article 15.3 des dispositions générales seront donc complétées comme suit :

« **Article 15.3 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation.
Les normes sont distinguées selon les types de zones et les destinations de construction.
[…]
Pour les bâtiments collectifs, au moins 5% du total des places de stationnement à réaliser doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les caractéristiques de ces places doivent répondre aux obligations réglementaires en la matière.

De plus, les places adaptées aux personnes à mobilité réduite destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs.
Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
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. »

Évaluation environnementale : cette modification n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle vient préciser les modalités de calcul du nombre de places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite. Elle n'induit pas de consommation supplémentaire par rapport au PLUm en vigueur.

3.1.6 Création d'un nouvel article 49

Le cahier des prescriptions architecturales (CPA) a pour vocation d'apporter des compléments et des précisions aux dispositions réglementaires afin de prendre en compte les spécificités des communes, notamment en matière de volumétrie des constructions et d'aspect architectural.

A ce jour, seul l'article 2.2 relatif à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère fait référence à ce document : « *Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales (figurant au document n°4 des pièces règlementaires du PLUm) qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.* »

Or, il est apparu que des dispositions du CPA pouvaient également compléter voire se substituer à la règle générale inscrite dans les articles 2.1 relatifs à la volumétrie et l'implantation des constructions sans qu'il ne soit fait mention explicite de ce document.

Afin qu'aucune règle ne soit omise, il apparaît nécessaire de faire un renvoi au CPA dans les dispositions générales. Ainsi, un nouvel article dédié à la lecture concomitante du règlement et du CPA sera ajouté aux dispositions générales.

► Aussi, il est proposé de créer l'article suivant :

« Article 49 – application des dispositions du cahier des prescriptions architecturales
Les règles relatives à la volumétrie des constructions, à leur implantation, à leur qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont déclinées dans les dispositions règlementaires ainsi que, le cas échéant, dans le cahier de prescriptions architecturales.
Le cahier des prescriptions retranscrit les règles propres aux communes. Elles peuvent être complémentaires ou se substituer à la règle générale.

Article ~~49~~ 50 Lexique
Etc. »

Évaluation environnementale : cette modification ne vient pas impacter les composantes environnementales en cela qu'elle consiste à rappeler les dispositions du CPA au sein du règlement.

3.1.7 Modification de la définition de l'emprise au sol - Lexique

La définition de l'emprise au sol présente dans les dispositions générales du PLUm approuvé le 25 octobre 2019 reprenait en substance les dispositions de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme sans qu'il ne soit apporté de précision sur les modalités de calcul en présence d'un emplacement réservé.

La doctrine administrative dominante considérant que la déduction des emplacements réservés est nécessaire pour calculer les possibilités de construction découlant de l'application du coefficient d'emprise au sol le paragraphe suivant a donc été ajouté à la définition de l'emprise au sol dans le cadre de la modification simplifiée n°1 :
« *Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue après déduction des parties de terrain destinées à l'élargissement ou la création de voie.* »

Cette rédaction semble pouvoir s'appliquer à toutes les emprises où il est prévu un élargissement ou une création de voie et non pas seulement en présence d'un ER. L'esprit de la règle originelle tendait pourtant à n'inclure que les emprises repérées en tant qu'ER sur le plan de zonage.
La définition doit donc être complétée afin d'éviter toute difficulté d'interprétation et tout risque juridique.

► Aussi, il est proposé de modifier la définition de l'emprise au sol de la façon suivante :

"**Article ~~49~~ 50 Lexique - Emprise au sol**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, [...]
Le calcul du coefficient d'emprise au sol s'effectue après déduction des parties de terrain destinées à l'élargissement ou la création de voie inclues dans un emplacement réservé."

Évaluation environnementale : cette modification vient compléter une définition du lexique règlementaire. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc faibles, en cela que la modification n'induira pas de consommation foncière supplémentaire significative.

3.1.8 Modification de la définition des voies et emprises publiques - Lexique

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans ce livre 1er. Les auteurs des PLU et PLUi conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Dans ce lexique, les voies et emprises publiques sont définies comme suit :

> « *La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.*
> *L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.* »

Le lexique national d'urbanisme apporte également des précisions pour l'emploi de chacune de ses définitions. Il est ainsi précisé que les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques….

La définition des dispositions générales du PLUm précise quant à elle que :

> « *Les voies ou emprises publiques correspondent à tous les types de voies et espaces, ouverts à la circulation publique.*
> *La voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, aux pistes cyclables, à l'emprise réservée au passage des piétons, et aux fossés et talus les bordant.* »

Un doute peut subsister sur une différence entre la définition nationale et celle du PLUm, à savoir l'utilisation du terme « circulation ».
Au niveau national, les emprises publiques correspondent aux espaces ouverts au public et dans le PLUm aux espaces ouverts à la circulation du public.
Au sens large, la notion de circulation n'est pas spécifiquement réservée aux véhicules, elle souligne les notions de mouvement, de déplacement. Une place publique correspond donc à un espace ouvert au public, public qui y circule. Il en est de même pour les voies ferrées ou de tramway.
La définition du lexique du PLUm vient donc compléter celle du lexique national en ce qui concerne la qualification des voies (passages piétons, chaussée, etc.) mais ne vient pas changer le sens de la notion d'emprise publique qui couvre bien les espaces ouverts au public, qu'il soit fait usage ou non du mot « circulation ».

► Afin d'enlever toute ambiguïté au sujet des emprises publiques, la définition du lexique des dispositions générales sera modifiée comme suit :

« **Article ~~49~~ 50 Lexique – Voies et emprises publiques**
Les voies ~~ou emprises publiques~~ correspondent à tous les types de voies ~~et espaces,~~ ouvertes à la circulation publique.
La voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, aux pistes cyclables, à l'emprise réservée au passage des piétons, et aux fossés et talus les bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent ni à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, de tramway, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ... »

Évaluation environnementale : cette modification n'engendre pas d'incidences sur les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle a pour but de corriger une ambiguïté lexicale.

3.1.9 Modification de la définition des niveaux et de l'égout du toit

La présente procédure de modification simplifiée est l'occasion de parfaire la cohérence entre les définitions des dispositions générales et les schémas explicatifs.
En effet, il s'est avéré, à l'usage, que la rédaction des définitions de l'égout du toit et des niveaux de construction ne traduisait pas exactement les notions illustrées par le schéma présent en article 37 des dispositions générales.

Afin de garantir la bonne lecture du règlement, les définitions seront complétées comme suit :

« ***Égout du toit*** *: point de jonction entre le point bas de la toiture et ~~le nu de~~ la façade hors débords. Dans le cas de toitures terrasses, l'égout du toit est constitué par l'étanchéité.*
[…]

Niveau de construction *: se définit par tous les niveaux s'échelonnant du sol jusqu'à l'égout du toit ou à l'étanchéité en cas de toiture terrasse. ~~Ne comptent pas comme niveau, les niveaux d'habitation situés au-dessus de l'égout du toit.~~* »

Évaluation environnementale : cette modification n'engendre pas d'incidences sur les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle a pour but de corriger une ambiguïté lexicale.

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

3.2.1 Suppression de la mention « fort taux d'enneigement »

Dans les articles 2.2 portant sur les toitures des zones UBg, UBj et UBk, il est précisé que :
« *Dans les communes du Haut Pays, les toitures seront obligatoirement inclinées par rapport à l'horizontale (mur gouttereau). […] A défaut de précisions dans le cahier de prescriptions architecturales, les toitures seront préférentiellement à double pente de minimum 25° (ou 45%) pour les communes à fort taux d'enneigement. Dans ces mêmes communes, les toitures dont la pente donne sur les voies publiques ou privées devront obligatoirement être munies de barres à neige et de gouttières aménagées sur rue.* »

Ainsi, pour les communes soumises à des chutes de neige importantes, dites ici à fort taux d'enneigement, la présence d'une barre à neige est imposée si les toitures sont orientées vers les voies publiques.

Dans les articles 2.2 de plusieurs zones naturelles, il est écrit que :
« *Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les matériaux de couvertures doivent être en harmonie avec le caractère architectural […] Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige. »*

Ici, la disposition relative aux barres à neige s'impose également sans qu'il ne soit fait mention des communes à fort taux d'enneigement. Il est dans ce cas question des communes de typologie de montagne.

Afin d'uniformiser le règlement et dans l'impossibilité d'imposer une norme quantitative sur le taux d'enneigement, une modification aux articles 2.2 des zones UBg, UBj et UBk pourrait être apportée.

► Le règlement des zones UBg, UBj et UBk sera modifié comme suit :

« **Article 2.2.4 Toitures**
Dans les communes du Haut Pays, les toitures seront obligatoirement inclinées par rapport à l'horizontale (mur gouttereau). […] A défaut de précisions dans le cahier de prescriptions architecturales, les toitures seront préférentiellement à double pente de minimum 25° (ou 45%) pour les communes de typologie de montagne. ~~à fort taux d'enneigement~~. Dans ces mêmes communes, les toitures dont la pente donne sur les voies publiques ou privées devront obligatoirement être munies de barres à neige et de gouttières aménagées sur rue. »

Évaluation environnementale : cette précision ne vient pas impacter les composantes environnementales du territoire. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme non importantes.

3.2.2 Modification de l'article 2.1.3.2 de la zone UAc

Conformément aux dispositions règlementaires de la zone UAc, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Elles peuvent également observer le même retrait que les constructions voisines. Ainsi s'esquissent des bandes d'implantation sans que celles-ci ne soient définies.
Les dispositions de l'article 2.1.3.2 renvoient à cette bande d'implantation qui, par manque de précision, se trouvent difficilement applicables.
Une réécriture de la règle, sans incidence sur la constructibilité, est donc nécessaire en vue de rendre les dispositions de l'article 2.1.3.2 plus explicites.

► Le règlement de la zone UAc sera modifié comme suit :

« **Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**
Les constructions doivent être implantées soit :
- Sur une ou deux limites séparatives ;
- En retrait :
** À une distance minimale de 4 m des limites séparatives ; ~~dans le cas d'une implantation en retrait~~*
- ~~En dehors des bandes d'implantation,~~
** à une distance (l) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points, diminuée de 3 mètres, soit l ≥ da-3.* »

Évaluation environnementale : cette modification n'induit pas de consommation d'espaces supplémentaires. De même, l'impact paysager est relativement faible en cela qu'elle permet une cohérence dans l'alignement des constructions sans modifier de manière significative le paysage. Les incidences sur l'environnement sont donc faibles.

3.2.3 Mise à jour de l'article 1.3 de la zone US

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

En détail, l'article 1.3 est composé de 10 sous-articles portant par exemple sur les emplacements réservés relatifs aux logements, les secteurs à proportion de logements d'une taille minimale, etc.

Dans la zone urbaine US, ces sous-articles sont parfois réglementés. Pourtant, celle-ci est destinée uniquement aux parcs photovoltaïques, la production de logements y est interdite.

Ainsi, il n'est pas nécessaire de détailler l'article 1.3 ; les 10 sous-articles de l'article 1.3 seront ainsi supprimés puisqu'ils sont inopérants dans la zone US. Il sera spécifié que l'article 1.3 dans son intégralité est non réglementé.

► Aussi, l'article 1.3 de la zone US sera modifié ainsi :

« 1.3 Mixité fonctionnelle et sociale
Non réglementé.

~~***1.3.1** Emplacements réservés pour logements*~~

~~*Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée dans le document n°7 de la partie réglementaire du PLUm.*~~

~~***1.3.2** Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :*~~
~~*Non réglementé.*~~
~~***1.3.3** Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :*~~

~~*Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.*~~

~~*Lorsqu'un emplacement réservé pour mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.*~~

~~***1.3.4** Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :*~~

~~*Non réglementé.*~~

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

~~*Non réglementé.*~~

~~***1.3.6** Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :*~~
~~*Non réglementé.*~~
~~***1.3.7** Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.*~~
~~*Non réglementé.*~~
~~***1.3.8** Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :*~~
~~*Non réglementé.*~~
~~***1.3.9** Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :*~~
~~*Non réglementé.*~~
~~***1.3.10** Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :*~~
~~*Non réglementé. »*~~

Évaluation environnementale : cette modification n'engendre pas d'incidences sur les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle a pour but d'alléger le règlement sans apporter de modification à ses dispositions.

3.2.4 Mise à jour de l'article 2.4 de la zone UDg

Dans l'article 2.4 sont présentes des spécificités locales déclinées par le biais de puces. Il est apparu qu'une erreur de mise en forme de ces puces entachent la lecture de ces spécificités.

► La mise en page sera donc corrigée comme suit :

« Zone UDg - Article 2.4 en vigueur

Spécificité(s) locale(s) :
- Nice : sur le périmètre SR1, reporté au plan de zonage, les espaces en surface devront être maintenus en espaces verts avec au moins 1,50 m de 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.
- Saint-Laurent-du-Var : 50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre (25 %) ; etc.

Zone UDg - Article 2.4 après correction
Spécificité(s) locale(s) :
- *Nice :*
  - *sur le périmètre SR1, reporté au plan de zonage, les espaces en surface devront être maintenus en espaces verts avec au moins 1,50 m de 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.*

- *Saint-Laurent-du-Var : 50 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre (25 %) ...* »

Évaluation environnementale : cette modification n'engendre pas d'incidences sur les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle a pour but d'améliorer la mise en forme d'un article sans en modifier le sens.

3.2.5 Correction d'une erreur matérielle dans les articles 1.3 des zones UZa4, UZa5, UZb5 et UZd2

L'article 1.3 des zones UZa4, UZa5, UZb5 et UZd2 relatif aux usages des sols et destinations des constructions précise que les piscines sont interdites.
Cependant, dans les articles 2.1.3 portant sur l'implantation des constructions sont présentes des dispositions imposant un retrait de 3 mètres pour les piscines.

Ces mentions ne devraient pas figurer dans la mesure où elles ne sont pas applicables. Il convient donc de les supprimer.

►Le règlement des zones UZa4, UZa5, UZb5 et UZd2 sera modifié comme suit :

Exemple de la zone UZd2

« 2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

[…]

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- ~~Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.~~
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », en document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

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

~~Exception(s) :~~

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

Évaluation environnementale : cette modification a pour but de corriger une erreur matérielle et ainsi être en cohérence avec l'interdiction des piscines prévues dans les zones ciblées. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc négligeables.

3.2.6 Correction d'une erreur matérielle – article 1.2.4 de la zone UPa

L'article 1.2.4 de la zone UPa1 précise que dans toute la zone sont autorisés : « *Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain, sauf sur la commune de Cap d'Ail* ».

Il n'existe pas d'OAP à Cap d'Ail, cette mention peut donc être supprimée puisque sans effet.

►Les dispositions de l'article 1.2.4 de la zone UPa seront modifiées comme suit :

« 1.2.4 Dans toute la zone :

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

Évaluation environnementale : cette modification n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales en cela qu'elle supprime la mention d'une OAP inexistante sur la commune de Cap d'Ail.

3.3 Adaptation du règlement écrit par commune

Les modifications des dispositions réglementaires écrites proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée n°3 du PLUm concernent plus particulièrement les communes suivantes :

- **Aspremont** : modification de l'article 2.1.3.1, relatif à l'implantation des constructions en zone UFb3.
- **Beaulieu-sur-Mer :** évolution de l'article 2.2.4 relatif aux toitures de la zone UBe et évolution du Cahier des Prescriptions Architecturales pour les toitures, les superstructures et installations diverses.
- **Belvédère** : évolution de l'article 1.2.4 de la zone Nc.
- **Cagnes-sur-Mer :**
    - Evolution du tome 2 de l'Annexe Patrimoniale pour complétude ;
    - Evolution du Cahier des prescriptions Architecturales pour les toitures et couronnement et les clôtures ;
    - Evolution de l'article 1.2.4 en zone UCf par la création d'une spécificité locale relative à la surface de plancher affectée aux commerces,
    - Evolution des articles 2.1.1, 2.1.3.1 et 2.4 en zone UFc1 par la création de spécificités locales et d'un périmètre de report graphiques des règles ;
    - Evolution de l'article 2.1.2 des zones UBe et UCf pour préciser les dispositions réglementaires relatives aux attiques ;
    - Evolution de l'article 2.1.2 relatif à la hauteur de la zone ULd pour permettre l'installation de la brigade mobile de façon pérenne ;
    - Evolution des articles 2.1.3.1, 2.1.3.2 et 2.1.3.3 relatifs aux implantations des constructions et de l'article 2.4 relatif aux espaces verts de la zone UCf pour reprendre les dispositions réglementaires de la zone UY de l'ex PLU communal ;
    - Evolution de l'article 2.2.7 relatif aux superstructures et installations diverses des zones UBe, UCf, UDf, UDh, UFb4, UFb7 et UFc1 pour améliorer l'aspect extérieur des toitures existantes disposant d'édicules ou d'installations techniques d'une hauteur supérieure à 1mètre.
- **Carros :**
    - Evolution des articles 2.1.3.1 des zones UFb6 et UFc1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques afin de limiter le développé de façade ;
    - Modification des articles 2.1.1 ; 2.1.3.1 ; 2.1.3.2 ; 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFb6 et 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFc1 afin d'appliquer ces règles au regard de l'ensemble du projet et non de chaque lot en cas de divisions parcellaires.
- **Eze :** suppression d'une spécificité locale en article 2.2.5 Menuiseries - zone UF.
- **Falicon :**
    - Modification de la hauteur frontale autorisée en zone UFc1 ;
    - Modification des règles d'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables en zone UFc1 ;
    - Modification des règles de stationnement pour les opérations engendrant plusieurs lots en zone UFc1 ;
    - Ajout de précisions relatives à l'aspect des façades dans le Cahier des Prescriptions Architecturales ;
    - Ajout de précisions relatives à l'aspect des murs de soutènement dans le Cahier de Prescriptions Architecturales ;
    - Ajout de précisions relatives à l'aspect des garde-corps dans le Cahier de Prescriptions Architecturales ;

    - Ajustement des règles d'implantation par rapport à la route de l'Aire Saint-Michel en zone UBk.
- **Gattières** :
    - Modification de l'emprise au sol maximale des constructions en zone Ac ;
    - Modification de la hauteur à l'égout en zone UFb3 ;
    - Modification de la hauteur des murs de soutènement en zone Nb et UBc.
- **Isola :** modification de l'article 1.2.4 relatif aux activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UTm afin de permettre la construction de logements à usage d'habitation sur un périmètre défini.
- **La Gaude :**
    - Evolution de l'article 1.2.4 de la zone UEg pour un projet de groupe scolaire et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
    - Evolution de l'OAP sectorielle « Le Hameau de la Baronne ».
- **La Trinité :**
    - Ajout de précisions relatives aux toitures dans le Cahier des Prescriptions Architecturales pour les zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb ;
    - Encadrement de la construction des toitures terrasses en zone UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb ;
    - Précision sur les modalités d'implantation des panneaux photovoltaïques dans le Cahier des Prescriptions Architecturales en zone UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb ;
    - Ajustement des règles de colorimétrie dans le Cahier des Prescriptions Architecturales ;
    - Ajout de la mention des hameaux anciens dans le Cahier des Prescriptions Architecturales ;
    - Correction d'une erreur matérielle sur les règles de stationnement pour « hôtel et hébergement touristique » en zone UZa4 et UZa5 ;
    - Correction d'une erreur matérielle dans l'article 2.2.4 – toitures de la zone Uzb5 ;
    - Interdiction des murs-bahuts en zone Nb ;
    - Correction d'une erreur matérielle concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis en zone UZa5.
- **Le Broc :** évolution des annexes patrimoniales afin de compléter le descriptif et modifier le propriétaire et permettre l'application des règles de gabarit (emprise au sol, coefficient d'espaces verts et implantation) pour les lots issus de division en zones UFb3 et UFb7.
- **Levens :**
    - Mise en cohérence des activités et destinations autorisées sous conditions en zone UEe ;
    - Modification des règles d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives en zone UFa2.
- **Nice :** évolution des zones urbaines des zones UBb pour harmoniser les dispositions dans tous les secteurs, des zones urbaines denses pour favoriser la surélévation et le renouvellement urbain, la construction et la réhabilitation d'hôtels des zones UMa, UEl, UPa1, UPbr, UPm2,UZa1, , complétude du règlement de la zone UPa en ce qui concerne le stationnement et la destination des constructions, ajustements des dispositions règlementaires relatives au schéma de voirie de la séquence 1 de l'OAP Plaine du Var, modification de la zone Ae accueillant des équipements équestres.
- **Saint-André-de-la-Roche :** modification du bénéficiaire de l'ER E16.
- **Saint-Etienne-de-Tinée** :
    - Evolution de l'article 2.5 relatif au stationnement en zone UAc afin de réglementer le stationnement pour les projets de résidences hôtelières composées d'appartements ;
    - Evolution des articles 1.1.3 et 1.2.4 relatifs à l'usage des sols et destination des constructions des zones UAc, UBk, UBj et UFa2 afin de renforcer la protection des hôtels ;

    - Maintien de l'activité économique locale en lien avec le tourisme ;
    - Création de logements pour les personnels d'établissements de restauration et d'hôtellerie.
- **Saint-Jean-Cap-Ferrat** : correction d'une erreur matérielle concernant l'article 2.1.3.2 de la zone UFc6.
- **Saint-Jeannet** : modification des règles de stationnement pour les opérations engendrant plusieurs lots/logements en zone UAe.
- **Saint-Laurent-du-Var :**
    - Complétude des spécificités locales laurentines de l'article 2.1.3.1 de la zone UCf du PLUm pour homogénéiser les dispositions réglementaires des zones urbaines discontinues inscrites au PLUm et permettre une éventuelle évolution des constructions existantes ;
    - Modification des dispositions réglementaires graphiques et écrites de la zone UMe inscrite sur le port ;
    - Inscription d'un périmètre de report graphique des règles et évolution des articles 1.2 relatif aux activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières, 2.1.1 relatif à l'emprise au sol des constructions, 2.1.2 relatif à la hauteur des constructions et 2.5 relatif au stationnement de la zone Ac inscrite sur la plaine des Iscles.
- **Tourrette-Levens :**
    - Mise en cohérence des activités et destinations autorisées sous conditions en zone UEe ;
    - Mise en concordance des règles applicables en zone Nb avec les activités exercées sur le site de la carrière.
- **Utelle :** inscription d'une spécificité locale en zone agricole-Ab.
- **Valdeblore :**
    - Suppression d'une spécificité locale pour les superstructures et installations diverses ;
    - Suppression de trois spécificités locales concernant les clôtures ;
    - Modification du Cahier des Prescriptions Architecturales ;
    - Modification des règles relatives aux pentes de toiture dans le Cahier des Prescriptions Architecturales ;
    - Modification des dispositions réglementaires de la zone Nb en lien avec le projet de station-service municipal.
- **Vence :** correction d'une erreur matérielle en article 2.1.2 relatif à la hauteur en zone UFb3.
- **Villefranche-sur-Mer :** rectification d'une erreur matérielle dans la rédaction de la sous-destination en zone UFc1 pour le projet d'une maison de santé et évolution des articles 1.1 et 1.2 en zone UMb.

3.3.1 Aspremont

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune d'Aspremont.

➔ **Modification de l'article 2.1.3.1 relatif à l'implantation des constructions en zone UFb3**

La zone UFb3 correspond à un tissu pavillonnaire de moyenne densité. Il s'agit de la principale zone urbaine sur la commune d'Aspremont qui prévoit en article 2.1.3.1 que les constructions peuvent s'implanter soit avec le même alignement ou retrait que les bâtiments contigus soit à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.
Un recul est induit par la règle d'implantation des constructions imposée dans cette zone via l'article susmentionné. Au sein de ces reculs induits, peuvent être autorisées quelques constructions et aménagements. Ces derniers sont listés dans les mêmes articles 2.1.3.

Au regard de la topographie de la commune d'Aspremont comportant de nombreux terrains à fortes pentes en bordure de voie, la réalisation de places de stationnement apparait difficile en dehors des reculs induits.

Dans ce cadre, afin de faciliter la réalisation d'aires de stationnement sur son territoire, et plus particulièrement au sein du tissu pavillonnaire, il est proposé d'ajouter une spécificité locale pour la commune autorisant dans les reculs induits, les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement en contrebas des voies.
Cette souplesse réglementaire est conditionnée d'une part, à la localisation des places de stationnements en dessous du niveau de la voie et d'autre part, à leur réalisation sans excavation ni mouvements de sol.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.1 de la zone UFb3 comme suit :

« **2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**
Les constructions peuvent s'implanter soit avec le même alignement ou retrait que les bâtiments contigus soit à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Aspremont : peuvent être autorisés dans les reculs induits, les aires de stationnement et les constructions (ou parties de bâtiment) à usage de stationnement en contrebas des voies, sans dépasser le niveau de la voie et sans excavation ni mouvements de sol.*
- *Beaulieu-sur-Mer : L'implantation des garages est non réglementée le long des voies publiques et de toutes les routes métropolitaines (RM).*

Évaluation environnementale : cette modification réglementaire vise à assouplir les règles d'implantation des constructions et aménagements en permettant notamment la réalisation d'aires de stationnement dans les reculs induits (ici 3 mètres) à condition que ces aires de stationnement soient situées en contrebas de la voie, sans excavation ni mouvement de sol.
Cette modification ne prévoit aucune consommation foncière supplémentaire, les aménagements sont autorisés dans des espaces déjà concernés par un retrait obligatoire (recul induit), il s'agit donc d'une optimisation de l'usage du sol existant. En interdisant l'excavation et les mouvements de sol, la règle limite les perturbations des terrains naturels notamment en pente. Cela participe ainsi à préserver la stabilité des sols et à réduire les risques d'érosion ou de glissement de terrain. Enfin, cette règle limite les impacts visuels car ces stationnements doivent être réalisés en contrebas de la voirie et sans émergence au-dessus du niveau de la voie.

3.3.2 Beaulieu-sur-Mer

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

➔ Modification de l'article 2.2.4 relatif aux toitures pour la zone UBe

La commune a le projet de construire un pôle scolaire et une crèche en zone UBe.
Le projet nécessite d'installer des pergolas en toiture pour créer de l'ombrage à la future crèche.
Également, pour des raisons d'aspects architecturaux, il est nécessaire de réaliser des toitures non traditionnelles avec l'utilisation de zinc par exemple.

Par conséquent, il convient donc de permettre de déroger aux règles d'aspect extérieurs pour les équipements d'intérêt public et collectif en ajoutant une spécificité locale.

► Aussi, la disposition relative aux toitures en article 2.2.4 de la zone UBe sera modifiée comme suit :

2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
2.2.4 Toitures
(…)

Spécificité(s) locale(s) :
- Beaulieu-sur-Mer :
- Les pergolas en toiture sont interdites sauf pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, où elles sont autorisées.
- Les piscines en toiture sont interdites.

Evaluation environnementale : cette modification permet de clarifier la règle ; elle n'a donc pas d'incidences sur les composantes environnementales.

➔ Cahier des Prescriptions Architecturales – corrections erreurs matérielles

Traitement des toitures
En complément de l'évolution portée en zone UBe, il convient de faire évoluer également le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) en précisant pour la commune de Beaulieu-sur-Mer que : « la disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics ».

► Aussi, le cahier des prescriptions architecturales (CPA) relative aux toitures sera modifié comme suit :

Les toitures terrasses pourront être admises lorsque l'architecture et le site s'y prêtent.
Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels de couleur terre cuite (rouge ou orangé), *cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics.*
(…)

Superstructures et installations diverses
Des erreurs matérielles ont été relevées dans le paragraphe relatif aux superstructures et installations diverses.

Il est donc nécessaire :

- d'ajouter « sont interdits » en fin de phrase sur les climatiseurs.
- de supprimer le mot « urbaine » en tête du paragraphe, les interdictions/limitations concernant aussi les zones naturelles bâties.
- d'ajouter le mot » intégrés » pour retrouver l'esprit de cette prescription, à savoir que les climatiseurs intégrés en façade et habillés d'un cache sont acceptés.

► Aussi, le cahier des prescriptions architecturales (CPA) relative aux superstructures et installations diverses sera modifié comme suit :

Superstructures et installations diverses

Dans toutes les zones ~~*urbaines*~~ :

- Les climatiseurs en saillie sur façade et les climatiseurs *intégrés* en façade sans vêture *sont interdits.*

(…)

Evaluation environnementale : cette modification porte essentiellement sur des précisions et des ajustements des prescriptions déjà existantes et en lien avec la reprise de la zone UBe. Elle n'est donc pas de nature à générer des incidences négatives sur la qualité architecturale, le patrimoine bâti, le paysage, la biodiversité et la consommation d'espaces.

3.3.3 Belvédère

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

➔ Zone Nc – inscription d'une spécificité locale à l'article 1.2.4

La commune souhaite permettre le développement d'une activité de charcuterie (fabrication et affinage de charcuterie sèche).

L'activité s'établirait dans les locaux d'un bâtiment existant, dont le rez-de-jardin est à usage d'atelier et l'étage est composé notamment d'une terrasse couverte et d'un garage. Ce bâtiment, situé le long du Chemin de Saint-Blaise, au lieu-dit Couloumba, est classé en zone naturelle – Nc du PLUm en vigueur.

Le projet porte sur la réalisation d'un laboratoire de charcuterie sur les deux étages du bâtiment existant, dans le volume existant de la construction, sans extensions ou construction nouvelle supplémentaire, pour la fabrication et l'affinage de charcuterie sèche, sans cuisson et sans création de nuisances, notamment olfactives. Il s'agit d'un atelier de transformation dans le prolongement de l'activité agricole locale.

L'activité de charcuterie relevant de la sous-destination de construction « artisanat et commerce de détail » au titre du code de l'urbanisme, il convient d'apporter une modification des dispositions réglementaires de la zone naturelle – Nc du PLUm pour permettre la réalisation du laboratoire sur les deux étages de la construction.

Ce projet, qui permettrait la création d'emplois sur le territoire communal, est soutenu par la commune de Belvédère, qui souhaite un développement artisanal et économique raisonné de son territoire.

►Aussi, afin que cette activité artisanale puisse se développer, il est proposé d'inscrire une spécificité locale à l'article 1.2.4 de la zone Nc comme suit :

«**1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**
[…]
1.2.4 Dans toute la zone
[…]

Spécificité(s) locale(s) :

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Belvédère : le long du Chemin de Saint-Blaise, l'artisanat et le commerce de détail, en lien avec les productions locales, à condition :
    - de s'inscrire dans le volume des constructions existantes ;
    - de ne pas générer de nuisances pour le voisinage.
- […] »

Evaluation environnementale : cette modification n'induit pas d'incidences négatives en cela qu'elle n'induit pas de consommation d'espaces supplémentaire (respect des volumes des constructions existantes).
Néanmoins, ces nouvelles activités peuvent induire une augmentation du trafic routier et un besoin de stationnement pour les employés et les potentiels visiteurs. Afin de limiter ces incidences, le projet devra s'assurer de la non-extension stricte du bâti existant. De même, la nouvelle activité peut induire des nuisances sonores et olfactives supplémentaires, le projet ne devra donc pas permettre le stockage extérieur et limiter les flux routiers (réflexion sur les horaires de livraison, etc.). Ces mesures permettront également de limiter les impacts sur l'insertion paysagère de l'activité.
Enfin, le projet induira une augmentation de la consommation d'eau et des volumes d'eau à traiter. Le projet devra donc s'assurer de la capacité des réseaux d'eau potable et de traitement des eaux usées à satisfaire les besoins de l'activité.

3.3.4 Cagnes-sur-Mer

Neuf points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

➔ L'annexe patrimoniale

L'école du Vieux Bourg ou « maison Blacas »

La « maison Blacas » de son ancien propriétaire le Docteur Blacas, est un édifice singulier du Haut-de-Cagnes qui témoigne comme quelques autres maisons, d'une architecture de demeures bourgeoises, édifiées par des notables cagnois qui contraste avec les constructions médiévales du vieux bourg. Elle est devenue propriété communale dans les années 80.

En 1987, Monsieur l'Architecte en Chef des Monuments Historiques a produit un ensemble de plans pour faire un état des lieux du bâtiment et des préconisations pour sa préservation.
Bien que cet édifice ait évolué au cours du temps, il date l'origine de cette maison entre le XVII^{ème} et le XVIII^{ème} siècle.

Située à l'angle de la montée de la Bourgade et de la rue Jean Clerc au-dessus d'un grand mur de soutènement, la bâtisse s'ouvre sur la place Maurel face aux remparts, à l'église Saint-Paul-Saint-Pierre et le Château Grimaldi.
Surplombant le vieux bourg d'Est en Ouest, elle s'ouvre largement sur le paysage de la plaine littorale et l'horizon marin.
Elle était bâtie sur une belle cave voûtée et se prolongeait par un jardin où subsistaient les ruines semi-enterrées d'une étable et d'un moulin. Le jardin était dominé par un grand micocoulier toujours en place.
Depuis 2024, la maison Blacas a été transformée pour permettre l'extension de l'école du Vieux-Bourg mitoyenne, la rénovation du bâti et la construction d'un réfectoire, et la connexion du jardin à l'ancienne cour d'école.

Cette opération a permis de recomposer un ensemble de grande qualité architecturale et paysagère répondant aux enjeux environnementaux actuels, de valoriser un patrimoine communal et de mettre à l'honneur les avancées pédagogiques des écoles élémentaires d'aujourd'hui.

► Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que l'école du Vieux Bourg 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°66 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°172, 180 et 181.

<u>La modification de la liste des fiches</u>

66	Ecole du Vieux Bourg	BY 172, 180 et 181

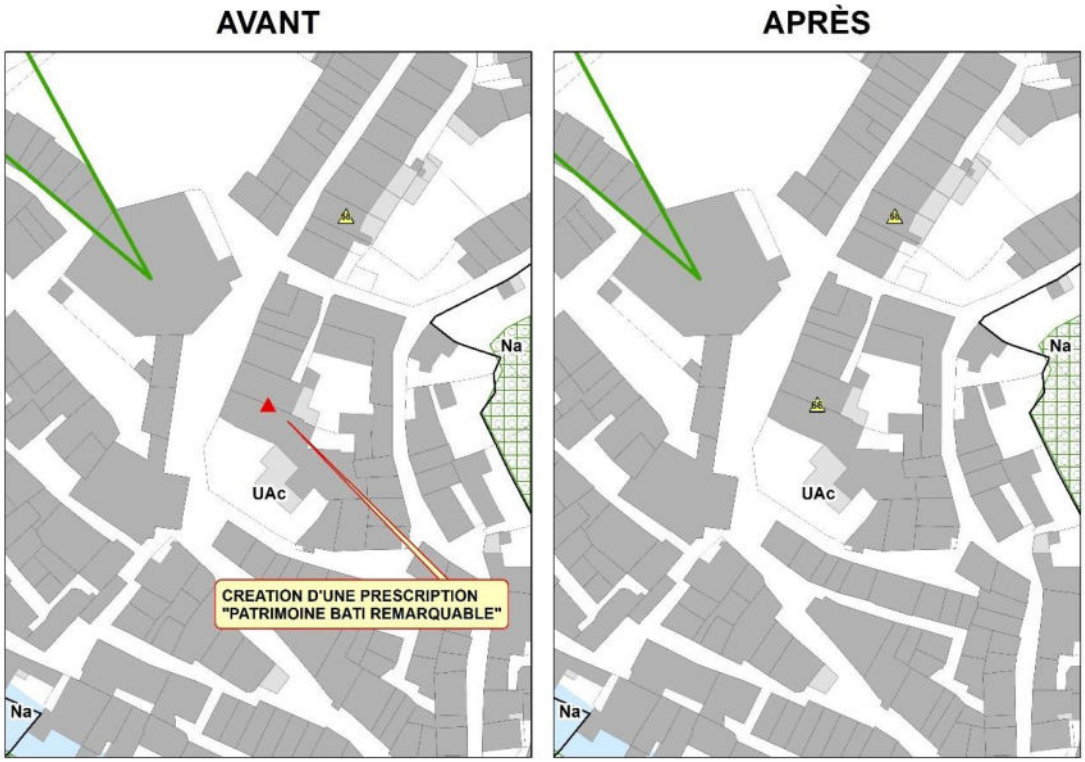
La création de la fiche n°66

ECOLE DU VIEUX-BOURG			FICHE n° 66
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : BY		
	Numéro : 172, 180, 181		
ADRESSE	Rue, bd, etc : Place du Docteur Joseph Maurel / rue Denis Jean Clergue		
	Commune : Cagnes-sur-Mer		
	Code postal : 06 / Code INSEE : 06		
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité	☒	
	Privé	❑	
NATURE	Religieux	❑	
	Bât administratif ou technique	☒	
	Villa	❑	
	Immeuble	❑	
	Autre (à préciser)	❑	
ETAT	Bon état général	☒	
	A restaurer	❑	
BIBLIOGRAPHIE / DOCUMENTATION			
ANNEE	XVII^{ème} – XVIII^{ème}		
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) : opération de rénovation et de recomposition architecturale de l'ensemble du bâti	☒	
DESCRIPTIF	DESCRIPTION La « maison Blacas » de son ancien propriétaire le Docteur Blacas, est un édifice singulier du Haut-de-Cagnes qui témoigne comme quelques autres maisons, d'une architecture de demeures bourgeoises, édifiées par des notables cagnois qui contraste avec les constructions médiévales du vieux bourg. Située à l'angle de la montée de la Bourgade et de la rue Jean Clerc au-dessus d'un grand mur de soutènement, la bâtisse s'ouvre sur la place Maurel face aux remparts, à l'église Saint-Paul-Saint-Pierre et le Château Grimaldi. Surplombant le vieux bourg d'Est en Ouest, elle s'ouvre largement sur le paysage de la plaine littorale et l'horizon marin. Elle était bâtie sur une belle cave voûtée et se prolongeait par un jardin où subsistaient les ruines semi-enterrées d'une étable et d'un moulin. Le jardin était dominé par un grand micocoulier toujours en place. Depuis 2024, la maison Blacas a été transformée pour permettre l'extension de l'école du Vieux-Bourg mitoyenne, la rénovation du bâti et la construction d'un réfectoire, et la connexion du jardin à l'ancienne cour d'école.		 

Cette opération a permis de recomposer un ensemble de grande qualité architecturale et paysagère répondant aux enjeux environnementaux actuels, de valoriser un patrimoine communal et de mettre à l'honneur les avancées pédagogiques des écoles élémentaires d'aujourd'hui.



La modification du plan de zonage du PLUm



L'école élémentaire Jules Ferry

L'école élémentaire est à la fois un patrimoine architectural et un lieu de mémoire, présent dans les villes et villages de France et dans le paysage mental des Français. Comme l'ensemble des bâtiments édilitaires relevant de la commande publique de l'époque (mairies, hôpitaux, marchés, gares…), l'architecture des écoles de la République porte une forte charge symbolique dans la mesure où ils sont au centre de l'apprentissage citoyen et de la socialisation voulue par la IIIème République depuis son affirmation à la fin du XIXème siècle jusqu'à nos jours.
L'école élémentaire Jules Ferry porte le nom du ministre de l'Instruction Publique entre 1879 et 1883 qui fut l'auteur des lois instaurant l'école laïque, gratuite et obligatoire.
L'édifice de qualité et sans ostentation inutile ni monumentalité symbolise la solennité de l'institution.

Son architecture rationaliste s'appuie sur des considérations pédagogiques et hygiénistes. Elle arbore les codes et les normes de cette époque reconnaissable au premier coup d'œil et dont il convient de reconnaître les caractéristiques :

- Une belle et grande toiture sur un bâtiment de grande taille organisé autour d'une belle cour arborée par de beaux arbres comme le tilleul qui sont à l'échelle de l'édifice ;
- La façade ordonnée qui affirme la structure et le remplissage, les chaînages d'angle, les frises sous débords de toiture, corniches moulures et encadrements des ouvertures ;
- Des volumes intérieurs spacieux dotés d'une grande hauteur sous plafond, de grandes fenêtres ;
- Une organisation spatiale fonctionnelle : couloir, circulations verticales et sanitaires regroupés.

► Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que l'école du Vieux Bourg 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°67 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- du plan de zonage pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur une partie de la parcelle cadastrée section CA n°67.

La modification de la liste des fiches

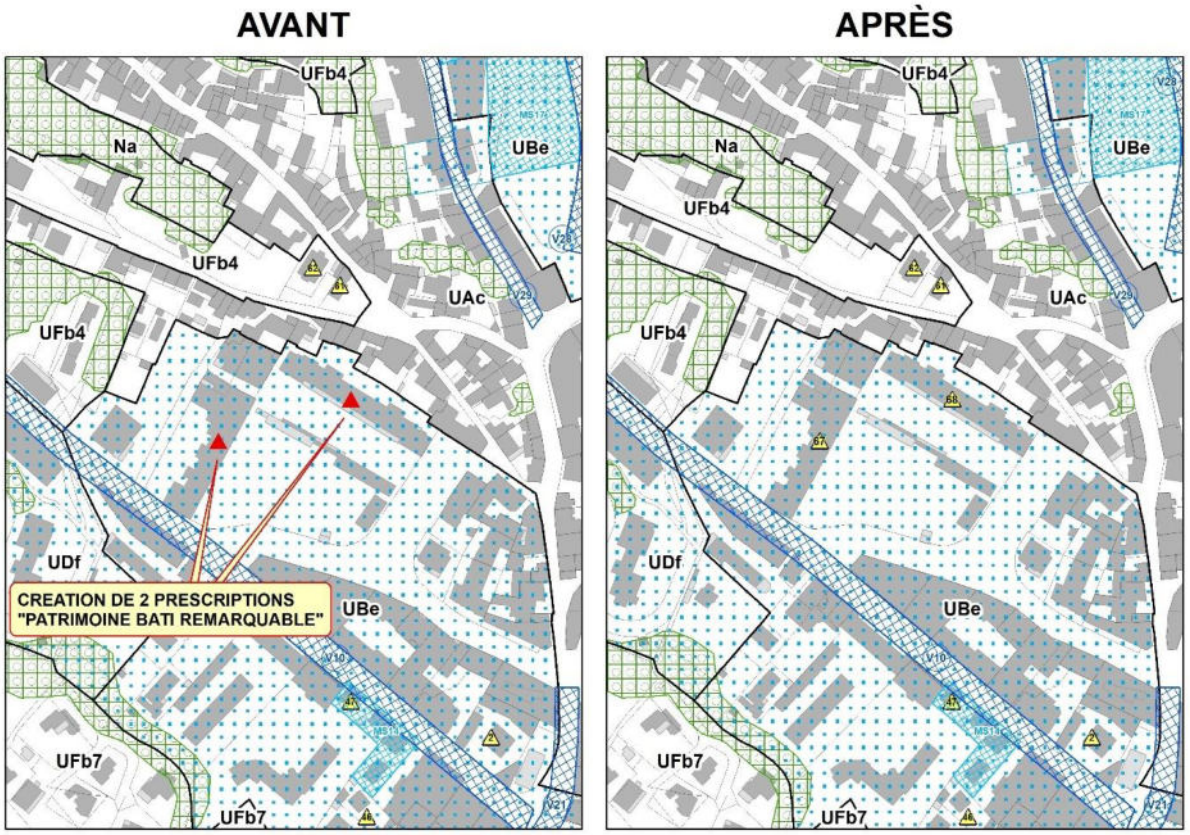
67	Ecole élémentaire Jules Ferry	CA 67 (partielle)

La création de la fiche n°67

ECOLE ELEMENTAIRE JULES FERRY			FICHE n° 67
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : CA		
	Numéro : 67		
ADRESSE	Rue, bd, etc : rue Cipriani, avenues de Verdun et de l'Hôtel de Ville, Place Gabriel Péri		
	Commune : Cagnes-sur-Mer		
	Code postal : 06 / Code INSEE : 06		
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité	☒	
	Privé	❑	
NATURE	Religieux	❑	
	Bât administratif ou technique	☒	
	Villa	❑	
	Immeuble	❑	
	Autre (à préciser)	❑	
ETAT	Bon état général	☒	
	A restaurer	❑	
BIBLIOGRAPHIE / DOCUMENTATION			
ANNEE			
ARCHITECTE			
STYLE	Baroque	❑	
	Moderne	❑	
	Classique	❑	
	Art Déco	❑	
	Contemporain	❑	
	Autre (à préciser) : Rationaliste	☒	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales	☒	
	Toiture	☒	
	Devanture	❑	
	Décor	☒	
	Frise peinte	☒	
	Hall	❑	
	Ferronnerie	❑	
	Accompagnement extérieur	☒	
	Autre (à préciser) :	❑	
DESCRIPTIF	DESCRIPTION L'école élémentaire est à la fois un patrimoine architectural et un lieu de mémoire, présent dans les villes et villages de France et dans le paysage mental des Français. Comme l'ensemble des bâtiments édilitaires relevant de la commande publique de l'époque (mairies, hopitaux, marchés, gares...) l'architecture des écoles de la République porte une forte charge symbolique dans la mesure où ils sont au centre de l'apprentissage citoyen et de la socialisation voulue par la IIIème République depuis son affirmation à la fin du XIXème siècle jusqu'à nos jours. L'école élémentaire Jules Ferry porte le nom du célèbre ministre de l'instruction publique entre 1879 et 1883 qui fut l'auteur des lois instaurant l'école laïque, gratuite et obligatoire. L'édifice de qualité et sans ostentation inutile ni monumentalité symbolise la solenité de l'institution. Son architecture rationaliste s'appuie sur des considérations pédagogiques et hygiénistes. Elle abore les codes et les normes de cette époque reconnaissable au premier coup d'œil et dont il convient de reconnaître les caractéristiques : -Une belle et grande toiture sur un bâtiment de grande taille organisé autour d'une belle cour arborée par de beaux arbres comme le tilleul qui sont à l'échelle de l'édifice ; -La façade ordonnée qui affirmme la structure et le remplissage, les chaînages d'angle, les frises		 

sous débords de toiture, corniches moulures et encadrements des ouvertures ;
-Des volumes intérieurs spacieux dotés d'une grande hauteur sous plafond, de grandes fenêtres ;
-Une organisation spatiale fonctionnelle : couloir, circulations verticales et sanitaires regroupés.

La modification du plan de zonage du PLUm



L'école élémentaire « Le Logis »

L'école élémentaire « Le Logis » est le pendant de l'école Jules Ferry et se situe sur le même site.

Son architecture rationaliste s'appuie sur des considérations pédagogiques et hygiénistes.

Elle arbore les codes et les normes de cette époque reconnaissable au premier coup d'œil et dont il convient de reconnaître les caractéristiques :

- Une belle et grande toiture sur un bâtiment de grande taille organisé autour d'une belle cour arborée par de beaux arbres comme le tilleul qui sont à l'échelle de l'édifice ;
- La façade ordonnée qui affirme la structure et le remplissage, les chaînages d'angle, les frises sous débords de toiture, corniches moulures et encadrements des ouvertures ;
- Des volumes intérieurs spacieux dotés d'une grande hauteur sous plafond, de grandes fenêtres ;
- Une organisation spatiale fonctionnelle : couloir, circulations verticales et sanitaires regroupés.

► Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que l'école du Vieux Bourg puisse bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

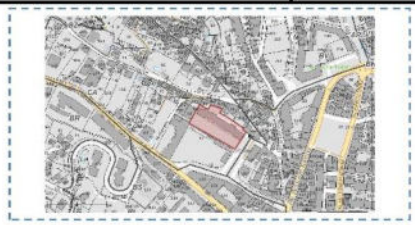
Cette évolution entraîne une modification :

- De la liste des fiches et la création de la fiche n°68 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- Du plan de zonage pour inscrire la protection « patrimoine bâti remarquable » sur une partie de la parcelle cadastrée section CA n°67.

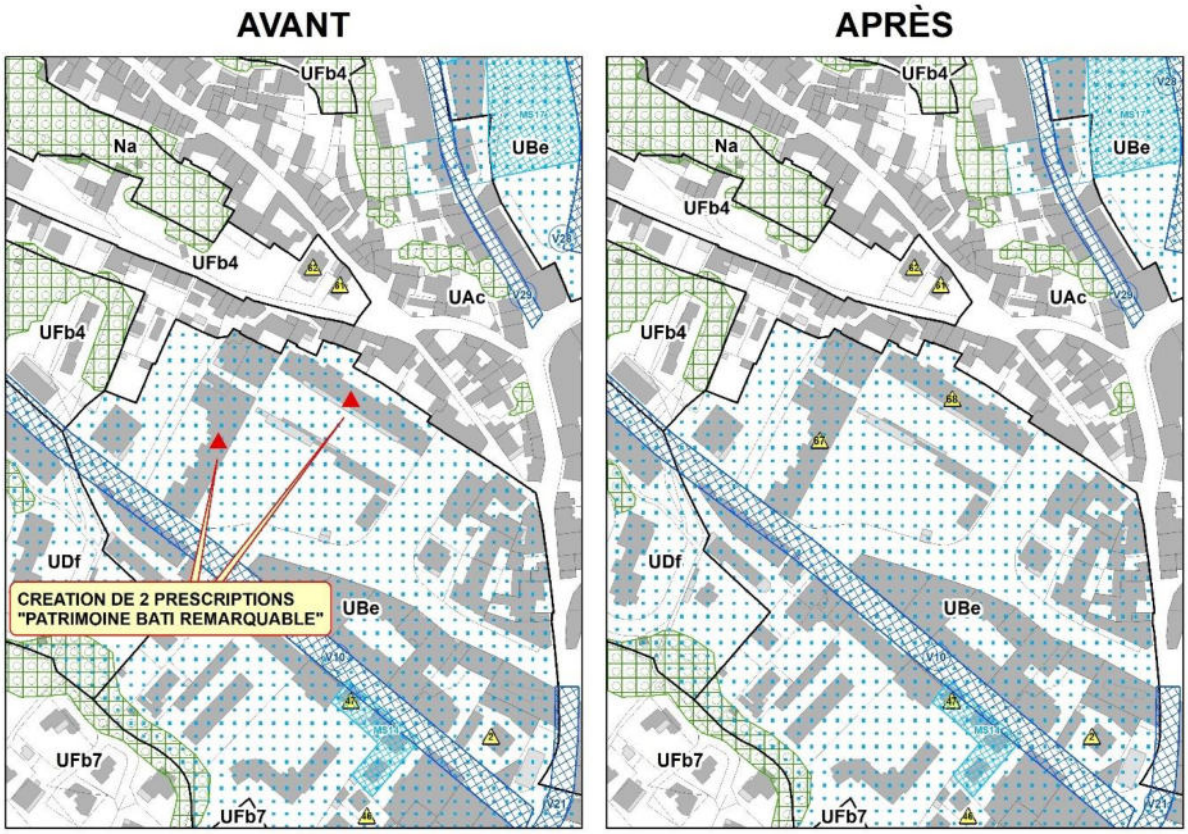
La modification de la liste des fiches

68	Ecole élémentaire « Le Logis »	CA 67 (partielle)

La création de la fiche n°68

ECOLE ELEMENTAIRE « LE LOGIS »		FICHE n° 68
INFORMATIONS CADASTRALES	Section : CA Numéro : 67	
ADRESSE	Rue, bd, etc : face à l'Hôtel de Ville, bordée et accessible par la Place de l'Hôtel de Ville Commune : Cagnes-sur-Mer Code postal : 06 / Code INSEE : 06	
PROPRIETAIRE	Commune / collectivité ☒ Privé ☐	
NATURE	Religieux ☐ Bât administratif ou technique ☒ Villa ☐ Immeuble ☐ Autre (à préciser) ☐	
ETAT	Bon état général ☒ A restaurer ☐	
BIBLIOGRAPHIE / DOCUMENTATION		
ANNEE ARCHITECTE STYLE	Baroque ☐ Moderne ☐ Classique ☐ Art Déco ☐ Contemporain ☐ Autre (à préciser) : Rationaliste ☒	
ELEMENTS REMARQUABLES	Façades principales ☒ Toiture ☒ Devanture ☐ Décor ☒ Frise peinte ☒ Hall ☐ Ferronnerie ☐ Accompagnement extérieur ☒ Autre (à préciser) : ☐	
DESCRIPTIF	DESCRIPTION L'école élémentaire « Le Logis » est le pendant de l'école Jules Ferry et se situe sur le même site. Son architecture rationaliste s'appuie sur des considérations pédagogiques et hygiénistes. Elle abore les codes et les normes de cette époque reconnaissable au premier coup d'œil et dont il convient de reconnaître les caractéristiques : -Une belle et grande toiture sur un bâtiment de grande taille organisé autour d'une belle cour arborée par de beaux arbres comme le tilleul qui sont à l'échelle de l'édifice ; -La façade ordonnée qui affirmme la structure et le remplissage, les chaînages d'angle, les frises sous débords de toiture, corniches moulures et encadrements des ouvertures ; -Des volumes intérieurs spacieux dotés d'une grande hauteur sous plafond, de grandes fenêtres ; -Une organisation spatiale fonctionnelle : couloir, circulations verticales et sanitaires regroupés.	 

La modification du plan de zonage du PLUm



La création de 33 fiches portant sur le patrimoine naturel et végétal

Depuis 2011, la commune de Cagnes-sur-Mer a intégré dans les dispositions réglementaires du document d'urbanisme en vigueur un patrimoine végétal constitué de 14 arbres remarquables.

Soucieuse de poursuivre sa politique de préservation et de valorisation de son patrimoine naturel et végétal, un travail exhaustif d'identification des sujets remarquables a été mené par les services communaux.
51 arbres, majoritairement situés sur le domaine public, ont ainsi été recensés.

La volonté communale de vouloir protéger ces arbres s'inscrit dans un contexte de préservation indispensable des paysages et de la biodiversité.
En effet, il s'agit de sensibiliser à la valeur patrimoniale et environnementale que représentent ces arbres et à la nécessité d'assurer leur protection.

► Aussi, la commune et la Métropole ont souhaité que les 51 arbres identifiés puissent bénéficier d'une protection patrimoniale dans le PLUm.

Cette évolution entraîne une modification :

- De la liste des fiches et la création des fiches A13 à A45 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm,
- Du plan de zonage du PLUm pour inscrire la protection « patrimoine naturel » sur les parcelles où les arbres identifiés sont implantés.

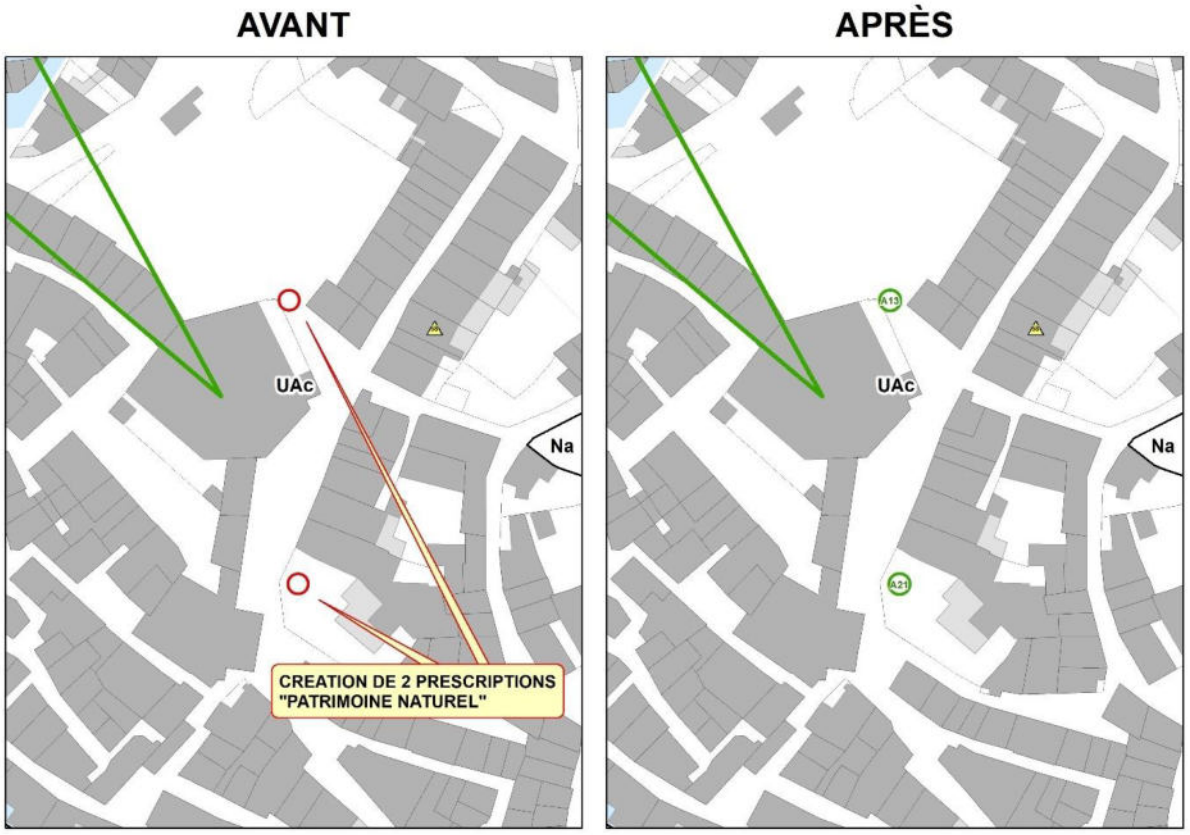
La modification de la liste des fiches

A13	Chêne	Domaine public (section BY – place du Château)
A14	Eucalyptus	BK 414
A15	Chêne chemin du vallon des Vaux	DC 132
A16	Chêne chemin du vallon des Vaux	CB 228
A17	Ensemble de 2 chênes	CL 21
A18	Chêne liège	CD 155 et 163
A19	Ensemble de 2 micocouliers	BC 122
A20	Cèdre	Domaine public (section BO – avenue de la Gare)
A21	Micocoulier	BY 172
A22	Micocoulier	CA 67
A23	Ensemble de 3 platanes	BH 263 et 371
A24	Magnolia	Domaine public (section BV – square Maurice Bourdet)
A25	Tilleul	AR 220
A26	Ensemble de 2 chênes	BB 58 et 59
A27	Ensemble de 3 platanes	AO 17
A28	Platane	AD 2
A29	Ensemble de 2 platanes	Domaine public (section BK – angle avenue de la Gare et rue Bonaparte)
A30	Cèdre	BN 125
A31	Cèdre	BD 145 et 146
A32	Ensemble de 2 micocouliers	BK 331
A33	Cyprès	BK 331
A34	Cyprès du Cachemire	BK 331
A35	Cèdre	Domaine public (section BH – avenue Cyrille Besset)
A36	Cyprès	CD 6
A37	Chêne	BN 86
A38	Ensemble de 2 cyprès	BA 202
A39	Chêne	BX 143
A40	Platane	BH 344
A41	Cèdre	BT 66
A42	Filao	BM 52
A43	Cyprès	BC 105
A44	Chêne liège	CD 73
A45	Ensemble de 9 platanes	BV 210 et 212

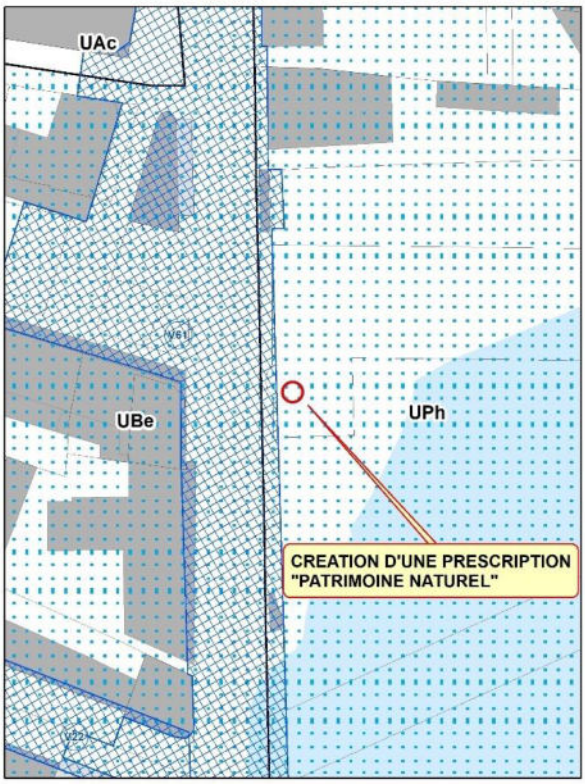
La création des fiches A13 à A45 du tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm

Les fiches A13 à A45 sont consultables dans le tome 2 de l'annexe patrimoniale du règlement du PLUm.

La modification du plan de zonage du PLUm



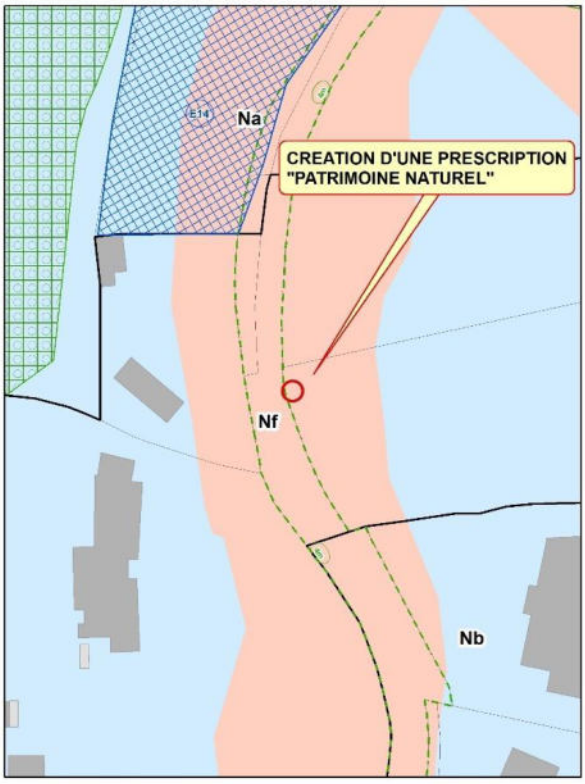
AVANT



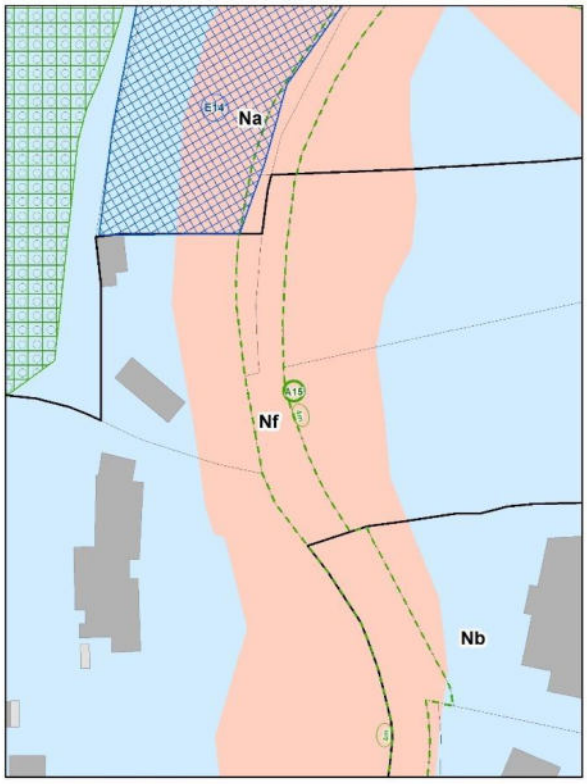
APRÈS



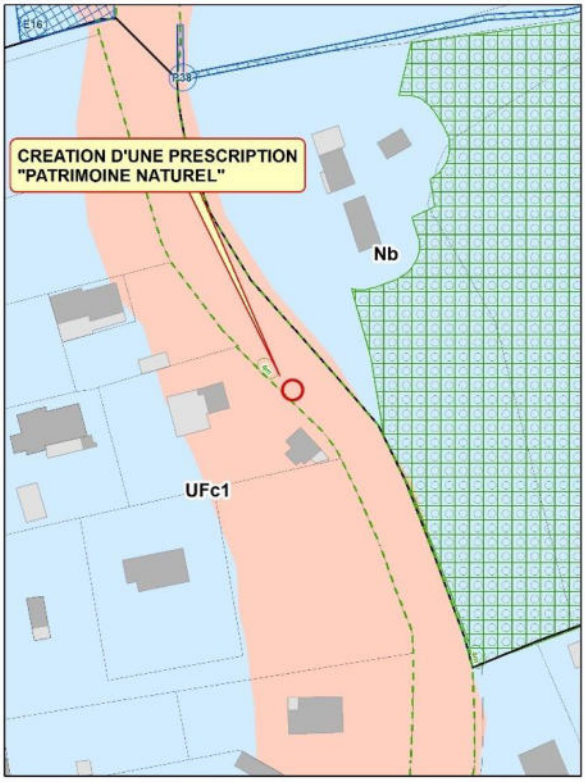
AVANT



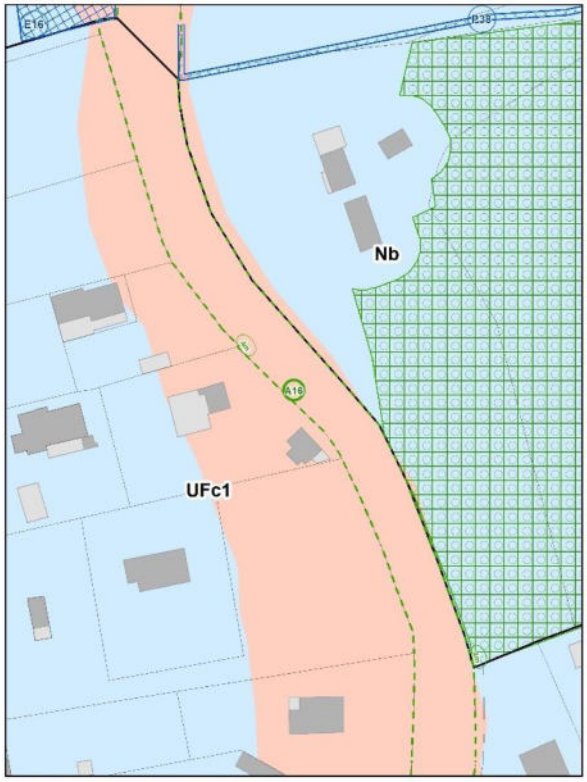
APRÈS



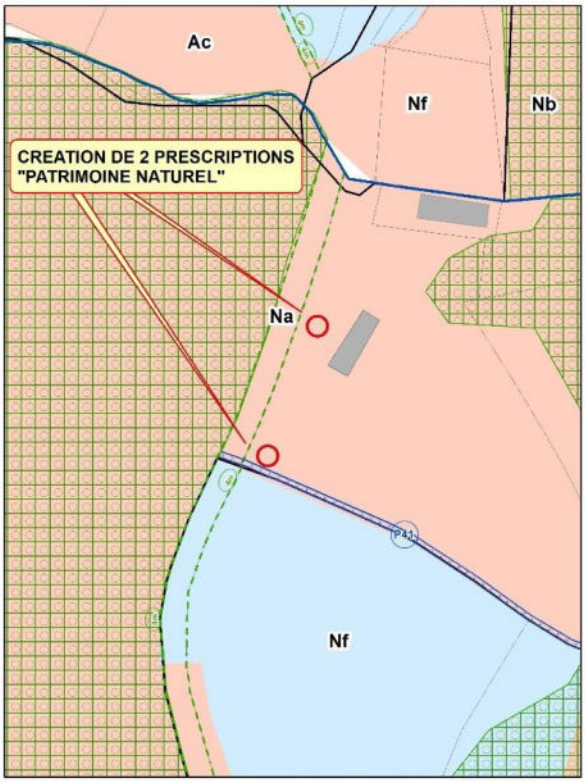
AVANT



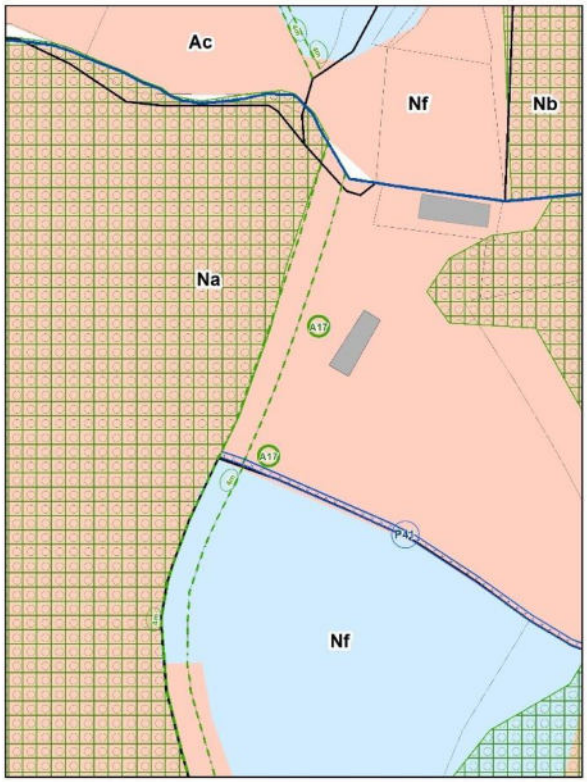
APRÈS



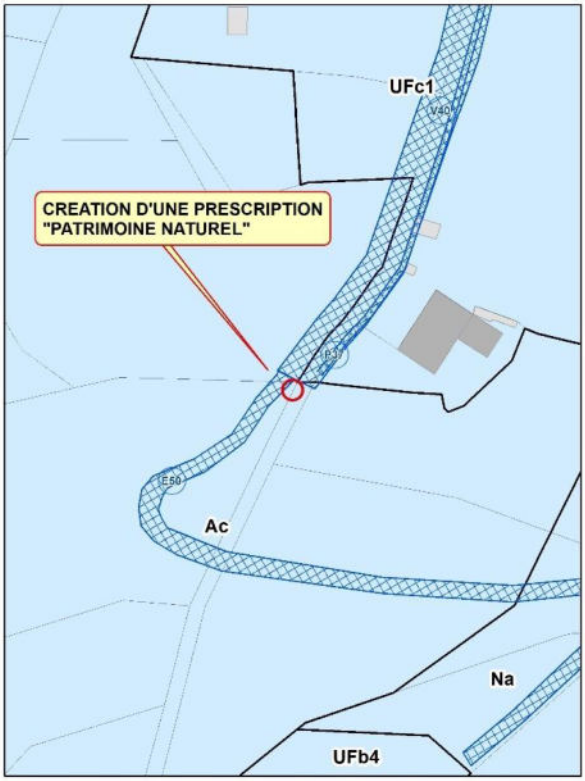
AVANT



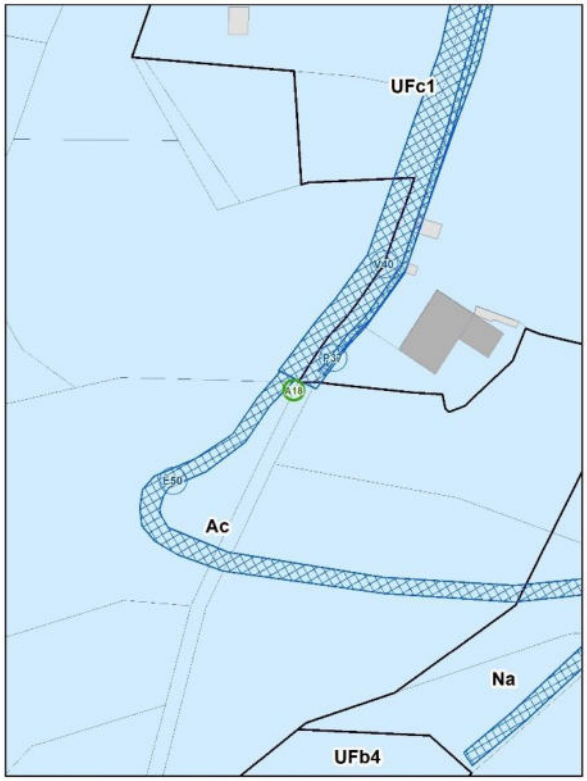
APRÈS



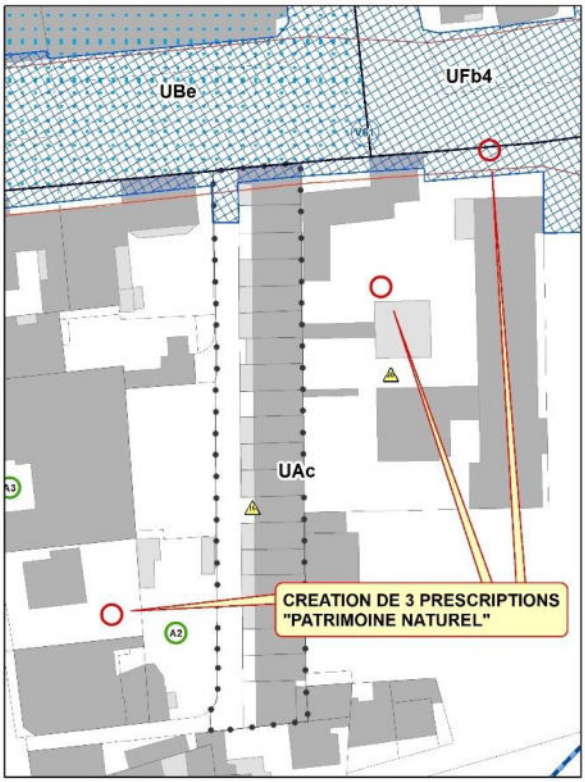
AVANT



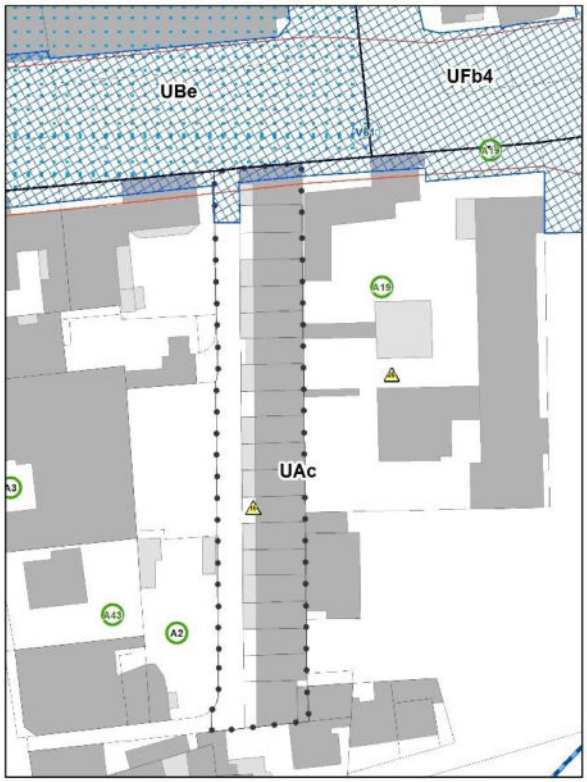
APRÈS



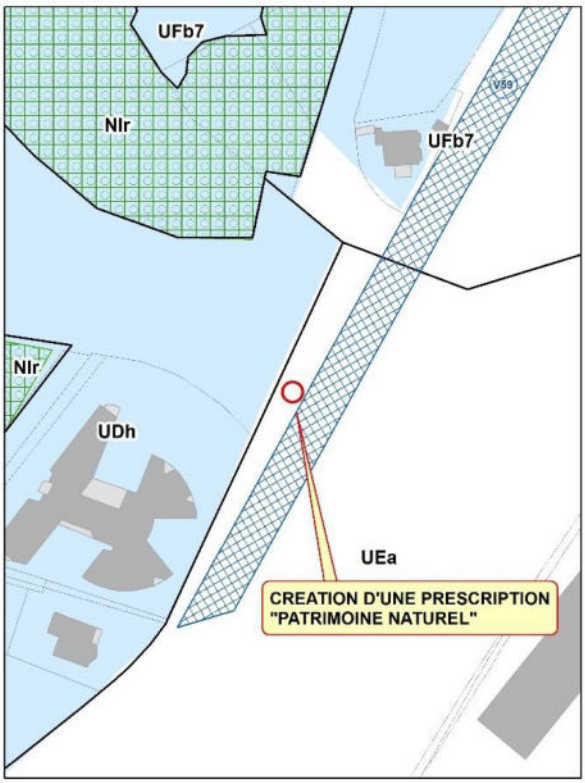
AVANT



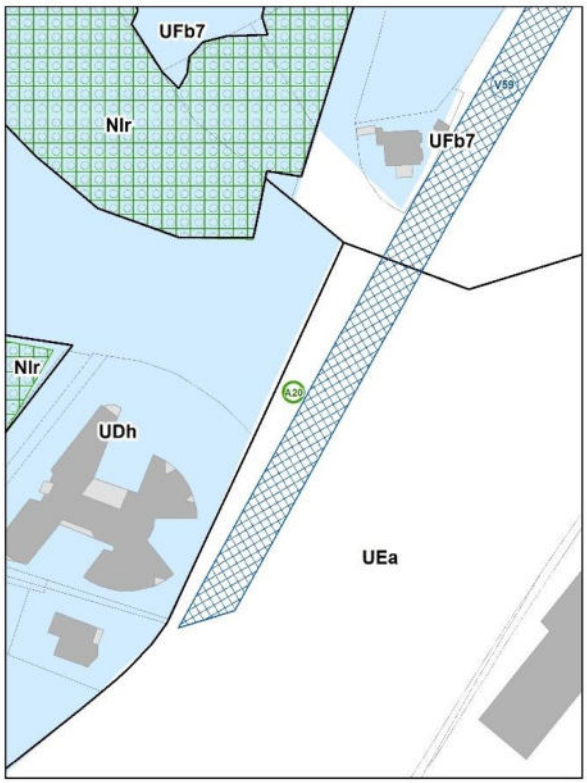
APRÈS



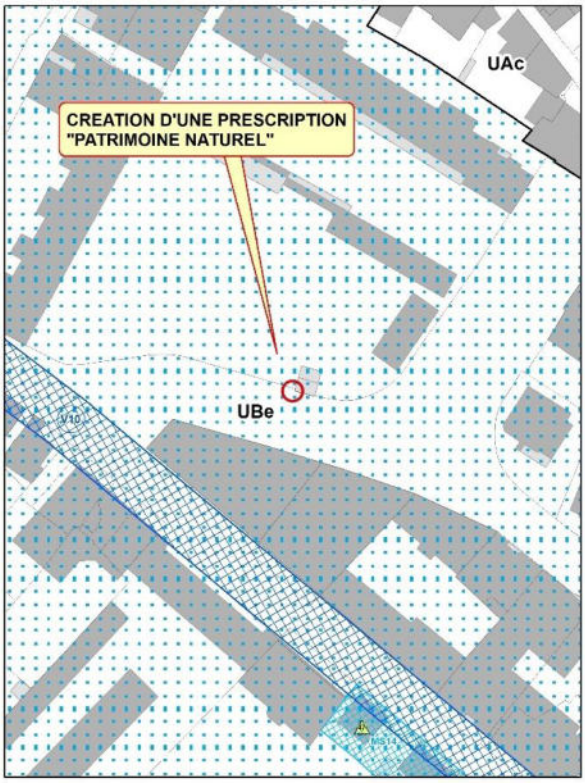
AVANT



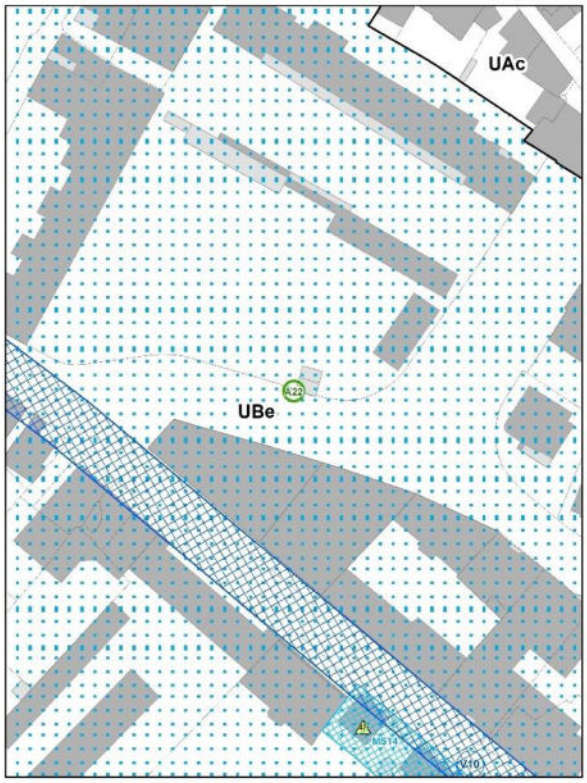
APRÈS



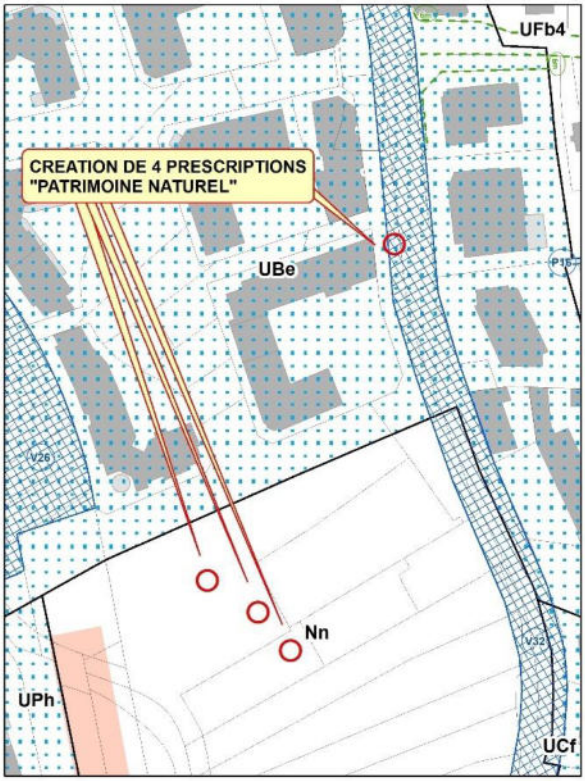
AVANT



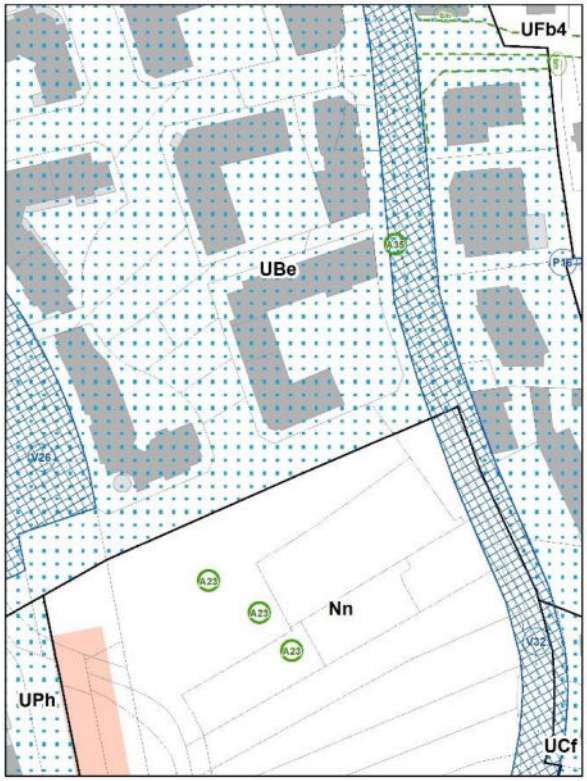
APRÈS



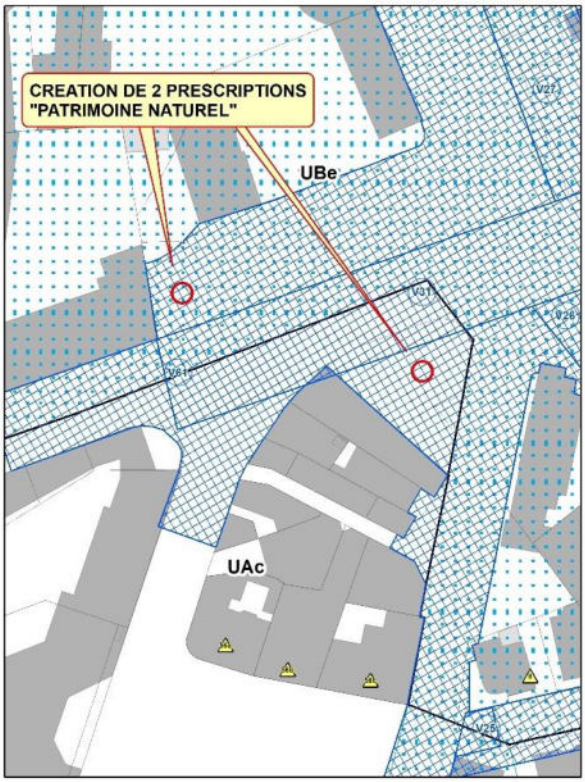
AVANT



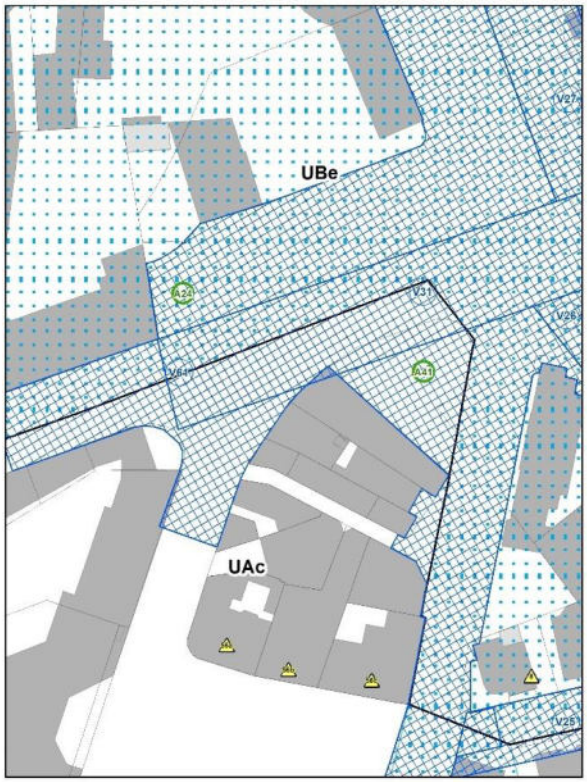
APRÈS



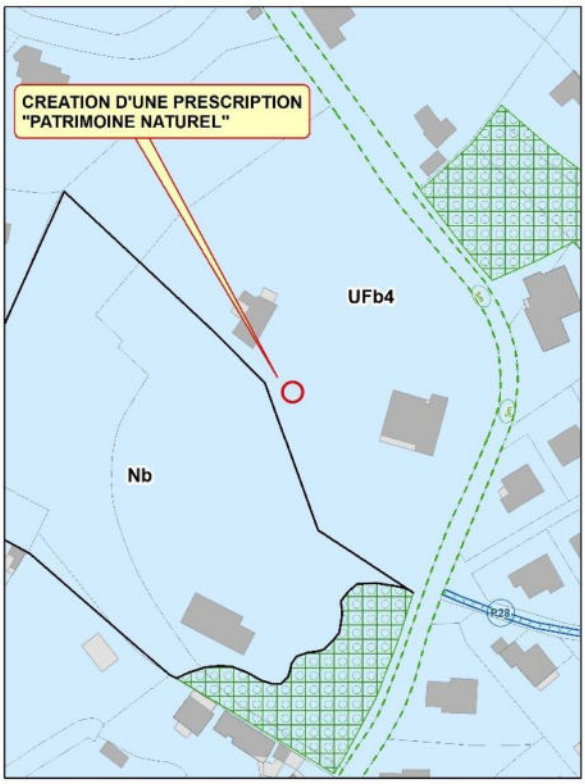
AVANT



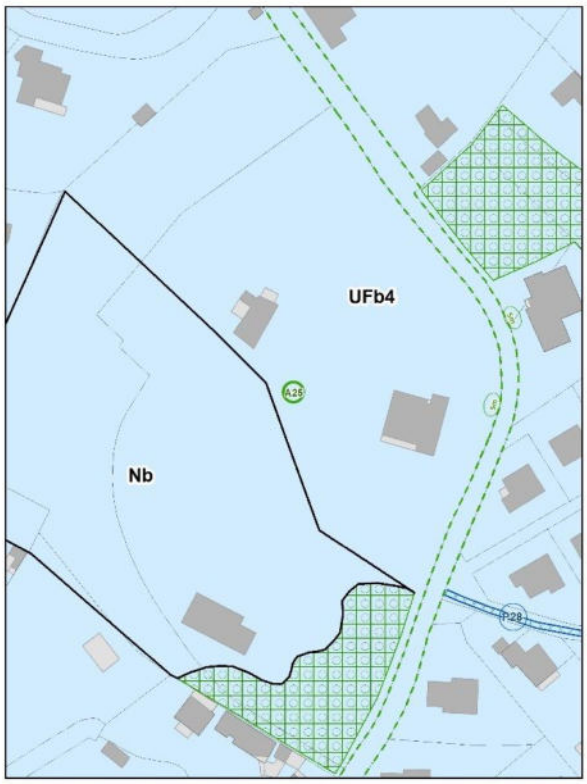
APRÈS



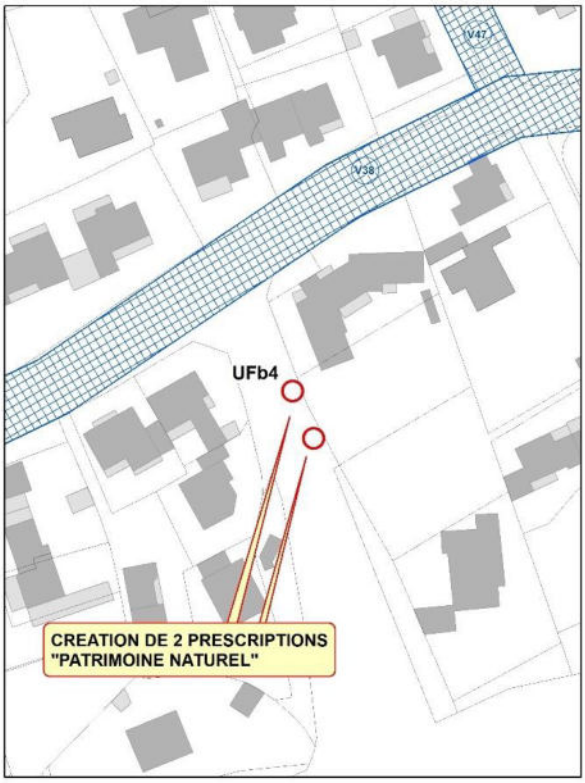
AVANT



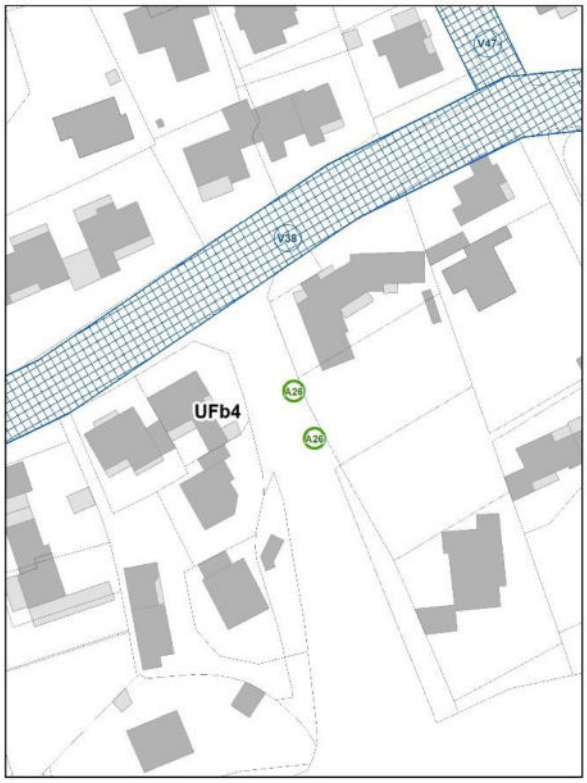
APRÈS



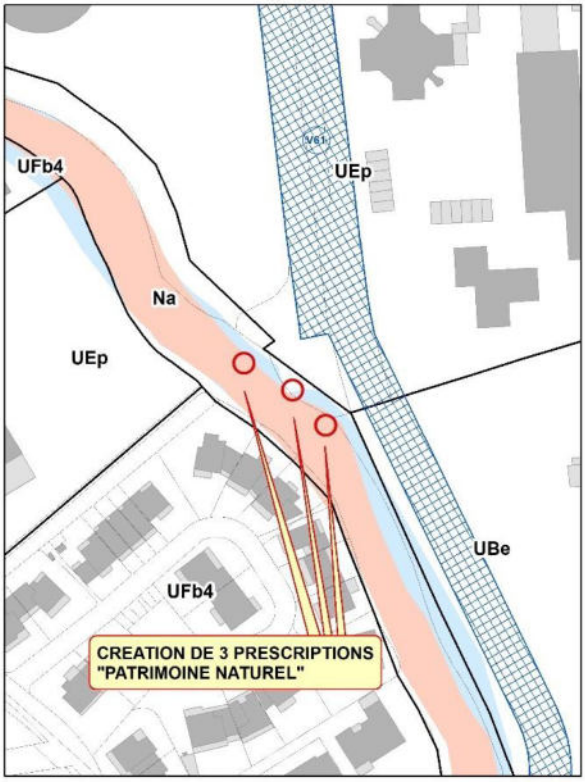
AVANT



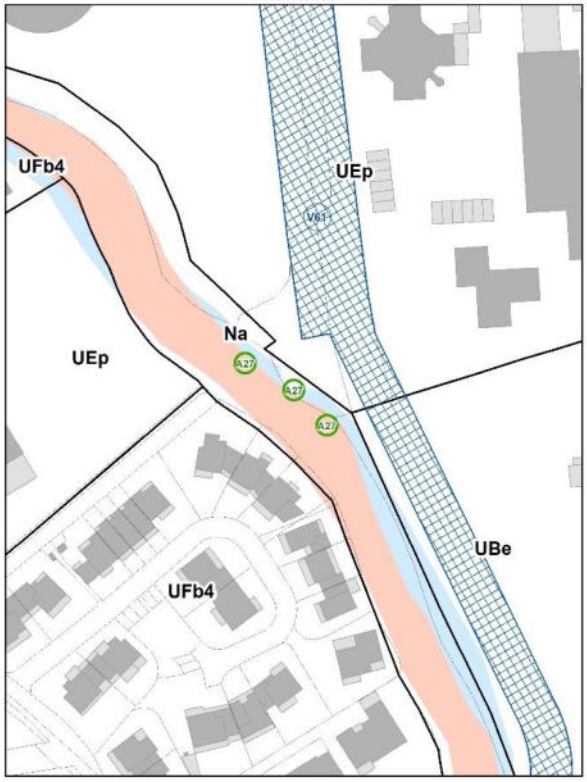
APRÈS



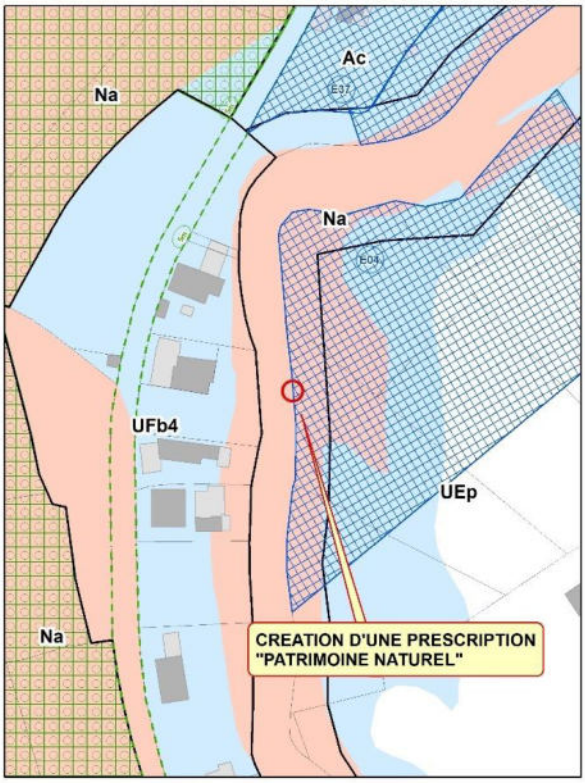
AVANT



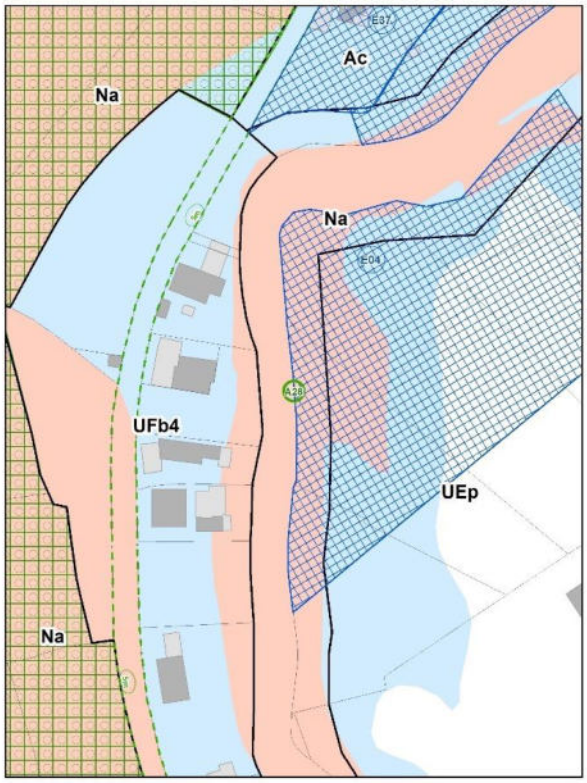
APRÈS



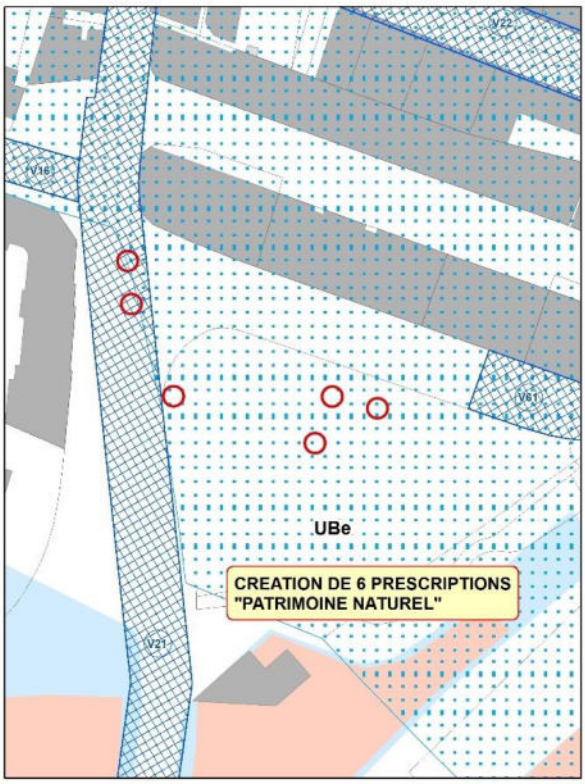
AVANT



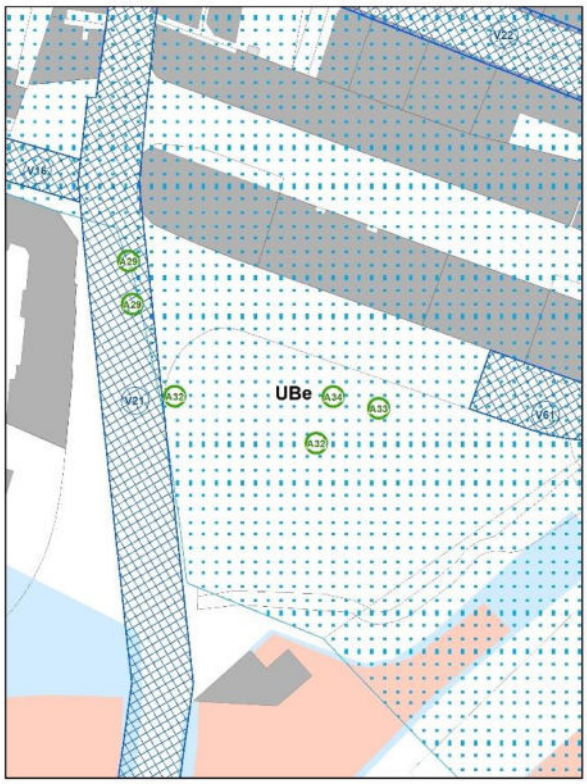
APRÈS



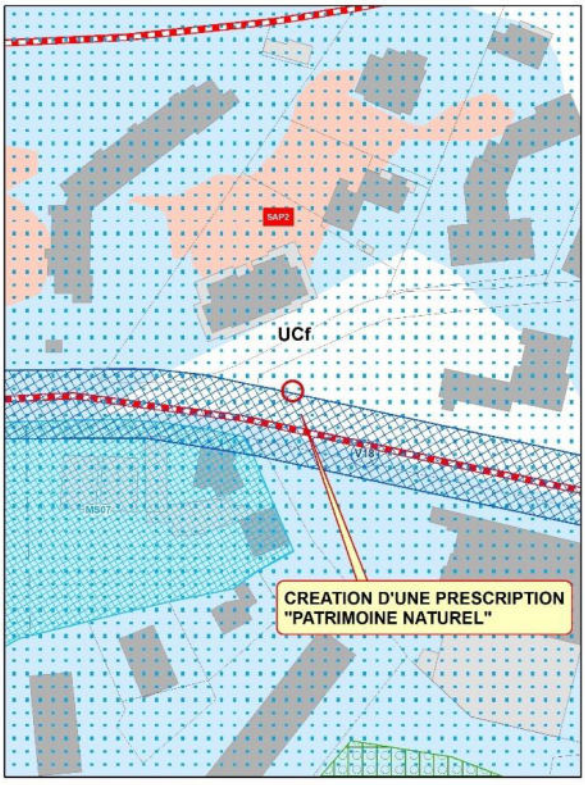
AVANT



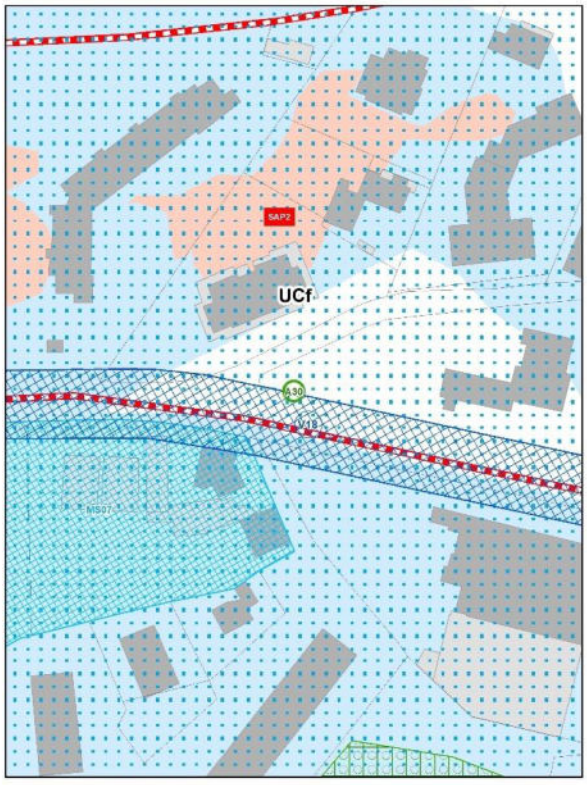
APRÈS



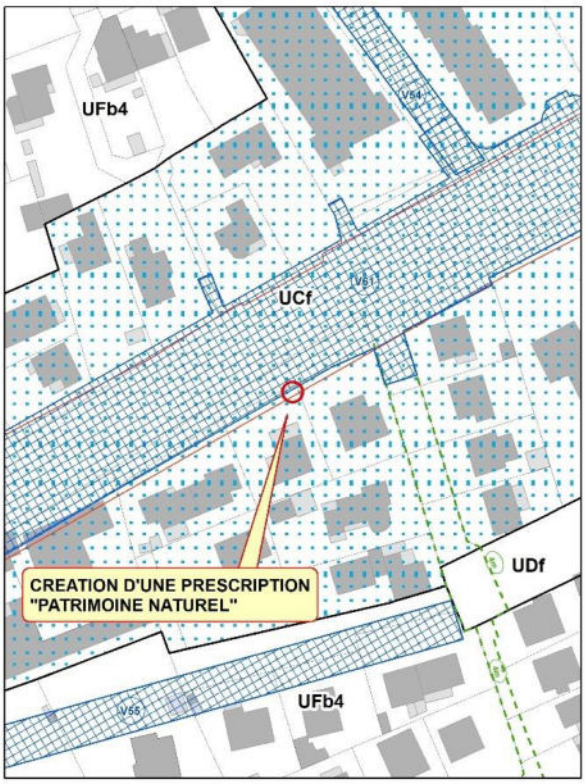
AVANT



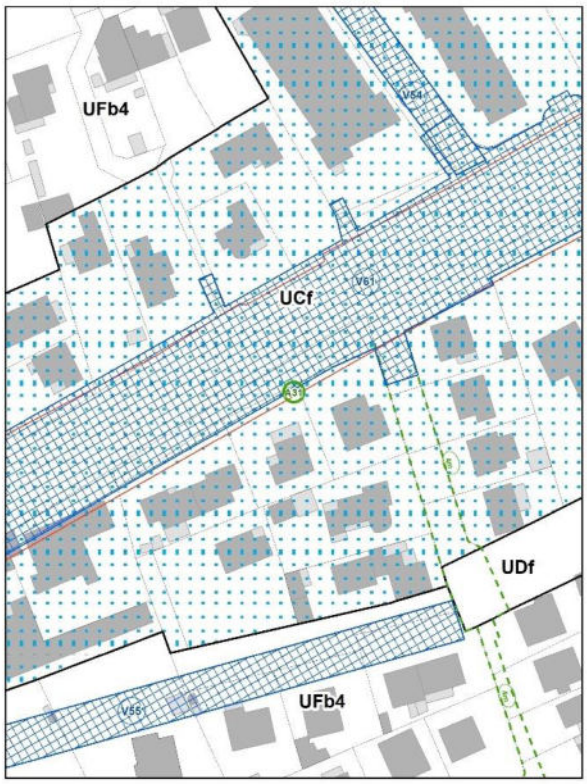
APRÈS



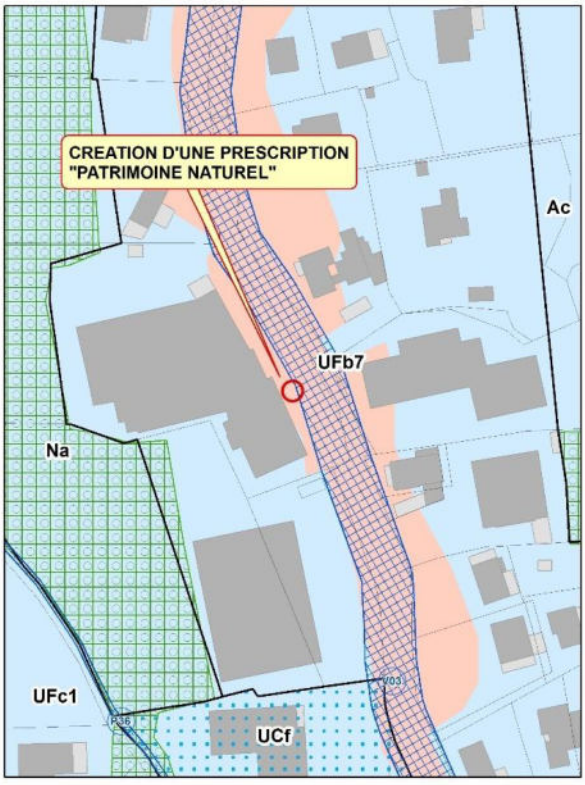
AVANT



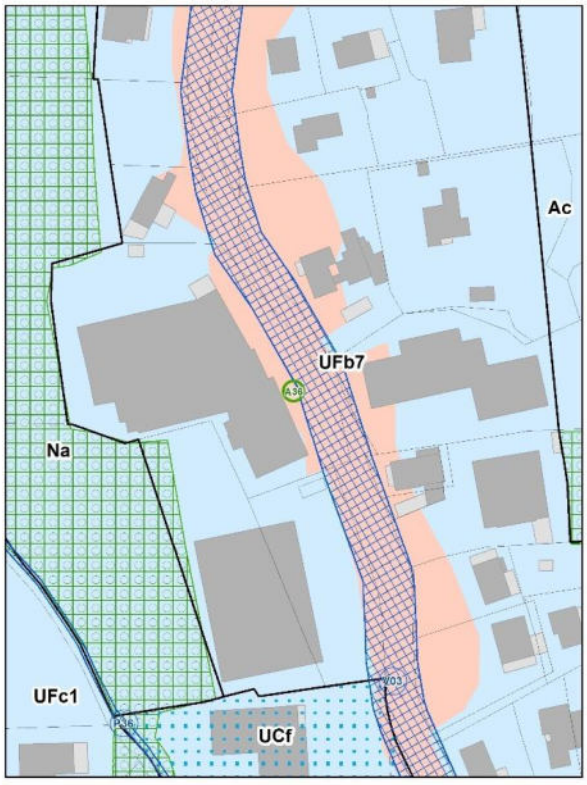
APRÈS



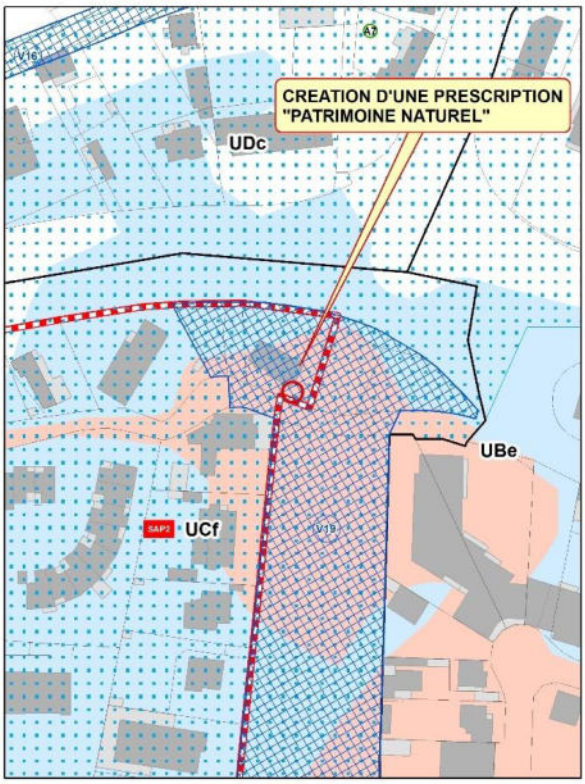
AVANT



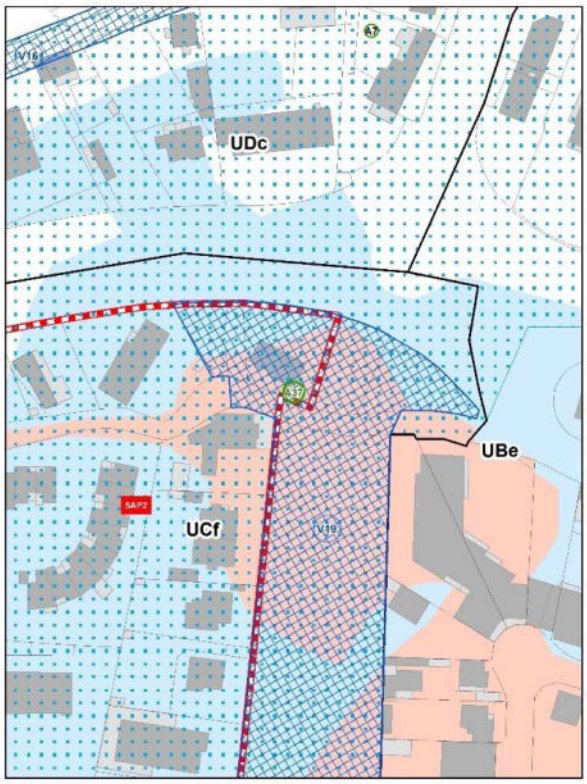
APRÈS



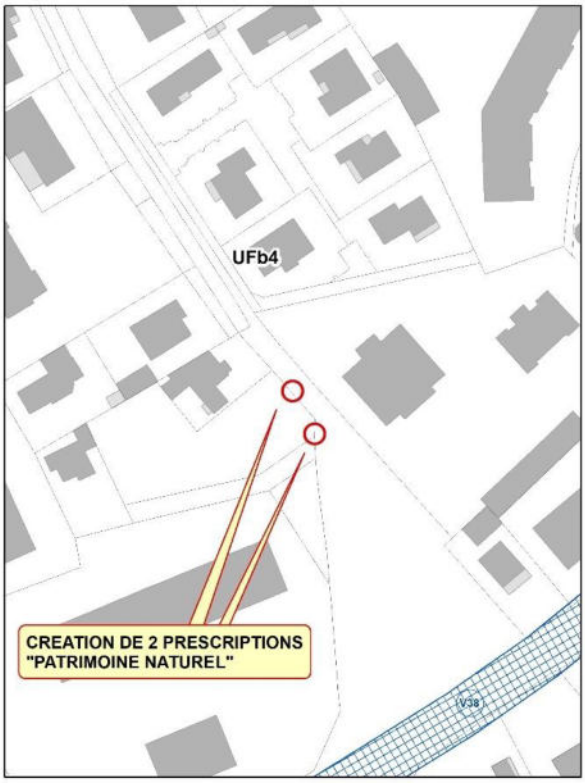
AVANT



APRÈS



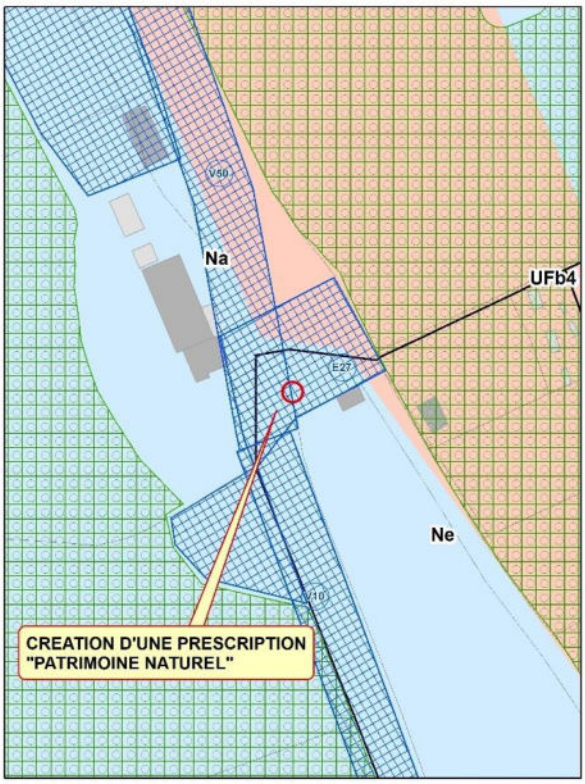
AVANT



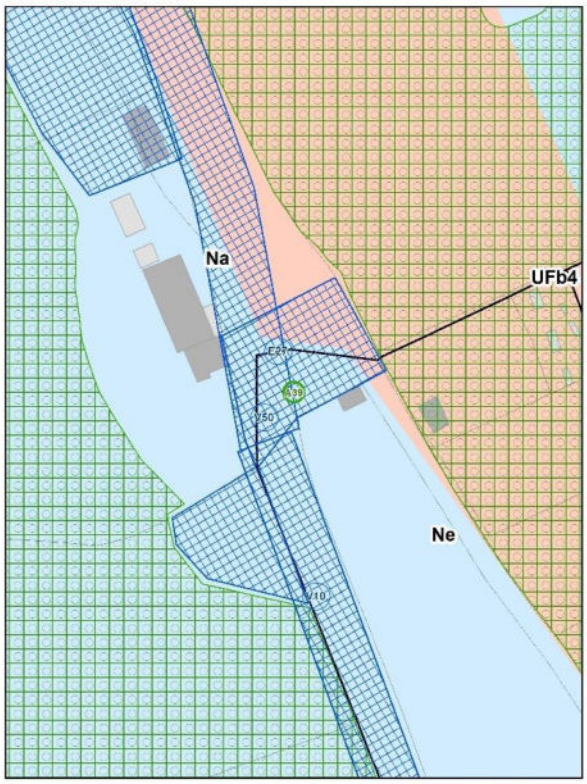
APRÈS



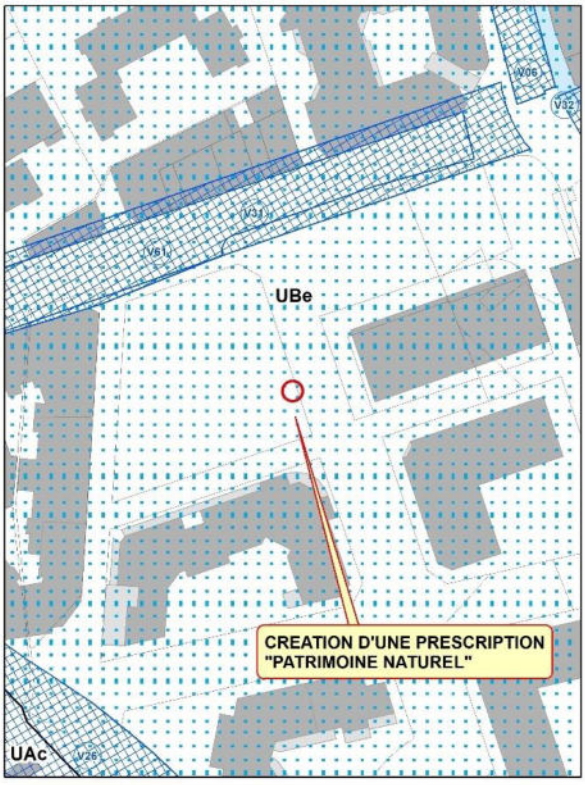
AVANT



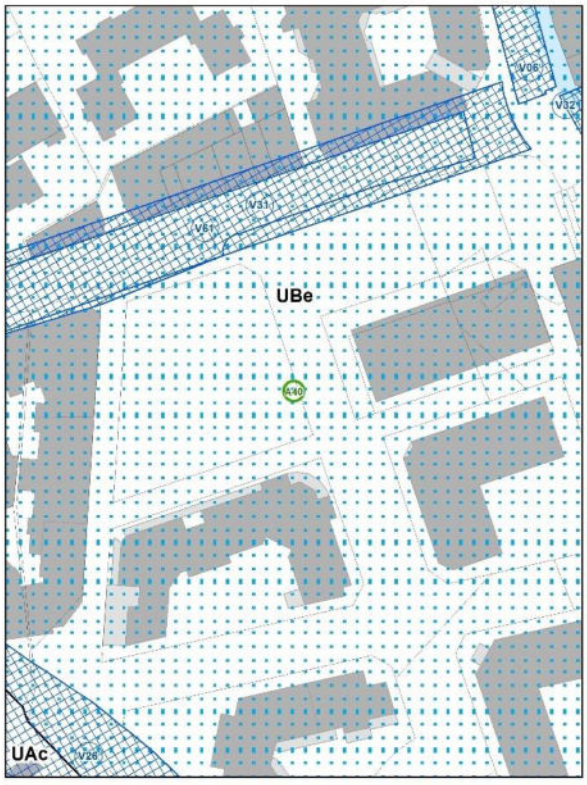
APRÈS



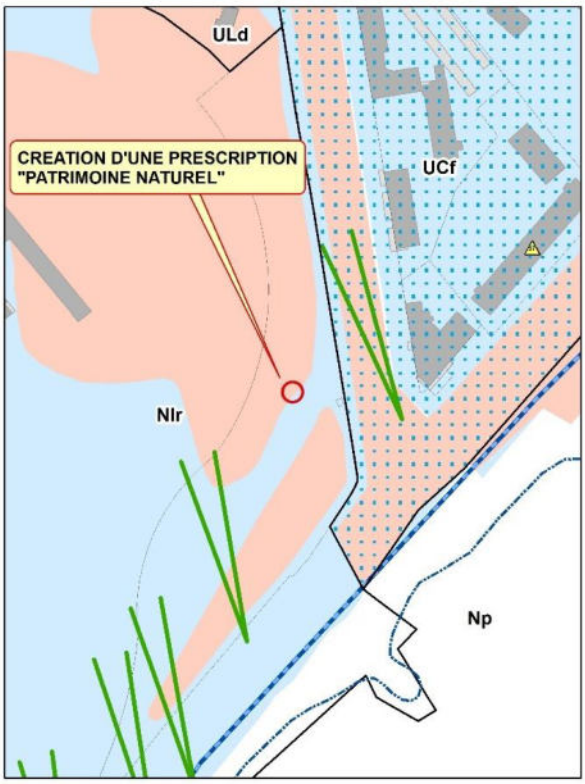
AVANT



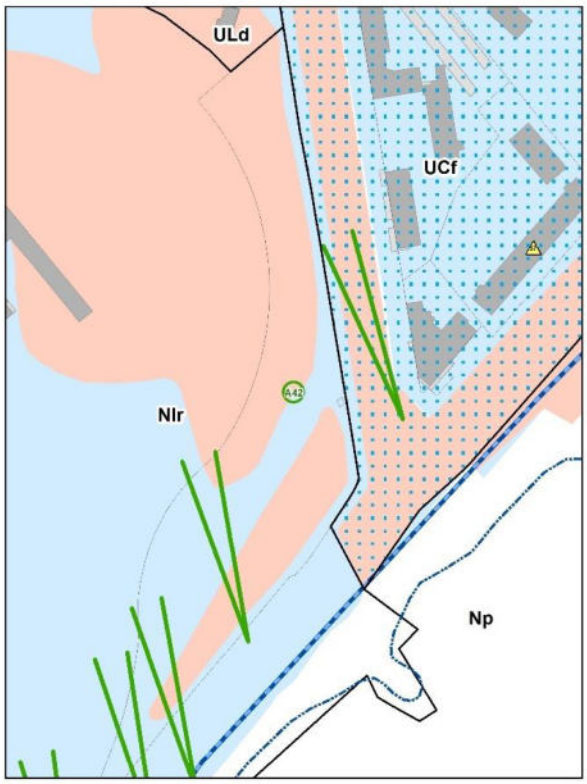
APRÈS



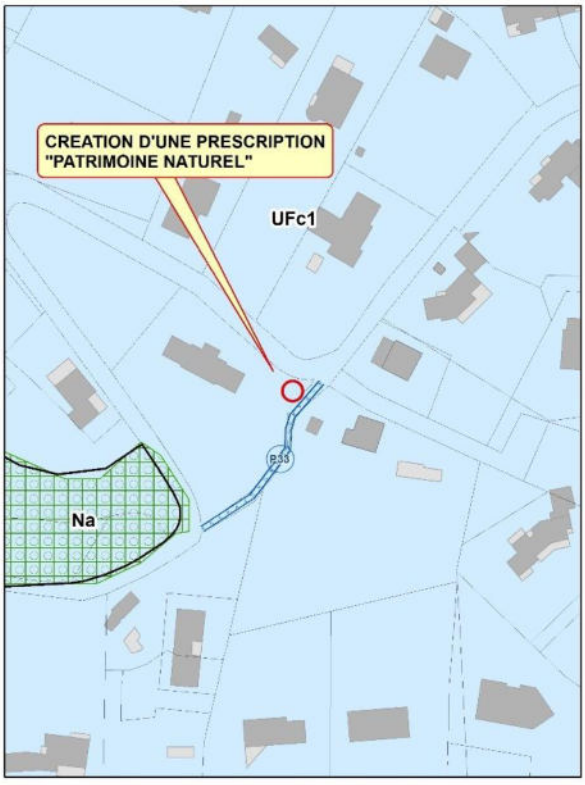
AVANT



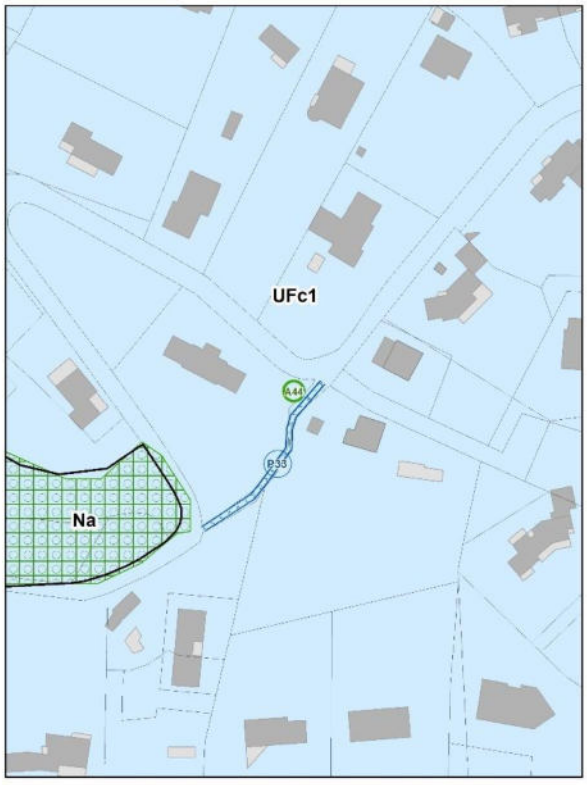
APRÈS

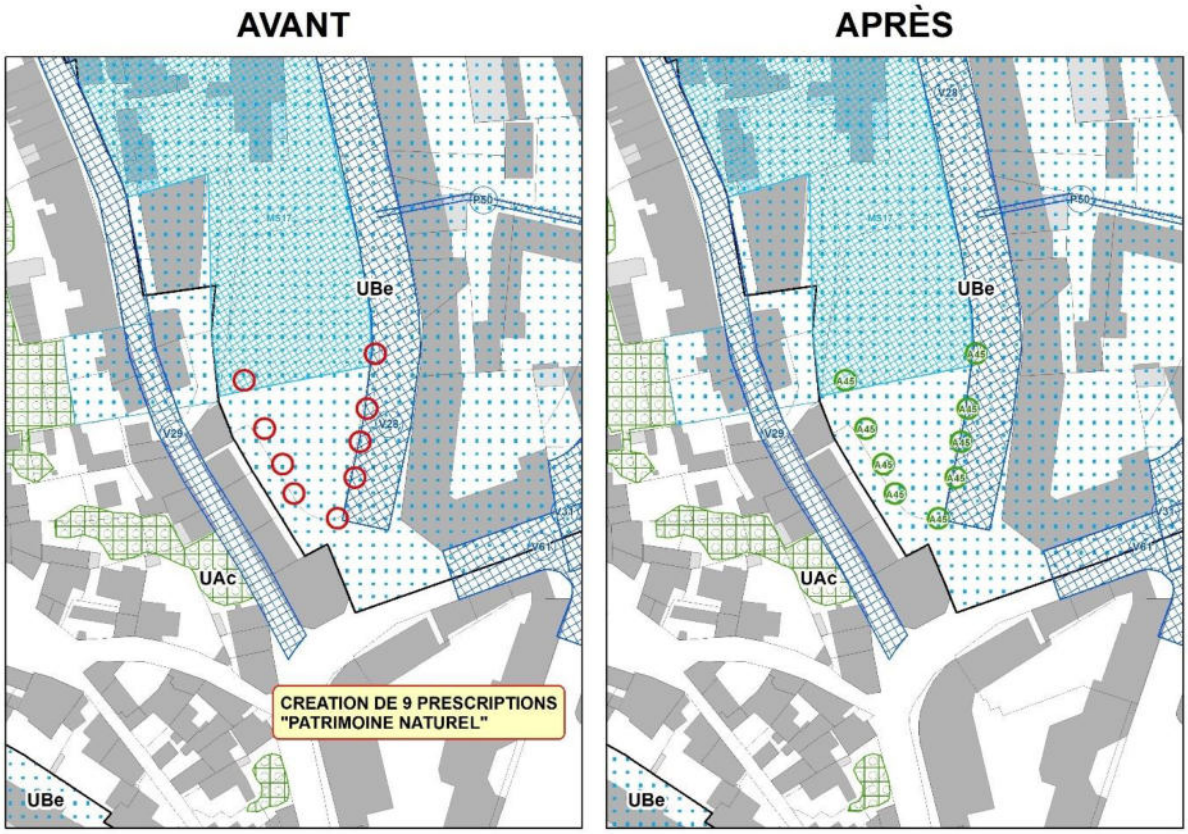


AVANT



APRÈS





Evaluation environnementale : cette modification permet une protection supplémentaire des arbres remarquables localisés sur la commune de Cagnes-sur-Mer. Cette protection garantit ainsi le maintien des sols, la filtration des eaux pluviales et, en fonction des secteurs, une zone de fraicheur. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme positives

➔ **<u>Cahier des prescriptions architecturales - Toitures et couronnements</u>**

Les dispositions réglementaires en vigueur pour les toitures et couronnement précisent que « *la surélévation ou modification de toiture sera autorisée sous conditions* » notamment celle de « *concerner la totalité de la superficie de la toiture de la construction* ».
Or, dans le cadre d'une construction disposant de plusieurs pans de toiture, cette condition peut s'avérer contraignante.
Aussi, il est proposé de faire évoluer la règle pour lui apporter une certaine souplesse en supprimant cette condition.

► Aussi, les dispositions relatives aux toitures et couronnement seront modifiées comme suit :
« *[…]*
La surélévation ou modification de toiture sera autorisée sous conditions :

- Être en accord avec l'épannelage et l'esprit de la rue,
- ~~Concerner la totalité de la superficie de la toiture de la construction,~~
- Assurer le surhaussement de la corniche, le cas échéant, pour qu'elle demeure en partie haute de la façade,
- Assurer que les nouvelles baies soient en accord avec le reste de la façade.

[…]. »

Evaluation environnementale : les incidences de cette modification sur l'environnement sont relativement faibles. En effet, elle n'induit pas de consommation supplémentaire et ne vient pas impacter la qualité architecturale des bâtiments.

➔ **Cahier des prescriptions architecturales – Clôtures**

Les dispositions réglementaires en vigueur relatives aux clôtures précisent notamment que *« les brise-vues […] visibles depuis la rue sont interdits, à l'exception des festonnages accompagnant une grille ou un portail* ».

Or, l'application de cette règle a pour effet de développer des festonnages occultants sur les grilles des clôtures, en contradiction avec la volonté municipale d'inciter à planter des haies d'essence locale pour préserver et développer la biodiversité.

Par conséquent, il conviendrait de faire évoluer la règle pour la préciser et en assurer une meilleure compréhension auprès des administrés souhaitant clore leur propriété.

► Aussi, les dispositions relatives aux clôtures seront modifiées comme suit :

« Sur rue, les clôtures, portails, treilles, végétation débordant des jardins et/ou en pied de murs participent fortement aux silhouettes et à l'ambiance des rues ainsi qu'au confort des habitants et des passants.
Les éléments répondront aux conditions suivantes :

- *Un mur bahut en maçonnerie de pierres apparentes ou enduit d'une hauteur de 0.70 m au point le plus défavorable,*
- *Une « grille » seront de forme simple (barreaudage, panneaux ajourés à 50%...) ; les treillis soudés sont interdits mais acceptés entre limites parcellaires, les panneaux béton sont proscrits,*
- *Les brise-vues (bâches, bandes, panneaux bois, PVC, imitation en plastique de végétaux…) visibles depuis la rue sont interdits, à l'exception des festonnages accompagnant ~~une grille ou~~ un portail,*
- *[…]. »*

Evaluation environnementale : cette modification permet une meilleure application de la volonté du territoire communale à végétaliser les clôtures. Elle a donc une incidence positive sur le paysage avec amélioration du cadre de vie et sur la biodiversité en garantissant des continuités écologiques et des espaces de refuge pour la faune.

➔ **Evolution de l'article 1.2.4 en zone UCf par la création d'une spécificité locale**

Dans le cadre de la restructuration de l'Avenue de Grasse et du développement de l'activité économique du secteur, une augmentation des surfaces commercialisables est nécessaire. En l'état, le règlement de la zone UCf est trop restrictif et limite trop lourdement l'intérêt de projets d'envergure tels que celui imaginé le long de l'Avenue en question. En plus de la proximité de la gare de Cagnes-sur-Mer récemment transformée en Pole d'Echange Multimodal, la restructuration en question emporte la création de trottoirs spacieux et de pistes cyclables favorisants la mobilité douce. Ces aménagements sont couplés d'un développement important de la végétalisation de cette zone urbaine en proposant un alignement d'arbres et des plantations diverses. L'ilot de fraicheur ainsi constitué le long de l'Avenue de Grasse devenue propice à tous types de moyens de déplacement en fait une zone à fort potentiel économique.

De même, la restructuration de l'Avenue de Nice, rendue nécessaire par la création de la ligne t4 du tramway, emporte de nouveaux besoins. Auparavant simple artère routière permettant un déplacement parallèle au bord de mer à l'intérieur des communes bordant le littoral, cette voie deviendra un des tracés privilégiés par les populations locales, mais aussi par le tourisme, comme a pu le montrer l'expérience niçoise du tramway. De fait, doter les immeubles bordant l'Avenue de Nice de commerces est aussi une nécessité afin de prolonger l'effort de revitalisation apporté par l'extension d'une offre de transport en commun déjà largement prisée.
L'intérêt général généré par l'augmentation des surfaces commerciales réalisables dans de tels secteur parait donc évident, dans le sens ou une restructuration à forcément pour objet d'augmenter l'attractivité du secteur visé. Il est par ailleurs important de préciser que cette demande reste confinée aux deux voies structurantes décrites ci-dessus (Avenue de Grasse et Avenue de Nice), étant donné qu'il s'agit des deux principaux secteurs de la commune réglementés par la zone UCf.
L'existence d'une OAP thématique consacrée au commerce au sein du Plan Local d'Urbanisme métropolitain identifie Cagnes-sur-Mer au sein des « centralités urbaines d'équilibre accompagnés de pôles de grande surface dans la commune » ce qui semble entrer en pleine contradiction avec le règlement de la zone UCf en l'état, notamment au regard des « objectifs poursuivis en matière de développement commercial » et des « orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal » qui correspondent parfaitement aux enjeux ici décrits. En effet, la « localisation préférentielle des commerces » dans ces centralités est la suivante : « priorité au développement dans le tissu urbain constitué. Les nouveaux développements de commerces répondant à des achats quotidiens s'effectuent prioritairement dans les centralités urbaines ou en continuité ou en proximité de celles-ci ». Comme développé dans les deux précédents points concernant respectivement les restructurations de l'Avenue de Grasse et de l'Avenue de Nice, les nouvelles surfaces commerciales envisagées répondent parfaitement à la localisation préférentielle précitée dans le sens où elles se trouvent bien au sein d'un tissu urbain constitué.
Par conséquent, il conviendrait de faire évoluer la règle pour la compléter par une spécificité locale précisant la surface de plancher affectée aux commerces situés en rez-de-chaussée dans le cadre d'une opération d'aménagement comportant plusieurs bâtiments sur la même unité foncière.

► Aussi, l'article 1.2.4 de la zone UCf sera complété de la façon suivante :

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

1.2.4 Dans toute la zone :
- *[…]*

Spécificité(s) locale(s) :
- *[…]*
- *Cagnes-sur-Mer : Dans le cadre d'une opération d'aménagement comportant plusieurs bâtiments sur la même unité foncière, chaque rez-de-chaussée de ces bâtiments pourra recevoir une surface de plancher affectée aux commerces limitée à 300 m².* »

➔ Evolution des articles 2.1.1, 2.1.3.1 et 2.4 en zone UFc1 par la création de spécificités locales et d'un périmètre de report graphiques des règles

Situé dans la partie nord-est du territoire communal cagnois et en limite communale avec Saint-Laurent-du-Var, le Tennis Padel Club Montaleigne est propriété de la commune de Saint-Laurent-du-Var.

Surplombant la commune laurentine, ce club dispose notamment :

- De 7 courts de tennis, 5 green set, 2 terres battues et 4 padel,
- D'un terrain multisport et d'une aire de jeux pour les enfants,
- D'une piscine avec Pool House,
- D'un restaurant, d'une salle TV, d'un bar, d'une cheminée...

Des animations sont également organisées comme les tournois officiels et inter membre dans plusieurs catégories (simple et double), les soirées dansantes, les journées portes ouvertes et la fête de l'école de tennis…

Toutefois, au vu de l'antériorité de cet équipement collectif à vocation sportive, il apparaît nécessaire d'assurer la pérennité des installations, de permettre leur gestion, leur entretien et leur éventuelle requalification nécessaire à leur modernisation.

Dans cette perspective, la commune de Saint-Laurent-du-Var souhaite permettre le confortement et la valorisation du Tennis Padel Club Montaleigne via une concession de travaux et de délégation de service public (DSP).

À la suite des échanges entre les municipalités cagnoise et laurentine, le cahier des charges de la DSP comprendra des recommandations portant sur la désimperméabilisation et la végétalisation du site, avec notamment :

- Pour les équipements existants : prévoir une végétalisation verticale et ornementale des grillages des terrains de tennis et padel et des clôtures ;
- Pour la démolition/reconstruction du club house et la suppression de la piscine : privilégier une construction bioclimatique intégrant des matériaux biosourcés, un traitement des façades végétalisé ou intégrant des matériaux naturels et un aménagement paysager de l'emprise résiduelle issue de la suppression de la piscine ;
- Pour les revêtements spécifiques des cours de tennis et de padel : Favoriser l'infiltration des eaux et privilégier une gamme chromatique « nature »
- Pour les cheminements : satisfaire un objectif d'infiltration des eaux et constituer un élément paysager à part entière ;
- Pour l'aire de jeux et l'accès au mini-site sportif : prévoir une désimperméabilisation et une végétalisation des espaces interstitiels.

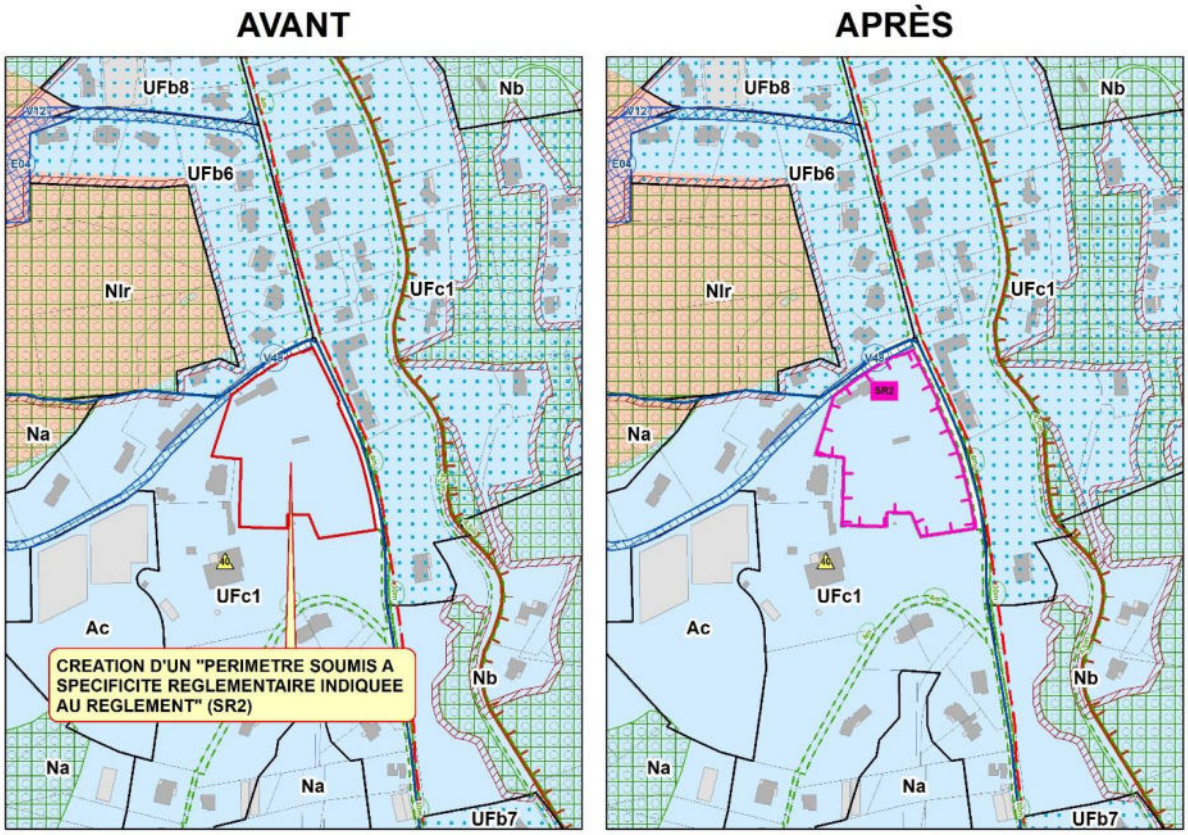
Enfin, une requalification des éléments structurels (agrées, terrain) avec une recomposition des espaces et l'emploi de supports de jeu organiques (bois) devra être étudiée.

Or, le Tennis Padel Club Montaleigne est implanté sur la parcelle cadastrée section CN n°17, laquelle est classée en zone urbaine UFc1 du PLUm, qui correspond à une zone pavillonnaire de faible densité.
Aussi, dans la perspective de permettre la revalorisation de cet équipement collectif à vocation sportive, et nonobstant les dispositions réglementaires de l'article 13 relatif aux constructions à destination d'« équipements d'intérêt collectif et services publics » des dispositions générales du règlement du PLUm (dérogation aux dispositions des articles 2.1.1, 2.1.3 et 2.4, sauf dispositions contraires explicitement mentionnées aux dispositions règlementaires), il apparaît nécessaire d'apporter des évolutions aux dispositions réglementaires écrites et graphiques en vigueur sur le foncier accueillant le Tennis Padel Club Montaleigne.

En conséquence, il est proposé d'inscrire un périmètre de report graphique des règles « SR2 » sur la parcelle cadastrée section CN n°17.

Complémentairement et exclusivement sur ce périmètre restreint, les spécificités locales cagnoises des articles 2.1.1, 2.1.3.1 et 2.4 de la zone UFc1 seront complétées.

► Aussi, il est proposé de mettre en place un périmètre de report graphique des règles au plan de zonage comme suit :



► Également, les articles 2.1.1, 2.1.3.1 et 2.4 de la zone UFc1 seront complétés de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions
Article 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

Spécificité(s) locale(s) :

- *[…]*
- *Cagnes-sur-Mer : Dans le périmètre SR2 reporté au plan de zonage, l'emprise au sol maximale n'est pas réglementée pour les constructions et installations à usage de restauration liées au fonctionnement des activités sportives existantes y compris dans le cas d'extension, de reconstruction et de surélévation de ces constructions et installations.*
- *[…]*

Article 2.1.3.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s) :

- *[…]*
- *Cagnes-sur-Mer : Dans le périmètre SR2 reporté au plan de zonage, les implantations ne sont pas réglementées pour les constructions et installations à usage de restauration liées au fonctionnement des activités sportives autorisées existantes, y compris dans le cas d'extension, de reconstruction et de surélévation de ces constructions et installations.*

Article 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions
60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.
[…]

<u>Spécificité(s) locale(s)</u> :
- *[…]*
- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *[…]*
  - *Dans le périmètre SR2 reporté au plan de zonage, les dispositions de l'article 2.4 ainsi que les spécificités ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations à usage de restauration liées au fonctionnement des activités sportives existantes, y compris dans le cas d'extension, de reconstruction et de surélévation de ces constructions et installations.*
- *[…].*

Evaluation environnementale : cette évolution réglementaire n'induit pas de consommation d'espaces supplémentaires, de même l'impact paysager est relativement faible. Les incidences sur l'environnement sont donc faibles.

➔ **<u>Article 2.1.2 – Zones UBe et UCf</u>**

La lecture des dispositions générales du règlement du PLUm couplée à celles des dispositions règlementaires des zones UBe et UCf du PLUm relatives aux attiques met en exergue une difficulté de compréhension des règles pouvant nuire à la volonté communale d'autoriser les attiques au-delà de la hauteur maximale autorisée aux articles 2.1.2 des zones UBe et UCf.

En effet, l'article 49 « Lexique » des dispositions générales du règlement du PLUm apporte les précisions suivantes pour les attiques : « Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs sur l'ensemble des façades de la construction et de proportions moindres. »

En conséquence, il est proposé de faire évoluer les spécificités locales cagnoises de l'article 2.1.2 des zones UBe et UCf du PLUm pour préciser que les attiques sont autorisés au-delà de la hauteur maximale.

Complémentairement, à l'article 2.1.2 de la zone UCf du PLUm, les dispositions réglementaires relatives aux dérogations de la règle de hauteur portent notamment sur « la création d'un niveau supplémentaire ».
Or, cette disposition évoque la création d'un attique.

Aussi, pour clarifier et harmoniser les dispositions réglementaires relatives aux attiques, il est proposé de faire évoluer l'article 2.1.2 de la zone UCf pour avoir une rédaction similaire à celle proposée pour la zone UBe du PLUm.

Par conséquent, il est proposé de faire évoluer la règle de l'article 2.1.2 des zones UBe et UCf pour préciser les spécificités locales cagnoises relatives aux attiques.

► Aussi, les articles 2.1.2 des zones UBe et UCf seront complétés de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions de la zone UBe
Article 2.1.2 Hauteur des constructions
La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15 m.

La hauteur maximale des constructions au faîtage : Non réglementée.
La hauteur frontale des constructions : Non réglementée.

Spécificité(s) locale(s) :

- *[…]*
- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *[…]*
  - *Les attiques sont autorisés au-delà de la hauteur maximale autorisée à condition que leur hauteur soit de 3.50 m maximum sur 30% de la surface de plancher du niveau immédiatement inférieur. La hauteur sera calculée à compter de l'égout du toit de ce niveau inférieur.*
    Ces attiques seront en retrait :
    - *de 3 m mini par rapport au nu de la façade sur rue et de 1,50 mini du nu de la façade sur cour pour les bâtiments d'une épaisseur supérieure ou égale à 12 m.*
    - *de 1,50 minimum par rapport au nu de la façade sur rue pour les bâtiments d'une épaisseur inférieure à 12 m.*
  - *[…]*
- *[…].*

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

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

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer :*
  - ~~*La hauteur peut être dépassée pour la création d'un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur totale à l'égout du toit et dont la surface de plancher ne pourra excéder 30% de la surface de plancher du niveau inférieur.*~~
    Les attiques sont autorisés au-delà de la hauteur maximale autorisée à condition que leur hauteur soit de 3,50m maximum sur 30% de la surface de plancher du niveau immédiatement inférieur. La hauteur sera calculée à compter de l'égout du toit de ce niveau inférieur.

    Ces attiques seront en retrait :
    - *de 3m mini par rapport au nu de la façade sur rue et de 1,50 mini du nu de la façade sur cour ;*
    - *de 1,50 minimum par rapport au nu de la façade sur rue pour les bâtiments d'une épaisseur inférieure à 12 m.*

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

Exception(s)

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

Evaluation environnementale : cette évolution réglementaire peut avoir une incidence sur l'architecture des zones concernées en induisant une rupture de la silhouette bâtie si l'insertion n'est pas maîtrisée. Les structures concernées devront s'assurer de cette intégration architecturale.

➔ **Article 2.1.2 - Zone ULd**

La brigade mobile de gendarmerie (poste à cheval) présente sur le territoire cagnois en période estivale, souhaite s'installer de façon pérenne.
Dans cette perspective, des aménagements de type locaux techniques et box devront être réalisés pour répondre à leur besoin. Le site identifié pour accueillir la brigade se situe à proximité de l'hippodrome. Il est classé en zone urbaine ULd au PLUm en vigueur qui autorise les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Cependant, les dispositions réglementaires relatives à la hauteur de la zone ULd s'appliquent pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics, ce qui pourrait compromettre l'installation de la brigade mobile.

Par conséquent, il est proposé de faire évoluer la règle de l'article 2.1.2 de la zone ULd pour y ajouter une spécificité locale cagnoise précisant que la hauteur maximale à l'égout autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec la brigade mobile de gendarmerie sera limitée à 12m.

► Aussi, l'article 2.1.2 de la zone ULd sera complété de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions
Article 2.1.2 Hauteur des constructions
La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.

Spécificité(s) locale(s)
- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics en lien avec la brigade mobile de gendarmerie peuvent être construits avec une hauteur maximale à l'égout fixée à 12m.*

[…] ».

Evaluation environnementale : cette modification n'induit pas de consommation foncière supplémentaire mais vient modifier les hauteurs pour certaines constructions.
En effet, elle vient faciliter l'installation des équipements d'intérêt collectif et de services publics dont les hauteurs peuvent excéder 9 m. Cette spécificité ne concerne qu'un type de construction et n'a donc pas d'incidences significatives sur le paysage ou les autres composantes environnementales de la commune.

➔ **Articles 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3 et 2.4 – Zone UCf**

En date du 18 juillet 2013, un arrêté préfectoral déclaratif d'utilité publique a emporté la mise en compatibilité de l'ex PLU communal de Cagnes-sur-Mer et de cessibilité pour permettre la réalisation d'un programme d'habitat mixte dans le quartier des Grands Plans.

Pour ce faire, une zone urbaine, la zone UY, a donc été « créée » dans le document d'urbanisme alors en vigueur et des polygones d'implantation des bâtiments ont également été inscrits sur le plan de zonage.

Lors de l'élaboration du PLUm approuvé le 25 octobre 2019, la zone UY de l'ex PLU communal a été retranscrite en zone UCf et les polygones d'implantation des bâtiments ont également été maintenus sur le plan de zonage.

Toutefois, les dispositions réglementaires de la zone UY n'ont pas toutes été reprises dans celles de la zone UCf.

En effet, les dispositions réglementaires de la zone UY de l'ex PLU communal autorisaient les constructions dans l'emprise des polygones définis au plan de zonage sans être impacté notamment par les règles relatives aux implantations des constructions et aux obligations en espaces verts.

Or, les dispositions réglementaires de la zone UCf n'autorisent pas ces exceptions.
Par conséquent, il est proposé de faire évoluer les règles des articles 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3 et 2.4 de la zone UCf du PLUm pour les compléter ou y ajouter une spécificité locale cagnoise reprenant les dispositions réglementaires de la zone UY de l'ex PLU communal.

► Aussi, les articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2. de la zone UCf seront complétés de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions
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 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s)
- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *[…]*
  - *L'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au plan de zonage.*
  - *Les parkings souterrains et leurs rampes d'accès devront s'implanter dans le polygone d'implantation du stationnement, y compris sous les bâtiments.*
  - *[…].*
- *[…].:*

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

Spécificité(s) locale(s)
- Cagnes-sur-Mer :
  - *[…]*
  - *L'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au plan de zonage.*
    Les parkings souterrains et leurs rampes d'accès devront s'implanter dans le polygone d'implantation du stationnement, y compris sous les bâtiments.
  - *[…]*
- *[…].*

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Non réglementé

Spécificité(s) locale(s) :
- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *L'implantation des constructions doit s'inscrire dans les polygones d'implantation définis au plan de zonage.*
    Les parkings souterrains et leurs rampes d'accès devront s'implanter dans le polygone d'implantation du stationnement, y compris sous les bâtiments.
- *[…].*

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
[…]
40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts. Le pourcentage d'espaces verts imposé est à appliquer hors emplacement réservé.
[…]

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer :*
  - *[…]*
  - *Les dispositions liées au pourcentage d'espaces verts ne s'appliquent pas dans les polygones d'implantation définis au document graphique.*
  - *[…]*
- *[…] :*

Evaluation environnementale : cette modification, même si prescrite au précédent PLU, induit une diminution des surfaces perméables autorisées favorisant alors les îlots de chaleurs urbains et augmentant les risques d'inondation par ruissellement. Afin de réduire ces effets, le programme d'habitat mixte devra intégrer des aménagements paysagers de pleine terre pour limiter l'imperméabilisation du sol. De même, afin de limiter les incidences sur les risques de ruissellement, le projet devra mettre en place des aménagements de gestion des eaux pluviales et favorisera l'emploi de revêtements perméables.

➔ **Articles 2.2.7 – Zones UBe, UCf, UDf, UDh, UFb4, UFb7 et UFc1**

Sur les toitures de la majorité des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm, sont érigés des édicules ou des installations techniques d'une hauteur supérieure à 1mètre.
L'article 2.2.7 relatif aux superstructures et installations diverses des zones urbaines UBe, UCf, UDf, UDh, UFb4, UFb7 et UFc1 du PLUm en vigueur, limite la hauteur des dispositifs techniques à 1mètre de hauteur.

Or, cette disposition peut s'avérer contraignante car elle ne permet pas de masquer, à l'aide de ventelles ou autres dispositifs techniques ces installations, la hauteur de 1 mètre étant d'ores et déjà dépassée.

Dans la perspective d'offrir une possible amélioration de l'aspect extérieur de ces toitures, il conviendrait donc de faire évoluer la règle pour ne pas limiter à 1 mètre la hauteur de ces dispositifs techniques.

Par conséquent, il est proposé de faire évoluer la règle de l'article 2.2.7 des zones UBe, UCf, UDf, UDh, UFb4, UFb7 et UFc1 du PLUm pour compléter ou ajouter une spécificité locale cagnoise précisant que, dans le cas d'installations techniques existantes supérieures à 1mètre, les dispositifs techniques destinés à habiller ces édicules pourront disposer d'une hauteur supérieure à 1 mètre.

► Aussi, l'article 2.2.7 des zones UBe, UCf, UDf, UDh, UFb4, UFb7 et UFc1 sera complété de la façon suivante :

« Article 2.2.7 Superstructures et installations diverses de la zone UBe
« […]

A l'exception des antennes, de leurs armoires techniques associées et des édicules d'ascenseur, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m.
[…].

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer : dans le cas d'installations techniques existantes supérieures à 1m, des dispositifs techniques destinés à habiller ces édicules, pourront disposer d'une hauteur supérieure à 1 mètre.*

Article 2.2.7 Superstructures et installations diverses des zones UCf, UDf, UDh, UFb4
« […]
A l'exception des antennes, de leurs armoires techniques associées et des édicules d'ascenseur, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m.
[…].

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer : dans le cas d'installations techniques existantes supérieures à 1m, des dispositifs techniques destinés à habiller ces édicules, pourront disposer d'une hauteur supérieure à 1 mètre. »*

Article 2.2.7 Superstructures et installations diverses de la zone UFb7
« […]
A l'exception des antennes, de leurs armoires techniques associées et des édicules d'ascenseur, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m.
[…].

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer : dans le cas d'installations techniques existantes supérieures à 1m, des dispositifs techniques destinés à habiller ces édicules, pourront disposer d'une hauteur supérieure à 1 mètre.*

Article 2.2.7 Superstructures et installations diverses de la zone UFc1
« […]
A l'exception des antennes, de leurs armoires techniques associées et des édicules d'ascenseur, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m.
[…].

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer : dans le cas d'installations techniques existantes supérieures à 1m, des dispositifs techniques destinés à habiller ces édicules, pourront disposer d'une hauteur supérieure à 1 mètre.*

Evaluation environnementale : cette évolution réglementaire favorise une meilleure qualité architecturale des installations techniques. Ainsi les incidences sur les composantes environnementales et notamment paysagères sont donc faibles.

3.3.5 Carros

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

➔ Articles 2.1.3.1 – zones UFb6 et UFc1

Les zones UFb6 et UFc1 sont des zones pavillonnaires.
Les zones UFb6 et UFc1 présentent une faible densité, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 15% en zone UFb6 et 10% en zone UFc1.

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

Or, les zones précitées sont des zones de faibles densités, composées principalement de maisons individuelles. De grands projets immobiliers viennent alors en rupture avec la morphologie préservée de ces quartiers. En ce sens, la commune a souhaité réglementer la longueur du linéaire du développé de façade dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain. Cette règle permet d'éviter la construction d'immeubles collectifs de grande envergure.

Il convient de limiter l'application de cette règle aux constructions de plus de 4 logements qui peuvent être considérées comme des immeubles collectifs de grande envergure. En dessous de 4 logements il n'est pas nécessaire de réglementer la longueur du linéaire du développé de façade.
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.

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 et 2.1.3.2 des zones UFb6 et UFc1 de la façon suivante :

Zone UFb6 :
« **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) :

- *Carros :*
  - *les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies. ~~et dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires~~ Pour les constructions de plus de 4 logements, le développé de façade ne pourra pas excéder plus de 15 mètres linéaires.*
  - *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 (…) »*

« **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Carros :*
  - *les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives. ~~et dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires.~~ Pour les constructions de plus de 4 logements, le développé de façade ne pourra pas excéder plus de 15 mètres linéaires.*
  - *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. »*

Zone UFc1 :

« 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) :

(…)

- *Carros :*
  - *Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.*
  - *Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies ~~et dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires.~~ Pour les constructions de plus de 4 logements, le développé de façade ne pourra pas excéder plus de 15 mètres linéaires.*
  - *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. »*

« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

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

Spécificité(s) locale(s) :

(…)

- *Carros :*
  - *~~o~~ Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives ~~et dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires.~~ Pour les constructions de plus de 4 logements, le développé de façade ne pourra pas excéder plus de 15 mètres linéaires.*
  - *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. (…) »*

Evaluation environnementale : cette modification permet de garantir une cohérence architecturale au niveau des quartiers pavillonnaires de la commune et ainsi limiter les impacts paysagers des constructions massives.
Cette évolution n'induit pas de consommation foncière supplémentaire. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc relativement faibles.

➔ **<u>Articles 2.1.1 ; 2.1.3.1 ; 2.1.3.2 ; 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFb6 et 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFc1</u>**

En application du 3e alinéa de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, l'article 25 des dispositions générales du règlement précise que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Au règlement du PLUm en vigueur, une spécificité locale pour la commune de Carros, mentionnée aux articles 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFb6 et 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFc1 permet de déroger à l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme.
Les zones pavillonnaires UFb6 et UFc1 sont les deux zones urbaines les plus étendues sur la commune de Carros.

Ces deux zones pavillonnaires ont fait l'objet de nombreux dépôts de permis de construire valant division parcellaire et de demandes de création de nouveaux lotissements par le biais d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager, qui n'ont pas pu aboutir.

L'application de la spécificité locale qui déroge à l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme grève en partie certaines possibilités de développement de projets d'aménagement.
L'objectif est également de conserver une urbanisation cohérente et de qualité en fonction de chaque projet d'aménagement.

Ainsi, il est proposé que la spécificité locale mentionnée aux articles 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFb6 et 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFc1 soit supprimée afin d'appliquer les règles du PLUm au regard de l'ensemble du projet, et non à chaque lot.

► Aussi, les articles 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFb6 et 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFc1 seront modifiés comme suit :

<u>Zone UFb6 :</u>
« **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**
2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.

<u>Spécificité(s) locale(s) :</u>
- Saint-André-de-la-Roche ~~et 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. »

« **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.

<u>Spécificité(s) locale(s) :</u>
- Carros :
  - les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies et dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires.
  - ~~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. »~~

« **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

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

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

Spécificités locales :

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

« **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
(…)

Spécificité(s) locale(s) :

- Carros :
  - 65% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
  - ~~par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.~~ »

Zone UFc1 :
« **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**
2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

Spécificité(s) locale(s) :

- ~~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~~. »

« **2.1.3 Implantation des constructions**
2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques
(…)

Spécificité(s) locale(s) :
(…)

- Carros :
  - Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces règlementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies et dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires.
- ~~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.~~ »

« **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :
(…)
- Carros :
  - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives et dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires.
  - ~~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.~~ »

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

Spécificités locales :
- Carros :
  - Les bâtiments sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 10 mètres.
  - ~~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.~~ »

« **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
(…)

Spécificité(s) locale(s) :
(…)
- ~~Carros : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.~~ »

Evaluation environnementale : cette évolution règlementaire permet une meilleure harmonisation du bâti et a donc une incidence positive sur le paysage et le patrimoine bâti du territoire.

3.3.6 Eze

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune d'Eze.

➔ **Suppression de la spécificité locale en article 2.2.5 – Menuiseries - zone UF**

Une redondance existe entre la règle générale et la spécificité ézasque concernant le dimensionnement des ouvertures. Afin d'éviter les répétitions, la spécificité locale n'a plus lieu d'être.
Plus précisément, dans le déroulé des dispositions concernant les menuiseries, il est bien explicité la souplesse accordée aux architectures contemporaines et/ou moderne. Il est donc inapproprié et non nécessaire de le repréciser en spécificité locale.

► Aussi, l'article 2.2.5 - Menuiseries sera modifié comme suit pour les zones UFa2, UFb1, UFb3, UFb4, UFc1, UFc4 :

Exemple pour la zone UFc1
2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
2.2.5 Menuiseries

Il est préconisé d'éviter la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.
Pour les architectures contemporaines ou modernes, le dimensionnement des ouvertures est libre et devra être en harmonie avec l'écriture architecturale de la construction.
Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.
Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.
Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes, à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes. Les volets pleins à écharpe sont interdits.
Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

~~*Spécificité(s) locale(s) :*~~
- ~~Eze : Pour les architectures contemporaines ou modernes le dimensionnement des ouvertures est libre et devra être en harmonie avec l'écriture architecturale de la construction.~~

Evaluation environnementale : cette évolution permet d'alléger le règlement en supprimant une redondance et d'harmoniser l'intégration paysagère des futures constructions. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc faibles.

3.3.7 Falicon

Sept points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de Falicon.

➔ Modification de la hauteur frontale autorisée en zone UFc1

La zone UFc1 correspond à un tissu pavillonnaire de faible densité. La règle générale fixe la hauteur maximale à l'égout autorisée dans cette zone à 7 mètres.
La hauteur frontale autorisée fait également l'objet d'une spécificité locale en la limitant à 7 m afin de mieux encadrer les projets d'habitat collectif qui ne correspondent pas à la vocation de la zone UFc1.

Cependant, l'application de cette règle de hauteur frontale est rendue difficile par la topographie communale et l'implantation des projets dans des terrains à fortes pentes. De ce fait, afin de faciliter la réalisation de projets de constructions sur deux niveaux, la commune souhaite augmenter de 2 m la hauteur frontale autorisée soit à 9 m.

Cette demande n'ayant pas d'influence sur le nombre de niveaux autorisé, elle n'impacte pas les droits à bâtir.

► Aussi, en zone Ufc1, il est proposé de modifier la spécificité locale de l'article 2.1.2 - Hauteurs des constructions 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) :
- *(…)*
- *Falicon :*
  - *En outre, la hauteur frontale ~~maximale~~ est ~~fixée à 7 m~~ limitée à 9m, R+1, soit deux niveaux.*
  - *La hauteur des annexes est fixée à 3m au faitage ou 2,50m à l'égout. »*

Evaluation environnementale : cette évolution a pour but de mieux prendre en compte les réalités de terrain du territoire communale. Elle n'induit pas de consommation supplémentaire et n'impacte pas de manière significative le paysage.
Néanmoins, le projet induira une augmentation de la consommation en eau potable et en production d'eaux usées. Il devra donc s'assurer de la disponibilité et de la capacité des réseaux.
De même, le projet induira une augmentation des besoins en stationnement du fait des nouveaux logements.
Les incidences sont donc considérées comme faibles à modérées.

➔ Modification des règles d'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables en zone UFc1

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1, l'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables a été précisée via la règle suivante : ils *« ne doivent pas être positionnés au sol et doivent être non visibles depuis le domaine public.* »

Au regard de remontées d'information et de problématiques apparues en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme, cette disposition s'avère trop contraignante. L'application de cette règle est, par ailleurs, rendue difficile en raison de la topographie et du relief escarpé.

Ainsi, afin de favoriser l'émergence de dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, la commune souhaite supprimer la mention portant sur la non-visibilité depuis le domaine public.

► Aussi, en zone Ufc1, il est proposé de modifier la spécificité locale de l'article 2.2.7 superstructures et installations comme suit :

« **2.2.7 Superstructures et installations diverses**
(…)

Spécificité(s) locale(s) :
Falicon : les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être positionnés au sol ~~et doivent être non visibles depuis le domaine public.~~»

Evaluation environnementale : cette modification a pour but de faciliter l'utilisation des énergies renouvelables dont le but est de développer une énergie plus locale. Les futurs projets devront néanmoins s'assurer d'une bonne intégration paysagère et architecturale de ces dispositifs. Les incidences sont donc considérées comme faibles à modérées (modification du paysage urbain avec des équipements et dispositifs visibles).

➔ **<u>Modification des règles de stationnement pour les opérations engendrant plusieurs lots en zone UFc1</u>**

Afin de garantir un nombre suffisant de stationnements visiteurs pour les opérations d'aménagements engendrant plusieurs logements en zone UFc1, la commune souhaite supprimer la mention d'une place de stationnement visiteur par tranche de 1 lot et conserver uniquement la mention d'une place de stationnement visiteur exigée par logement.

► Aussi, en zone Ufc1, il est proposé de modifier la spécificité locale de l'article 2.5 - Stationnement comme suit :

« 2.5 – Stationnement
Cf. Dispositions générales.

<u>Spécificité(s) locale(s) :</u>
- **Pour le stationnement des véhicules légers**
(…)

- *La Gaude, Falicon, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :*
  (…)
  - *En outre, pour la commune de Falicon, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par ~~tranche de 1 lot ou~~ logement. »*

Evaluation environnementale : cette modification permet de clarifier la règle concernant le nombre de stationnement en zone UFc1. Elle favorise un meilleur accueil des visiteurs mais entraine un besoin un peu plus important pour les stationnements. Cette modification peut être à l'origine d'incidences négatives sur les composantes environnementales : imperméabilisation des sols, risques de ruissellement, phénomènes d'ilots de chaleur.

➔ **<u>Ajout de précisions relatives à l'aspect des façades dans le Cahier des Prescriptions Architecturales</u>**

À la suite de remontées d'information en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme concernant des maisons en terre crue/cuite et afin de permettre une meilleure adaptation aux besoins de la commune, il est proposé de compléter le Cahier des Prescriptions Architecturales en ajoutant pour la commune des dispositions relatives aux « Façades ».

Ainsi les maisons en terre crue / cuite sont également exemptées de l'enduit frotassé fin sur les façades au même titre que les maisons en bois.

► Aussi, il est proposé de modifier le Cahier des Prescriptions Architecturales comme suit :

Façades :
« Dans toutes les zones urbaines :
➢ Elles seront enduites frotassé fin, à l'exception des maisons en bois et en terre crue / cuite, le soubassement pourra être réalisé en pierre du pays. »

Evaluation environnementale : cette évolution n'a pas d'incidences sur le paysage et la qualité architecturale des espaces urbains, en cela qu'elle vient préciser le Cahier des Prescriptions Architecturales.

➔ **Ajout de précisions relatives à l'aspect des murs de soutènement dans le Cahier des Prescriptions Architecturales**

Afin de limiter les coûts de construction et l'import de pierres sèches, la commune souhaite permettre la construction de murs de soutènement parementés en pierres de pays.

Il est proposé de compléter les dispositions relatives aux « Murs de soutènement » dans le Cahier des Prescriptions Architecturales.

►Aussi, il est proposé de modifier le cahier des prescriptions architecturales comme suit :

Murs de soutènement :
« En dehors de l'emprise des constructions et des aménagements strictement nécessaires à leur réalisation, les murs en pierres sèches de restanques existants doivent être maintenus. Les murs de soutènement à créer devront être en pierres sèches ou parementés en pierres de pays. »

Evaluation environnementale : cette évolution règlementaire présente une incidence positive sur l'environnement en cela qu'elle favorise l'utilisation de matériaux locaux limitant ainsi les déplacements et donc les émissions de Gaz à Effet de Serre.

➔ **Ajout de précisions sur l'aspect des garde-corps dans le Cahier des Prescriptions Architecturales**

Dans le cahier de prescriptions architecturales (CPA) de la commune de Falicon, il est précisé dans la partie « Façades » que pour toutes les zones urbaines : « *les garde-corps sont d'aspect fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples* ».

Dans l'optique de donner davantage de place à l'architecture contemporaine, il est proposé d'autoriser les garde-corps transparents dans toutes les zones urbaines de la commune.

Outre son rôle primordial et principal de sécuriser les espaces et de prévenir les chutes, le garde-corps est aussi un élément esthétique. Dans ce cadre, un garde-corps transparent permet une meilleure ouverture vers l'extérieur, ainsi qu'un meilleur apport en luminosité.

Un ajustement des règles portant sur l'aspect extérieur des constructions apparait donc nécessaire.

►Aussi, il est proposé de compléter le paragraphe dédié aux façades présent dans le Cahier des Prescriptions Architecturales de la façon suivante :

« **Façades** :
Dans toutes les zones urbaines :
- *[…]*

Les garde-corps sont d'aspect fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples. Des garde-corps transparents peuvent également être utilisés. »

Evaluation environnementale : cette évolution a une incidence positive sur le paysage et notamment l'architecture urbaine en favorisant une meilleure intégration des différentes architectures. De plus le garde-corps transparent offre une meilleure ouverture du paysage.

➔ Ajustement des règles d'implantation par rapport à la route de l'Aire Saint-Michel en zone UBk

La zone UBk de la commune de Falicon, limitrophe de la ville de Nice, est en pleine mutation. Elle doit permettre de structurer l'entrée de ville de la commune, par la réalisation de projets mixant services, équipements et logements.

Aussi, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de cette zone n'apparaissent ainsi plus adaptées à la morphologie souhaitée par la commune.

En effet, au PLUm en vigueur, en zone UBk : « *les constructions doivent être implantées à une distance de 5 m comptés à partir de la limite d'emprises publiques des voies*. »

A cette règle, s'ajoute une marge de recul graphique de 7 m comptés « par rapport à l'axe de la voie » pour les terrains bordés par la route de l'Aire Saint-Michel.
Cette marge de recul mesurée depuis l'axe de la chaussée limite fortement la constructibilité le long de cet axe qui devrait être aménagée en « front urbain » en entrée de Falicon.

Le cumul de ces deux règles apparait aujourd'hui bloquant pour un certain nombre d'aménagements.

Dans ce cadre, il est proposé d'ajuster l'article 2.1.3.1 de la zone UBk en permettant aux constructions de s'implanter en limite de la marge de recul graphique, sans tenir compte du retrait supplémentaire de 5 m.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.1 de la zone UBk comme suit :

« **2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**
Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 m comptés à partir de la limite des emprises publiques des voies.

Spécificité(s) locale(s) :
- *Falicon : les constructions peuvent s'implanter en limite de la marge de recul graphique.*

Evaluation environnementale : cette évolution a pour but de faciliter la mutation de l'entrée de ville communale. La consommation foncière supplémentaire n'est pas significative par rapport au PLUm en vigueur, ni n'impacte significativement le paysage. Les incidences sont donc considérées comme faibles.

3.3.8 Gattières

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

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

La commune de Gattières soutient un projet de développement d'exploitation agricole sur son territoire nécessitant la construction de bâtiments situés sur la parcelle D n°2690 en zone agricole – Ac du PLUm en vigueur.

Ce projet concerne une activité d'« aquaponie » qui est un système de production alimentaire durable qui unit la culture de plantes et l'élevage de poissons.

Dans la perspective de réaliser ce futur projet agricole, les règles d'emprise au sol maximale des constructions doivent faire l'objet d'un ajustement sur ce terrain, à l'exception des serres liées aux exploitations agricoles.

En effet, les dispositions réglementaires la zone agricole – Ac stipulent à l'article 2.1.1 que l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10% et qu'elle n'est pas réglementée pour les serres liées aux exploitations agricoles, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause l'état naturel des sols existants.

Afin de permettre la réalisation de ce projet agricole, une emprise au sol maximale des constructions de 12% est nécessaire, à l'exception des serres liées aux exploitations agricoles.

Il est proposé de créer au plan de zonage un périmètre d'emprise au sol maximale de 12% uniquement sur la parcelle D n°2690.
A titre complémentaire, il est proposé d'indiquer cette spécificité au règlement par l'ajout d'une exception à l'article 2.1.1 de la zone agricole – Ac en précisant qu'elle ne s'appliquera pas pour les serres liées aux exploitations agricoles.

► Il est également proposé l'article 2.1 de la zone Ac de la façon suivante :

« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.
L'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles n'est pas règlementée, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause l'état naturel des sols existants.

Spécificité(s) locale(s) :
- *Cagnes-sur-Mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.*
- *La Roquette-sur-Var : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8%.*
- *Saint-André-de-la-Roche : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5%. Par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de division.*
- *Saint-Jeannet : L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 200 m².*
- *Vence : L'emprise au sol des constructions repérées par un triangle vert au plan de zonage ne devra pas excéder 10% de l'unité foncière.*

Exception(s) :
- A l'exception des serres liées aux exploitations agricoles, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une emprise au sol précisée au plan de zonage. »

Evaluation environnementale : cette modification induit une augmentation de l'emprise au sol autorisée pour les constructions en zone Ac. Cette augmentation reste néanmoins faible en passant de 10% à 12% et ne devrait donc pas impacter significativement le paysage et la consommation d'espace.
Les incidences sont donc considérées comme faibles.

➔ **Zone UFb3 – article 2.1.2 – Modification des règles de hauteur**

L'article 2.1.2 des dispositions réglementaires de la zone UFb3 précisent les règles de hauteurs que les constructions doivent respecter. Au PLUm en vigueur, la hauteur maximale des constructions est de 7 m à l'égout du toit et, pour la commune de Gattières, la hauteur frontale est limitée à 8.5 m et à 10 m au faîtage.

Le projet de crèche présentant une hauteur à l'égout de 9 m, les dispositions réglementaires du PLUm en vigueur n'en permettent pas la réalisation.

A ce titre, afin de permettre la réalisation de ce projet, il convient d'apporter des évolutions à l'article 2.1.2 des dispositions réglementaires de la zone UFb3, afin d'autoriser, pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics, une hauteur maximale à l'égout de 9 m. Par ailleurs, il convient également de mettre en cohérence les règles de hauteur frontale et au faîtage inscrites en spécificité locale de ce même article avec l'augmentation de la hauteur à l'égout sollicitée, en les portant respectivement à 10.5 m et à 12m pour cette destination de constructions.

► Aussi, en zone UFb3, il est proposé de modifier la spécificité locale de l'article 2.1.2 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) :
(…)
- *Gattières :*
  - *Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics :*
    - *La hauteur maximale à l'égout peut atteindre 9 m.*
    - *La hauteur frontale est limitée à 10,5 m.*
    - *La hauteur au faîtage est limitée à 12 m.*
  - *En outre, pour les autres destinations de constructions la hauteur frontale est limitée à 8,5m et à 10 m au faîtage.*

(…)

Evaluation environnementale : cette modification peut induire une rupture dans les continuités architecturales du secteur. Ces exceptions sont néanmoins retenues uniquement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les incidences sur le paysage et le patrimoine architecturales de la commune sont donc considérées comme limitées.

➔ Zone Nb – article 2.2.10 – Modification de la hauteur des murs de soutènement

Un ensemble immobilier est en cours de construction pour la création de 74 logements sociaux locatifs dans le secteur Lou Pountéou sur la parcelle B n°1052.
Une voie d'accès doit être créée sur la parcelle B n°1017, classée en zone naturelle – Nb au PLUm en vigueur, pour permettre de relier ce projet à la route de la Manda. Pour ce faire, l'aménagement d'un mur de soutènement d'une hauteur de 4 m est nécessaire et permettra de concourir à la conservation de la voie et à la sécurité des usagers.

L'article 2.2.10 des dispositions réglementaires de la zone naturelle – Nb précise que *« les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. »*

Afin de permettre la réalisation de cette voie d'accès, il convient donc d'autoriser en zone naturelle – Nb les murs de soutènements à une hauteur maximale de 4 m, à condition d'être liés à des travaux portant sur une voie de circulation publique.

► Aussi, il est proposé d'ajouter une spécificité locale à l'article 2.2.10 des dispositions réglementaires de la zone naturelle – Nb pour la commune de Gattières comme suit :

« 2.2.10 Murs de soutènement
(…) Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur.

Spécificité(s) locale(s) :
- *Gattières : dans le cadre de travaux de mise en sécurité, réfection, ou réaménagement des voies de circulation publique, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 4 m.*
- *(…)*

Evaluation environnementale : cette modification n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle induit seulement une augmentation de la hauteur des murs de soutènement uniquement pour les voies de circulation publique.

➔ **Zone UBc – article 2.2.10 – Modification de la hauteur des murs de soutènement**

Une aire de stationnement publique est en cours d'aménagement sur les parcelles B n°1059, 1058 et 1014 dans le secteur le Pré, à proximité du centre-bourg.
Cet aménagement nécessite la réalisation d'un mur de soutènement d'une hauteur de 4,5 mètres sur les parcelles cadastrées B n°1059, 1058 et 1014, classées en zone urbaine – UBc. Cette installation permettra de concourir notamment à la réfection et au réaménagement du parking public ainsi qu'à la sécurité de ses usagers.

L'article 2.2.9 des dispositions réglementaires de la zone UBc précise que *« les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur* ».

Afin de permettre la réalisation de ce projet de parking, il convient donc d'autoriser une hauteur maximale des murs de soutènement de 4,5 mètres, à condition qu'ils soient liés à un parc de stationnement public.

► Aussi, il est proposé l'ajout d'une spécificité locale à l'article 2.2.9 des dispositions réglementaires de la zone UBc pour la commune de Gattières comme suit :

« 2.2.9 Murs de soutènement
(…) Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur.

Spécificité(s) locale(s) :
- *Gattières : pour les travaux de mise en sécurité, réfection, ou réaménagement de parcs publics de stationnement, la hauteur des murs de soutènement est limitée à 4,50 m. »*

Evaluation environnementale cette modification n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle induit seulement une augmentation de la hauteur des murs de soutènement uniquement pour les parcs publics de stationnement.

3.3.9 Isola

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

➔ Zone UTm - Modification de l'article 1.2.4 relatif aux activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières afin de permettre la construction de logements à usage d'habitation sur un périmètre défini

La station d'Isola 2000 est aujourd'hui en développement. La commune a engagé son réaménagement et sa revitalisation, notamment par le rééquilibrage et la dynamisation de son offre d'hébergement.
L'offre d'hébergement actuelle étant fortement impactée par des « lits froids », la commune a choisi de développer son offre touristique en privilégiant la création d'hébergements touristiques marchands. Ces nouveaux hébergements induiront une augmentation de la fréquentation de la station et la création d'emplois.

Ainsi, en parallèle de ce développement, il est nécessaire de faire évoluer l'offre de logements à destination des actifs permanents et saisonniers. En effet, les logements existants à destination des actifs étant aujourd'hui insuffisants, vieillissants et d'une typologie inadaptée aux besoins identifiés, la commune souhaite permettre la création de nouveaux logements sur la station.
Un potentiel a été identifié au sein du secteur UTm1, correspondant aux hôtels et autres hébergements touristiques. Le règlement de la zone UTm ne permet pas les constructions destinées à l'habitation (hormis les logements de fonction).

Afin d'accompagner la commune d'Isola dans le développement de sa station et la diversification de son offre en logements, il convient de modifier les dispositions règlementaires du secteur UTm1 de la zone UTm pour autoriser la réalisation de constructions à usage d'habitation sur un périmètre défini soumis à spécificité réglementaire, qui sera repéré sur les plans de zonage.

►Aussi, en lien avec la création du périmètre SR1 sur les plans de zonage, il est proposé de modifier l'article 1.2.4 de la zone UTm comme suit :

« **1.2.4 Dans toute la zone :**
[…]
- **Dans le secteur UTm1 :**
    - Les constructions à usage de logements de fonction à condition qu'elles soient liées aux constructions nouvelles autorisées ;
    - Au sein du périmètre SR1 reporté au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation ;
    - Les aménagements des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire.

[…] »

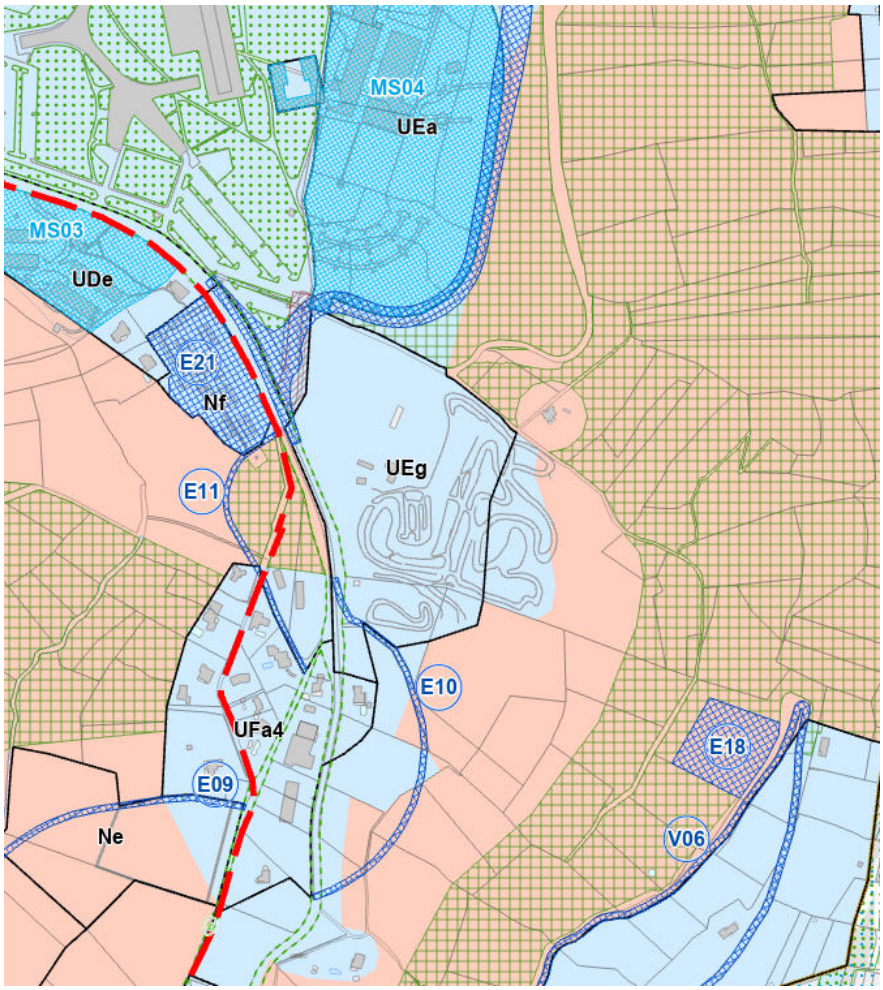
Evaluation environnementale : l'évaluation environnementale de la présente modification est détaillée dans la partie « Adaptation du Document Graphique ».

3.3.10 La Gaude

Deux points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de La Gaude.

➔ **Article 1.2.4 – zone UEg**

La commune projette de construire un groupe scolaire et des salles d'art et de spectacles en zone UEg dans le secteur du Mont-Gros localisé dans l'extrait du plan de zonage de la commune ci-dessous :



La commune souhaite construire des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone UEg, sont notamment autorisés au titre de l'article 1.2.4 du règlement :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
    - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques, et notamment les constructions et installations, quelle que soit leur destination, liées au service ferroviaire ou à son fonctionnement et/ou utilisées par les voyageurs dudit service public,
    - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
    - Équipements sportifs,
    - Autres équipements recevant du public

Le groupe scolaire et les salles d'art et de spectacles ne sont pas autorisés en zone UEg au regard de l'article 1.2.4 précité.

Afin de permettre la réalisation du projet de groupe scolaire et de salles d'art et de spectacles, il convient d'ajouter la destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » en ajoutant une spécificité locale à l'article 1.2.4 du règlement de la zone UEg.

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

"***1.2.4*** **Dans toute la zone :**

- *[…]*
- *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :*
    - *Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques, et notamment les constructions et installations, quelle que soit leur destination, liées au service ferroviaire ou à son fonctionnement et/ou utilisées par les voyageurs dudit service public,*
    - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques,*
    - *Équipements sportifs,*
    - *Autres équipements recevant du public.*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.*
- *Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;*
- *Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone (sauf pour La Trinité où l'interdiction est totale) ;*
- *Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets. ;*
- *Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.*
- *[…]*

Spécificité(s) locale(s) :

- *La Gaude : en outre, sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics.*"

Evaluation environnementale : la modification permet de faciliter la mise en place du projet du groupe scolaire et des salles d'art et de spectacles prévus sur le secteur du Mont-Gros en les autorisant sur la zone UEg. Elle n'induit pas de consommations foncières supplémentaires par rapport au PLUm en vigueur. Néanmoins, le secteur est situé à proximité d'espaces boisés soumis à un risque incendie qui devront être pris en compte lors de l'aménagement du site. Les incidences sont donc considérées comme faibles à modérées. Par ailleurs, la réalisation d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics tels qu'un groupe scolaire et d'une salle de spectacle impliqueront des besoins de stationnement et de mobilité supplémentaires qu'il conviendra d'anticiper dans les principes d'aménagements généraux. En effet, la construction d'un groupe scolaire générera notamment une augmentation des flux de déplacements quotidiens.

➔ <u>Evolution de l'OAP sectorielle « Le Hameau de la Baronne »</u>

Par arrêté signé par M. Le Préfet des Alpes-Maritimes le 31 mai 2022, la ZAC dénommée « Le Hameau de La Baronne » à La Gaude a été créée.

Le Hameau de la Baronne constituera un pôle de vie exemplaire en matière environnementale et énergétique et respectueux du cadre de vie des habitants.

Des ambitions qui sont reflétées par le souhait d'engager le projet dans la démarche EcoQuartier et qui respectent le cadre d'exigences en matière d'environnement du Référentiel Ecovallée Qualité, développé par l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) de la Plaine du Var Nice Ecovallée.
La zone d'aménagement concerté (ZAC), répondra aux besoins des habitants actuels et futurs, en développant de nouveaux espaces publics de qualité, logements, commerces et services de proximité, tout en réhabilitant les infrastructures existantes (équipements, réseaux publics, voirie, etc).

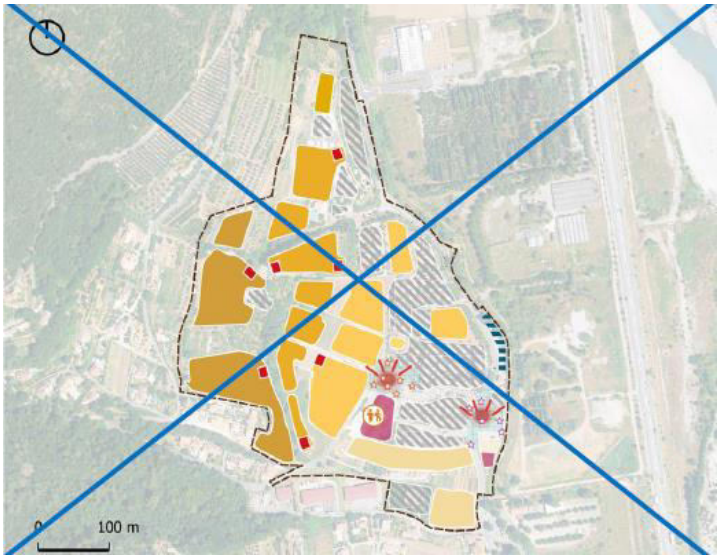
Une démarche partenariale a été entreprise par l'EPA, la commune de La Gaude, l'État et la Métropole Nice Côte d'Azur afin d'aménager le secteur de La Baronne sur un périmètre d'environ 15 hectares entre plaine et coteaux, et d'y réaliser une opération d'ensemble comprenant environ 41 000 m^2 de surface de plancher pour des logements, dont 35% de logements sociaux, et environ 2 000 m^2 de surface de plancher destinés à des commerces et services de proximité.

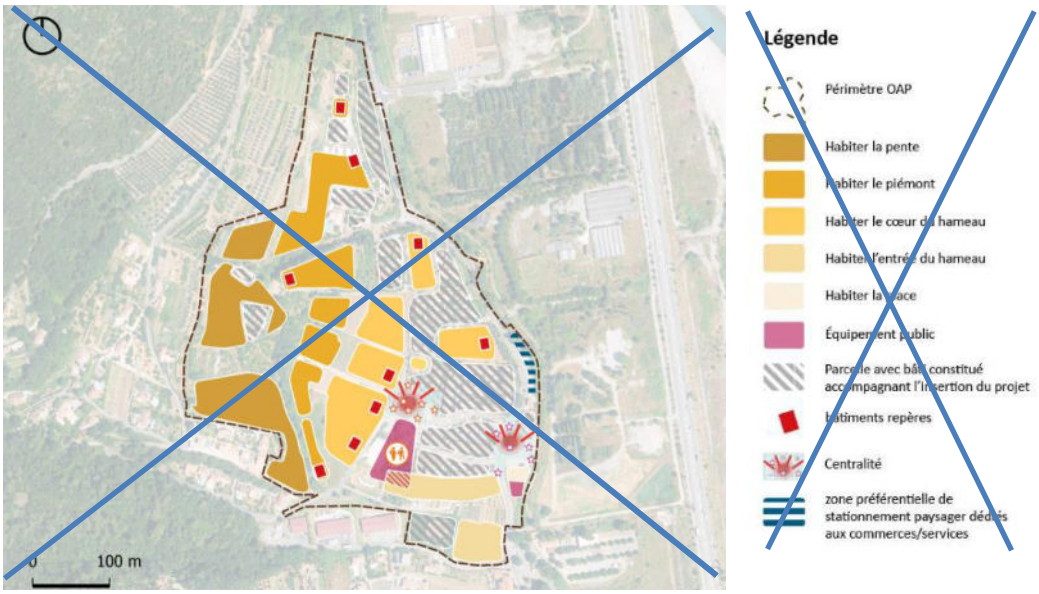
L'EPA a la compétence pour aménager ce secteur qui est compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Le Hameau de la Baronne ». Cette OAP permet d'encadrer le projet d'aménagement de l'EPA. Ce dernier a fait l'objet d'évolutions qui sont précisées dans l'arrêté du 31 mai 2022 précité.

Afin que l'OAP soit conforme avec l'avancement de la ZAC et du projet urbain porté par l'EPA, il convient de procéder aux modifications suivantes afin de permettre sa réalisation :

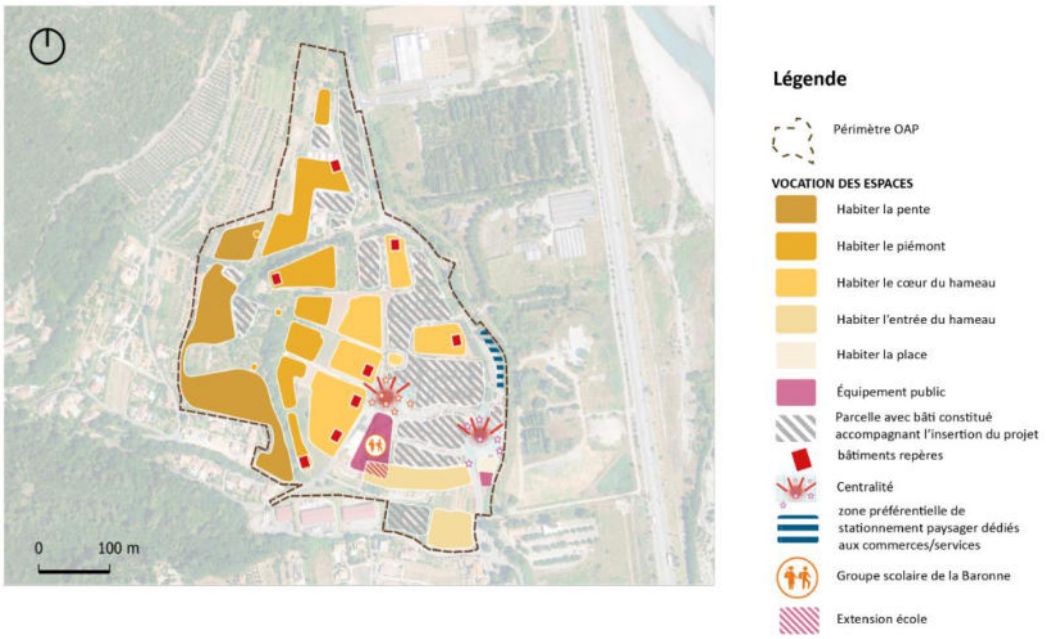
- Modification du « schéma des principes de composition urbaine et architecturale – vocation des espaces et destination du bâti » de l'OAP concernant à la fois le périmètre délimitant l'emprise de l'équipement public projeté comprenant un groupe scolaire, l'ajout de deux bâtiments repères et l'évolution de l'emprise de certains bâtis dédiés à l'habitat. Le schéma modifié est identifié comme suit :

Anciennes versions :



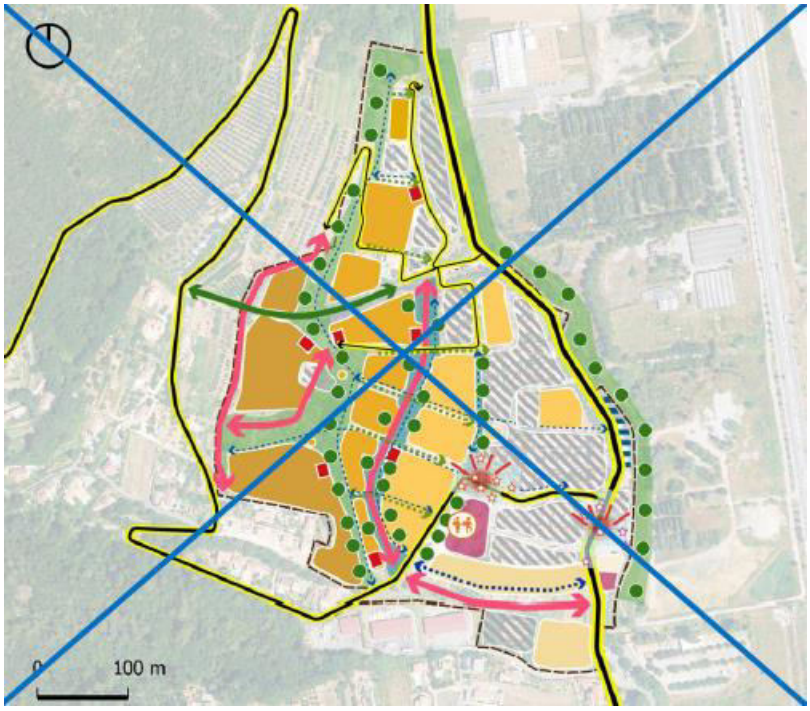


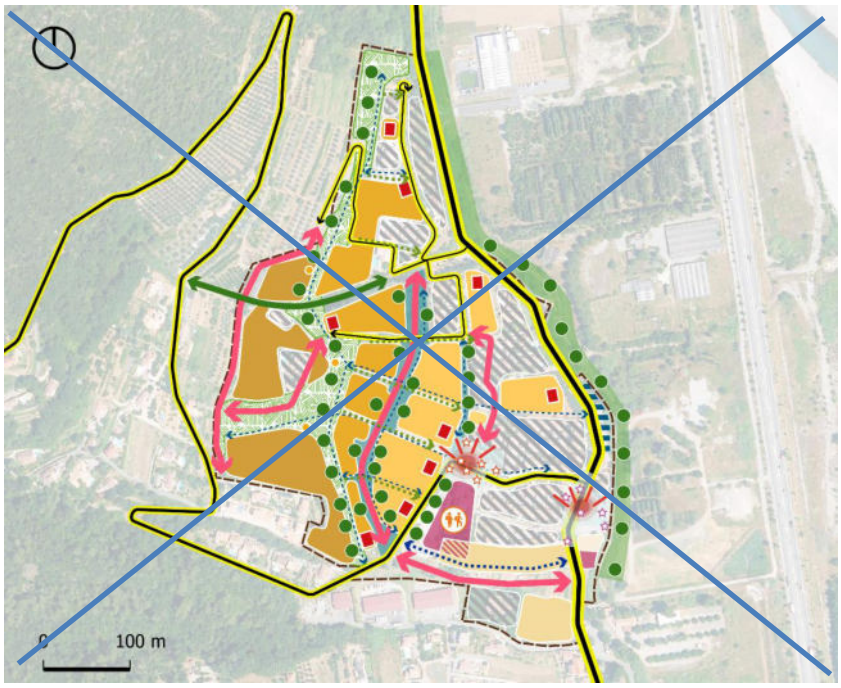
Nouvelle version identifiant les nouveaux bâtiments :



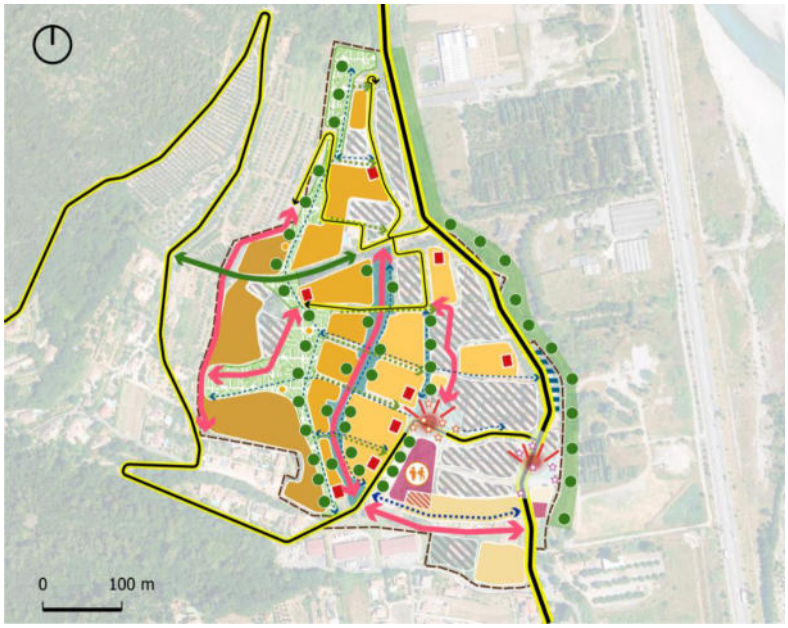
- Modification du « schéma des principes d'aménagement et de programmation – synthèse » de l'OAP concernant à la fois le périmètre délimitant l'emprise de l'équipement public projeté comprenant un groupe scolaire, l'ajout de deux bâtiments repères, l'évolution de l'emprise de certains bâtis dédiés à l'habitat, le changement du coloris pour les espaces verts identifiés qui remplacent les éléments de paysage à protéger ou à créer en partie Ouest du périmètre de l'OAP. Le schéma modifié est identifié comme suit :

Anciennes versions :



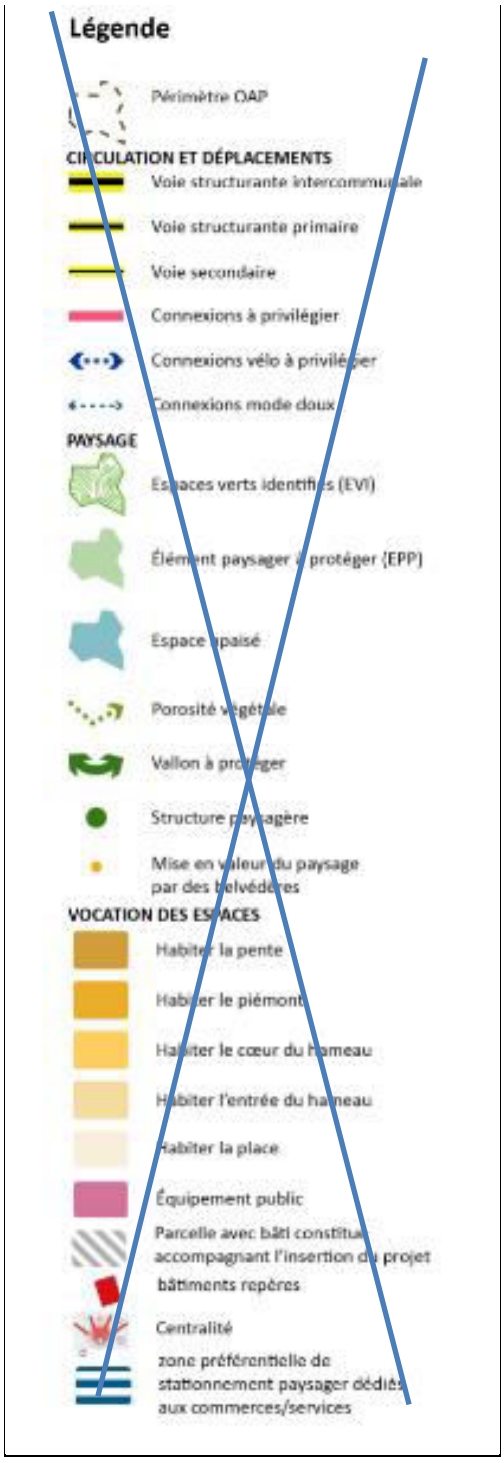


Nouvelle version identifiant les nouveaux bâtiments :



- Modification de la légende du « schéma des principes d'aménagement et de programmation – synthèse » de l'OAP afin d'ajouter les espaces verts identifiés qui remplacent les éléments de paysage à protéger ou à créer en partie Ouest du périmètre de l'OAP comme suit :

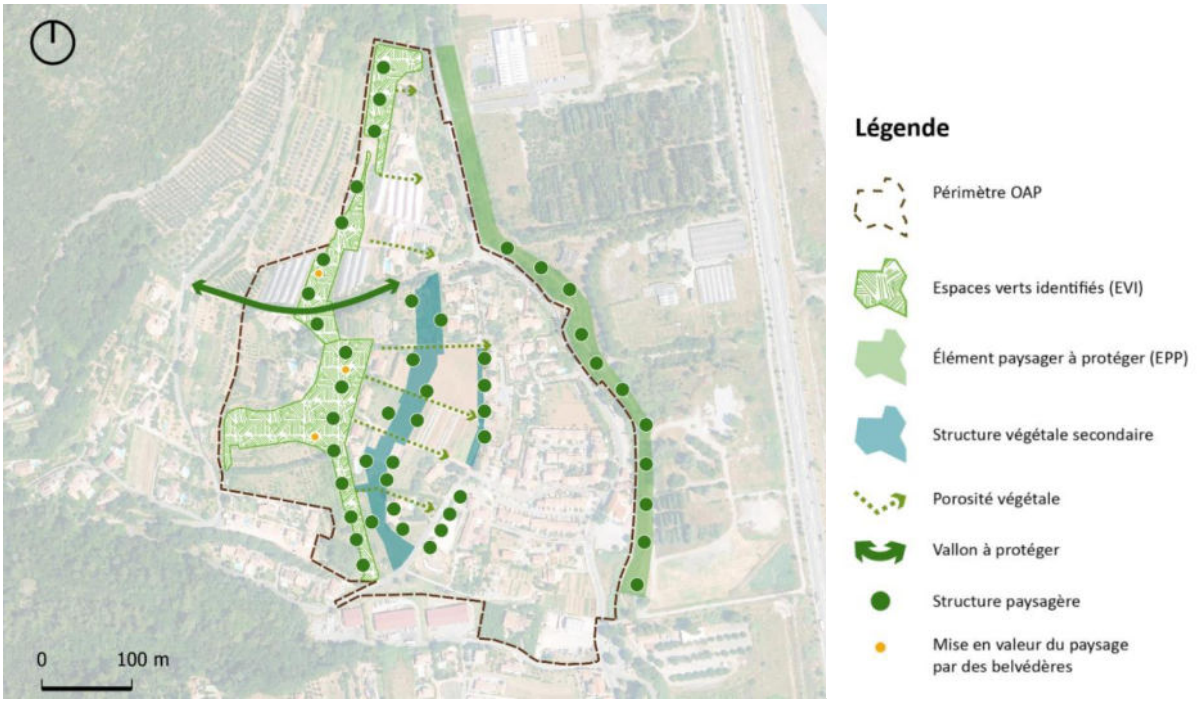
Ancienne version :



Nouvelle version :



- Modification du « schéma des principes de composition et d'insertion paysagère » et de sa légende afin d'ajouter les espaces verts identifiés qui remplacent les éléments de paysage à protéger ou à créer en partie Ouest du périmètre de l'OAP comme suit :



- Modification de l'article 3.2.1 de l'OAP concernant la préservation des grands éléments naturels paysagers. En raison de l'évolution du projet, le périmètre des éléments de paysage à protéger ou à créer a été diminué. Aussi, ils ne sont plus considérés comme un élément structurant du projet. Par conséquent, le paragraphe existant des éléments de paysage à protéger ou à créer au sein de l'article précité sera modifié comme suit :

« ~~les grandes ruptures de pente à l'ouest du site ainsi que son patrimoine paysager, témoin d'un ancien site agraire, constituent des éléments importants et structurants à l'échelle du grand paysage, de par leur relief et leurs plantations étagées ; elles devront être préservées, et intégrées pleinement au projet d'ensemble. Cet espace sera également un élément structurant de projet et de la gestion des eaux pluviales.~~

- A l'est, les espaces verts autour du canal des Iscles sera également une grande structure paysagère entre le hameau de La Baronne et les futures activités à l'est de celle-ci.
- La réglementation applicable sur ces zones est précisée à l'article 17.1.1 des Dispositions Générales du règlement du PLUm. »

- Modification de l'article 3.2.1 de l'OAP concernant la préservation des grands éléments naturels paysagers. Un paragraphe relatif aux espaces verts identifiés sera ajouté au sein de cet article comme suit :

« Espaces verts identifiés :
- *Les grandes ruptures de pente à l'ouest du site ainsi que son patrimoine paysager, témoin d'un ancien site agraire, constituent des éléments importants et structurants à l'échelle du grand paysage, par leur relief et leurs plantations étagées ; elles devront être préservées, et intégrées pleinement au projet d'ensemble. Cet espace sera également un élément structurant de projet et de la gestion des eaux pluviales. La réglementation applicable sur cette zone est précisée à l'article 17.1.3 des Dispositions Générale du règlement du PLUm. »*

Evaluation environnementale : cette évolution vise à assurer la cohérence entre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du « Hameau de la Baronne » et l'avancée du projet d'aménagement porté par l'EPA. Les ajustements proposés entraînent une augmentation très limitée de l'emprise de certains bâtiments par rapport à l'OAP actuellement en vigueur. Concernant les espaces verts, la différenciation opérée permet d'intégrer les espaces déjà identifiés, sans modifier de manière substantielle l'organisation des espaces verts au sein du secteur concerné.
Les modifications apportées n'induisent pas d'incidences significatives sur les composantes environnementales du territoire. Elles sont donc considérées comme faibles.

3.3.11 La Trinité

Neuf points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de La Trinité.

➔ Ajout de précisions relatives aux toitures dans le cahier des prescriptions architecturales pour les zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb

La commune souhaiterait réglementer les toitures dans les zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb en imposant des toitures à deux ou quatre pentes.
Cette demande fait suite à des remontées d'information en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme concernant des projets d'habitation comprenant des toitures à nombre de pente variable. Il est ainsi proposé de compléter le Cahier des Prescriptions Architecturales en précisant le nombre de pentes autorisées pour les toitures des bâtiments dans les zones concernées.

De plus, des détournements d'usages des toitures ont été constatés ce qui génère de la surface habitable supplémentaire dans les combles.
En encadrant le nombre de pentes de toitures autorisées, cette modification contribue à préserver la volumétrie et la cohérence architecturale sur le territoire communal.

► Aussi, il est proposé de modifier le Cahier des Prescriptions Architecturales pour les zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb comme suit :

« Toitures
Dans le centre ancien :

(…)

- Les tuyaux de descente d'eaux pluviales seront obligatoirement verticaux.

Dans les zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb

- *Les toitures devront être à deux ou quatre pentes.* »

Evaluation environnementale : cette évolution permet de mieux correspondre aux réalités communales et d'encadrer au mieux le nombre de toiture. Cette modification permet ainsi une cohérence architecturale et la préservation du paysage communal. Les incidences sur l'environnement sont donc relativement faibles.

➔ Encadrer les toitures terrasses en zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb

La commune souhaite encadrer la construction des toitures-terrasses par des conditions spécifiques dans le Cahier des Prescriptions Architecturales en zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb.
Dans chacune de ces zones urbaines, les toitures terrasses sont actuellement autorisées selon les modalités suivantes (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). »

Dans la zone naturelle Nb, les toitures terrasses sont autorisées sous les conditions suivantes (cf. article 2.2.6) :
« Les toitures-terrasses sont autorisées et doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Elles peuvent être végétalisées au moyen de succulentes résistantes au climat local. »

Aussi, il est proposé de compléter le Cahier des Prescriptions Architecturales en précisant que les toitures-terrasses devront s'intégrer à l'architecture environnante.

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 dans les zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb.

► Aussi, il est proposé de modifier le Cahier des Prescriptions Architecturales pour les zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb comme suit :

« **Toitures**
Dans le centre ancien :
(…)
- Les tuyaux de descente d'eaux pluviales seront obligatoirement verticaux.

Dans les zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb
- *Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante. »*

Evaluation environnementale : cette modification permet d'encadrer l'intégration paysagère des toitures terrasses et ainsi préserver le patrimoine architectural, paysager et naturel de la commune. De plus, le traitement soigné des toitures en zone naturelle peut favoriser la lutte contre les ilots de chaleur (toitures végétalisées) et contribuer à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme faibles.

➔ **Préciser les modalités d'implantation des panneaux photovoltaïques dans le Cahier des Prescriptions Architecturales en zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb**

La commune souhaite encadrer davantage l'implantation des panneaux photovoltaïques dans le Cahier des Prescriptions Architecturales pour les zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb.
L'objectif est de conditionner la réalisation de ces infrastructures à une bonne intégration dans le site et le paysage.

► Aussi, il est proposé de modifier le Cahier des Prescriptions Architecturales comme suit :
« Superstructures et installations diverses :

Dans le centre ancien :

- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.
- Les conduits à nu sont interdits quels que soient les matériaux dont ils sont constitués.

Dans les zones UFb2 –UFc2 –UPm1 –UBg –UBj et Nb :

- *Les panneaux photovoltaïques pourront être autorisés à condition d'être intégrés le mieux possible à la toiture afin d'éviter tout impact négatif sur le paysage environnant. »*

Evaluation environnementale : cette évolution encadre ainsi l'installation des panneaux photovoltaïques en s'assurant de l'intégration paysagère de ces derniers au niveau des toitures. Cette modification a donc une incidence positive sur le paysage et le patrimoine du territoire.

➔ **Ajuster les règles de colorimétrie dans le Cahier des Prescriptions Architecturales**

Afin de garantir une harmonisation de la couleur des bâtiments sur son territoire, la commune souhaite modifier les teintes imposées en suivant le nuancier métropolitain plutôt que la plaquette "Construire et aménager dans les Alpes-Maritimes" déposée en Mairie.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article Colorimétrie du Cahier des Prescriptions Architecturales :

« Colorimétrie :
Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes figurant ~~dans la plaquette "Construire et aménager dans les Alpes-Maritimes" déposée en Mairie~~ dans le nuancier métropolitain »
Les façades ocre soutenu seront préférées aux façades claires à |'exception de certains types d'architectures spécifiques. »

Evaluation environnementale : cette modification n'a pas d'incidences significatives sur les composantes environnementales du territoire, en cela qu'elle permet simplement une harmonisation de la couleur des bâtiments de la commune.

➔ **Ajout de la mention des hameaux anciens dans le Cahier des Prescriptions Architecturales**

La commune souhaiterait que les hameaux anciens soient mentionnés au Cahier des Prescriptions Architecturales en sus du centre ancien. Cette modification permettrait de soumettre les hameaux anciens aux mêmes dispositions que celles du centre ancien afin de conserver une cohérence architecturale.

Les hameaux anciens concernés sont notamment les hameaux de Spraes, Soanes, Castello, Camp Bollin, L' Avelan, La Gallina, Le Figour et La Redoute.

► Aussi, il est proposé de mentionner les hameaux anciens dans le cahier des prescriptions architecturales à chaque mention « Dans le centre ancien » comme suit :

« Dans le centre ancien et les hameaux anciens »
Volumétrie :
(…)
Dans le centre ancien et les hameaux anciens : Les reconstructions ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.

Façades :
(…)
Dans le centre ancien et les hameaux anciens :

- Sont exclus des façades tout élément technique étranger à l'aspect originel.
- La pierre de taille doit rester apparente partout où elle existe sous forme d'ensemble.
- La restauration des parements par plage en pierre mince est interdite ; seul le remplacement des parties détériorées par des pierres de mêmes dimensions, aspect, couleur et grain sera admis.
- Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront métalliques.
- Les murs seront enduits au mortier de chaux et de sable taloché fin ; ces enduits sont destinés à être peints.
- A l'occasion du ravalement des façades, on ne cherchera pas à rétablir l'aplomb des façades par des surépaisseurs d'enduit. Les décors de façade seront précieusement conservés, restaurés, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, frontons, moulures) devra être conservée ou restituée.

(…)

Devantures commerciales :
Dans le centre ancien et les hameaux anciens :

- Les devantures devront rester de dimensions raisonnables, compatibles avec l'emploi des matériaux et techniques d'autrefois et s'harmoniser avec l'architecture de la partie supérieure de l'immeuble.
- Aucune vitrine fixe ou aucun panneau ne pourra être apposé sur les pieds droits, trumeaux, tableaux ou têtes de mur à l'exception des lettres des enseignes.

Menuiseries et ouvertures :
Les volets pleins sont interdits.
Dans le centre ancien et les hameaux anciens :

- Dans le cas où des ouvertures seraient créées, leurs proportions devront être plus hautes que larges, le minimum étant la hauteur égale à 3/2 de la largeur ; cette dernière ne pouvant excéder 1 mètre. Il pourra être toléré un aménagement à cette règle dans les cas suivants :
  - Fenêtres géminées ou portes-fenêtres à l'étage noble,
  - Fenêtres carrées sous saillants de toitures mais de largeur plus petite que celles des ouvertures de l'étage inférieur.
- Les appuis de fenêtres seront en pierre mince d'ardoise de préférence ou en carreaux minces de terre cuite, mais en aucun cas en briques ou en tuiles. L'encadrement des portes d'entrée pourra être en pierre, jamais en briques de parement apparentes.

- Sont conseillés les fenêtres à la française à trois ou six carreaux, les persiennes traditionnelles à lames rases avec ou sans “portissol“ et à lames américaines si elles existent sur le bâtiment. Les grilles de protection placées en saillies n'ont jamais été employées autrefois sauf à rez-de-chaussée sur rue.
- Certains ouvrages de serrurerie pourront être tolérés à condition qu'ils soient de faibles dimensions, de formes simples (barreaudage vertical et droit) et placés en tableau.

Toitures :
Les toitures "végétalisées" pourront être autorisées si elles résultent d'une nécessité technique de gestion des eaux pluviales.
Dans le centre ancien et les hameaux anciens :

- Les couvertures ne comporteront ni lucarne, ni chien assis, ni surface vitrée ou transparente (l'emploi de tôle ondulée ou plastique est interdit)
- Les pentes et les orientations ne seront pas modifiées.
- Les couvertures seront réalisées en matériaux traditionnels, c'est-à-dire en tuiles rondes ou plates selon l'existant, de couleur terre cuite (rouge ou rouge orangé) sans mélange de tuiles plus claires ou de couleurs différentes. Les différences de teinte admises seront celles provenant d'une cuisson plus ou moins régulière d’une même argile.
- Le système avec sous-toiture recouverte par des tuiles rondes anciennes ou vieillies artificiellement sera admis à condition que la sous-toiture ne soit jamais apparente et que le recouvrement normal des tuiles soit respecté.
- Les saillants de toitures sont actuellement de deux sortes, soit sur chevrons prolongés au-delà de la façade, soit en forme de génoise.
- La préférence ira à la génoise à deux rangs de tuiles rondes sans lit de mortier apparent. Cette génoise régnera en égout du toit, jamais en pignon. Les génoises préfabriquées sont proscrites. Les toitures en tuiles mécaniques dites “de Marseille" avec débord de toiture du type chevrons pourront être restaurées à l'identique si la construction est conforme à la typologie traditionnelle niçoise fin XlX° à début XX” siècle.
- Si la construction a elle-même subi une modification à cette époque, il pourra être demandé de revenir au couvert traditionnel en tuiles rondes.
- Les gouttières pendantes en bout de toiture sont interdites quitte à les remplacer par un chêneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive.
- Les tuyaux de descente d'eaux pluviales seront obligatoirement verticaux.

Colorimétrie :
(…)
Le bleu "niçois" est autorisé avec prudence et parcimonie.
Dans le centre ancien et les hameaux anciens :

- Sont interdits en grande surface, le blanc pur, le blanc dit "cassé", le crème, la couleur coquille d'œuf et, d'une manière générale, tous les tons fades.
- Sont conseillés les jaunes, les ocres et leurs combinaisons, les vieux roses, les bleus, le tout étant une question de voisinage et de surface des façades.
- Il est conseillé de réaliser l’encadrement des baies de façades à la peinture ivoire (blanc cassé) ou complémentaire de la couleur de fond sur une largeur de 10 à 18 cm.
- Les menuiseries extérieures seront peintes. On emploiera des peintures mates ou satinées. Seules les portes d'entrée des maisons pourront être recouvertes d'un vernis mat ou ciré.

Saillies :
Dans le centre ancien et les hameaux anciens :

- Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits ; particulièrement les balustres préfabriqués seront strictement prohibés à l'exception des balustres en terre cuite, émaillée ou naturelle sur les constructions de la période et du style dits “belle époque".

- Sont exclus des façades tout élément technique étranger à l'aspect originel des façades. Notamment seuls les climatiseurs non visibles du domaine public sont autorisés.
- Concernant les perrons : le rejointement des perrons se fera au mortier de chaux et de sable clair à fleur de pierre et non en creux ou bourrelet. Les garde-corps à claire voie en tubes ou béton sont prohibés ; ils devront être constitués par un exhaussement de la maçonnerie formant parapet ou en fer forgé vertical et droit (le garde-corps à |'espagnole est à proscrire).

Superstructures et installations diverses :
Dans le centre ancien et les hameaux anciens :
- Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.
- Les conduits à nu sont interdits quels que soient les matériaux dont ils sont constitués.

Clôtures :
(…)

Dans le centre ancien et les hameaux anciens :
- Les branchements seront encastrés sous gaines dans la maçonnerie si cela est techniquement possible.
- Les coffrets de compteurs, de coupures, de branchements, ... Seront intégrés dans la maçonnerie, 5 cm en deçà du nu du mur et doublés d'un portillon en bois ou en métal peint.

Evaluation environnementale : les incidences sur les composantes environnementales sont considérées comme faibles au vu de la nature de cette modification. En effet, cette dernière permet de soumettre les hameaux anciens aux même dispositions architecturales que le centre ancien.

➔ Correction d'une erreur matérielle sur les règles de stationnement pour « Hôtel et autre hébergement touristique » en zones UZa4 et UZa5

Des contradictions réglementaires ont été constatées dans les zones UZa4 et UZa5.
A l'article 1.1.3, il est précisé que les hôtels et autres hébergements touristiques sont interdits. Or, l'article 2.5 encadre le stationnement des véhicules légers, des deux-roues motorisées et des vélos pour les hôtels et autres hébergements touristiques.

Il est donc proposé de supprimer les règles de stationnement des véhicules légers, des deux-roues motorisées et des vélos pour les hôtels et autre hébergement touristique dans les zones UZa4 et UZa5 afin de corriger cette erreur matérielle.

► Aussi, en zones UZa4 et UZa5, il est proposé de modifier les spécificités locales de l'article 2.5 comme suit :

Zone UZa4 et UZa5 :
2.5 – Stationnement
Cf. Dispositions générales.

Spécificité(s) locale(s) :
- ***Pour le stationnement des véhicules légers***
  - *(…)*
  - *La Trinité :*
    - *Bureaux et commerce de détail : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.*

- *Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.*
- ~~*Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 2 chambres.*~~

- ***Pour le stationnement des deux-roues motorisés et des vélos***
  - *La Trinité :*
    - *Bureaux et commerce de détail : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.*
    - *Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher.*
    - ~~*Hôtels et autres hébergements touristiques : 1 place pour 4 chambres.*~~

Evaluation environnementale : cette modification n'induit aucune incidence sur l'environnement en cela qu'elle a pour nature de corriger une erreur matérielle.

➔ Correction d'une erreur matérielle dans l'article 2.2.4 – toitures de la zone Uzb5

L'article 2.2.4 « Toitures » de la zone UZb5 comporte une erreur matérielle.
Dans la spécificité locale, il est indiqué que « *les toitures présenteront au moins 2 pans et seront ouvertes de tuiles* ». Le mot « ouvertes » est une erreur typographique.

Il est proposé de corriger cette erreur matérielle en remplaçant le mot « ouvertes » par « couvertes » afin de garder une cohérence notamment avec le règlement de la zone UZa5.

► Aussi, en zone UZb5, il est proposé de corriger l'erreur matérielle de la spécificité locale de l'article 2.2.4 comme suit :

Zone UZb5
Article 2.2.4 – Toitures
(…)

Spécificité(s) locale(s) :
- (…)
- La Trinité : Les toitures présenteront au moins 2 pans et seront ~~ouvertes~~ couvertes de tuiles.»

Evaluation environnementale : cette modification n'induit aucune incidence sur l'environnement en cela qu'elle a pour nature de corriger une erreur matérielle.

➔ Interdiction des murs-bahuts en zone Nb

La commune souhaite interdire les murs-bahuts en zone Nb en ajoutant une spécificité locale dans le règlement.
Le « mur-bahut » désigne à l'origine un muret servant à supporter un élément architectural. Ainsi, il s'agit d'un mur bas dont le principal rôle est de servir de support à une grille de clôture, à une balustrade ou aux arcades de cloître. En fonction de sa position, il peut être utilisé pour procéder à la séparation de deux espaces comme un jardin de la rue principale ou encore entre deux propriétés.

Dans le règlement de la zone Nb à l'article 2.2.11 Clôtures il est précisé que :
« *Les murs-bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur est proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.* »

Et également que : « *Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs-bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.* »

Dans un souci de préservation de la vocation de la zone naturelle, la commune souhaiterait que les murs-bahuts soient proscrits dans toute la zone naturelle Nb et pas seulement pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau. Cette modification revêt également des enjeux écologiques car elle permettrait de faciliter la circulation de la faune.

► Aussi, en zone Nb, il est proposé de modifier la spécificité locale de l'article 2.2.11 comme suit :

« 2.2.11 Clôtures
(…)

Spécificité(s) locale(s) :
- *La Trinité : les murs-bahut sont proscrits. »*

Evaluation environnementale : cette évolution a une incidence positive sur l'environnement notamment sur les fonctionnalités écologiques de cette zone. En effet, elle permet de favoriser le déplacement de la faune en favorisant des clôtures perméables et limitent également les consommations foncières supplémentaires. Elle favorise également l'écoulement des eaux pluviales. De plus, la suppression des murs bahuts permettra de préserver l'aspect naturel du paysage (moins de constructions visibles en zone N). Cette interdiction conduira par ailleurs à privilégier des clôtures végétalisées et plus adaptées au contexte naturel de la zone naturelle.

➔ Correction d'une erreur matérielle concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis en zone UZa5

Lors de l'approbation du PLUm en 2019, une spécificité locale a été ajoutée pour la commune de La Trinité à l'article 2.4 « *traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* » de la zone d'activités économiques UZa5.

Cette spécificité locale a été reprise de l'ancienne zone UZ du PLU trinitaire mais n'a pas été correctement retranscrite dans le PLUm. Le document d'urbanisme métropolitain a ainsi fait mention de la règle suivante qui n'était pas présente dans le PLU communal : « *50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts* ».

Cette règle pose aujourd'hui des difficultés en termes de lisibilité en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme. En effet des espaces paysagers sont précisés au plan de zonage et permettent ainsi :
- De dégager des espaces libres de constructions sur les parcelles.
- De localiser de manière pertinente les espaces verts à réaliser dans cette zone dévolue aux activités économiques.

Aussi, la suppression de la règle relative aux espaces verts permettra une meilleure adaptation aux besoins de la commune et apparait, en outre, mieux adaptée à la morphologie des zones d'activités économiques.

Des ajustements mineurs sont également apportés à la rédaction de la spécificité locale.

► **Aussi, l'article 2.4 de la zone UZa5 sera modifié comme suit :**

« 2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation d'arbre de moyen et grand développement.
[…]

Spécificité(s) locale(s) :

- *La Trinité :*
  - ~~*50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts ;*~~
  - *Dans les secteurs identifiés au document graphique comme espaces paysagers des bords de voie : aucune occupation ou utilisation du sol autre que le stationnement automobile sans vocation commerciale et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics n'est autorisée dans ces espaces paysagers. 50% au moins de ces espaces doivent être maintenus en espaces verts plantés à raison d'un sujet de haute tige pour 50 m² d'emprise, ~~sans~~ libre de toute occupation, stationnement ou artificialisation du sol.* »

Evaluation environnementale : cette modification permet de corriger une mauvaise retranscription du règlement du précédent PLU de la commune et permet une meilleure adaptation vis-à-vis de la morphologie des zones d'activités économiques. Bien que cette modification réduise l les espaces végétalisés au sein des parcelles, elle n'est pas de nature à impacter de manière significative les composantes environnementales du secteur visé. L'impact environnemental global est faible.

3.3.12 Le Broc

Deux points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune du Broc.

➔ **Evolution de 21 annexes patrimoniales**

Chaque bâti qui nécessite une protection patrimoniale est inscrit dans une fiche descriptive de l'annexe patrimoniale au PLUm en vigueur au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Cette fiche détaille chaque bâti à protéger concernant les points suivants :

- Localisation (références cadastrales, adresse)
- Propriétaire
- Nature
- Etat
- Bibliographie
- Année
- Architecture et style
- Fonds documentaire
- Eléments remarquables
- Descriptif
- Photographies

Les 21 fiches patrimoniales suivantes nécessitent d'être modifiées afin de mettre à jour les données de leur contenu concernant un ou plusieurs points précités.

- **Fiche patrimoniale n°11 : La Ferme, secteur Le Plan**

Le nom du propriétaire sera supprimé, la nature agricole de la Ferme sera précisée et l'adresse du bâti doit être modifiée.

- **Fiche patrimoniale n°10 : La Maison Saint-Antoine, secteur Saint-Antoine**

La commune souhaite préciser que la commune du Broc est propriétaire de la Maison Saint-Antoine dans la partie « propriétaire ».
Des éléments descriptifs qui sont erronés seront supprimés.

- **Fiche patrimoniale n°9 : Le Calvaire Saint Antoine, secteur Curneirée**

La commune souhaite supprimer les éléments du descriptif ainsi que la photo, et préciser, dans la partie « propriétaire » que cet édifice est privé. Les points d'interrogations seront aussi supprimés.

- **Fiche patrimoniale n°5 : L'Eglise Paroissiale Sainte-Marie Madeleine, secteur Le Village**

La commune souhaite modifier le titre de cette fiche patrimoniale en supprimant la mention « et Saint-Antoine » afin d'actualiser l'appellation de l'Eglise.
Le propriétaire de cet ancien presbytère sera modifié en précisant qu'il s'agit du propriétaire privé du Diocèse de Nice.

- **Fiche patrimoniale n°1 : L'ancien Presbytère, secteur Le Village**

La commune souhaite préciser, dans la partie « propriétaire » que cet édifice est public, la commune du Broc étant propriétaire.

- **Fiche patrimoniale n°4 : L'Eglise Paroissiale Sainte-Marie Madeleine, secteur Le Village**

La commune souhaite ajouter dans le descriptif de la fiche des éléments historiques et contextuels qui permettent de justifier la protection du bâti. La mention précisant que l'Eglise est « dominée par un clocher carré à toit pyramidal et pyramidions » sera supprimée dans l'objectif de corriger la description du bâti qui ne comporte pas de clocher carré à toit pyramidal et pyramidions.
Le propriétaire de l'Eglise Paroissiale Sainte-Marie Madeleine sera corrigé en indiquant qu'il s'agit de la commune du Broc et non le Diocèse de Nice.
Enfin, le titre de la fiche n°4 du tome 2 de l'annexe patrimoniale sera modifié en supprimant la mention « et Saint-Antoine » pour mettre en cohérence l'appellation du bâti.

- **Fiche patrimoniale n°6 : La Fontaine, secteur Le Village**

Le descriptif de la fiche patrimoniale n°6 sera complété en indiquant qu'il s'agit d'une Fontaine « à colonne ».

- **Fiche patrimoniale n°8 : La chapelle Saint-Antoine, secteur Saint-Antoine**

Des éléments contextuels et historiques de la chapelle Saint-Antoine seront ajoutés dans la partie « descriptif » et le propriétaire de la chapelle sera corrigé en précisant qu'il s'agit de la commune du Broc et non du Diocèse de Nice.

- **Fiche patrimoniale n°15 : La chapelle / Cimetière Sainte-Marguerite, secteur Sainte-Marguerite**

Des éléments contextuels et historiques du bâti seront ajoutés dans la partie « descriptif » et le propriétaire de la chapelle sera corrigé en précisant qu'il s'agit de la commune du Broc.

- **Fiche patrimoniale n°20 : La chapelle Saint-Sébastien, secteur Saint-Sébastien**

Des éléments contextuels et historiques du bâti seront ajoutés dans la partie « descriptif » et le propriétaire de la chapelle sera corrigé en précisant qu'il s'agit de la commune du Broc.

- **Fiche patrimoniale n°22 : La chapelle Saint-Joseph du Clos Martel, secteur Clos Martel**

Des éléments contextuels et historiques du bâti seront ajoutés dans la partie « descriptif » et la localisation de la chapelle dans la partie « adresse » sera précisée.

- **Fiche patrimoniale n°17 : La ferme, secteur La Porti Solo**

La commune souhaite préciser que la ferme est de type agricole dans la partie « nature » et ajouter trois photographies dans la partie « éléments remarquables ».
Elle souhaite également indiquer que la ferme est agricole dans la partie « nature » et préciser dans la partie « état » que la ferme est à restaurer.

- **Fiche patrimoniale n°15 : La chapelle / Cimetière Sainte-Marguerite, secteur Saint-Marguerite**

La commune souhaite indiquer que le propriétaire est la commune du Broc dans la partie « propriétaire » et non le Diocèse de Nice.
Des éléments contextuels et historiques du bâti seront ajoutés dans la partie « descriptif ».

- **Fiche patrimoniale n°21 : La chapelle Saint Roch, secteur Bouyon**

Le titre de la fiche patrimoniale sera mis à jour en supprimant la mention « Bouyon ».
Par ailleurs, la commune souhaite préciser dans la partie « propriétaire » que la commune du Broc est propriétaire de cette chapelle.
Des éléments contextuels et historiques du bâti seront ajoutés dans la partie « descriptif ».

- **Fiche patrimoniale n°22 : La chapelle du Clos Martel, secteur Le Clos Martel**

La commune souhaite ajouter dans le titre que la fiche patrimoniale n°22 concerne la chapelle « Saint-Joseph » du Clos Martel.
La localisation de la chapelle sera précisée dans la partie « adresse ».
Des éléments contextuels et historiques du bâti seront ajoutés dans la partie « descriptif ».

- **Fiche patrimoniale n°23 : Le Lavoir Fontaine, secteur Le Clos Martel**

La commune souhaite supprimer et remplacer la photo de localisation du Lavoir-Fontaine sur fond cadastral dans la partie « informations cadastrales ». Dans cette partie, la section et le numéro de la parcelle seront supprimés.
Elle souhaite également supprimer les photographies de cet édifice dans les parties « nature », « année, architecte, style » et « descriptif ».
La commune souhaite préciser dans la partie « propriétaire » que la commune du Broc est propriétaire du Lavoir Fontaine. Les points d'interrogation seront aussi supprimés.

- **Fiche patrimoniale n°24 : La ferme, secteur Fougassière**

La commune souhaite préciser dans la partie « propriétaire » que cette ferme est privée et indiquer dans la partie « nature » que la ferme est de nature agricole. La mention « bâtiment administratif ou technique » dans la partie « nature » sera supprimée.
De plus, la commune souhaite supprimer l'adresse de la ferme qui est erronée afin d'indiquer qu'elle est située au « 1006 route de Sainte-Marguerite ».

- **Fiche patrimoniale n°28 : Le Calvaire Saint-Sébastien, secteur Saint-Sébastien**

La commune souhaite préciser dans la partie « propriétaire » que la commune est propriétaire de cet édifice, corriger l'adresse en remplaçant « Route » Saint-Sébastien par « Chemin de » Saint-Sébastien, mettre à jour des éléments contextuels et historique dans la partie « descriptif » et ajouter des photographies de l'édifice.

- **Fiche patrimoniale n°29 : La Fontaine La Font Muraou, secteur La Fumeraou**

La commune souhaite préciser dans la partie « propriétaire » que la commune du Broc est propriétaire de la Fontaine La Font Muraou.
La section et le numéro de la parcelle seront supprimés dans la partie « informations cadastrales ».

- **Fiche patrimoniale n°19 : La ferme, secteur Pra David**

La commune souhaite corriger la localisation de La ferme dans la partie « adresse » et supprimer des éléments descriptifs qui sont erronés.

- **Fiche patrimoniale n°12 : Le Domaine, secteur Haute Germaine**

La commune souhaite préciser dans la partie « nature » que le Domaine est agricole et corriger son adresse.

Evaluation environnementale : la modification n'a pas d'incidences sur les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle n'induit aucune consommation foncière ou modification significative du paysage et du patrimoine. Il s'agit d'une mise à jour des données et du contenu des fiches patrimoniales.

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

L'article 25 relatif aux dispositions générales du règlement n'est pas adapté aux problématiques locales.
En effet, la commune constate depuis plusieurs années des divisions foncières excessives, segmentant de plus en plus le parcellaire, qui ne respectent pas l'organisation urbaine souhaitée du fait d'une exemption des règles du PLUm pour ces lots issus de divisions.

Afin de limiter ce phénomène, il est proposé que les règles du PLUm soient appliquées non pas au regard de l'ensemble du projet, mais à chaque lot.

L'article R.151-21 du Code de l'urbanisme offre cette possibilité, dont la commune de Levens en fait déjà application aux articles 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2 et 2.4 de la zone UFb7.

Il est proposé d'inscrire cette possibilité pour la commune du Broc aux articles 2.1.1 (emprise au sol), 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3 (implantation des constructions) et 2.4 (coefficient d'espaces verts) pour les zones pavillonnaires UFb3 et UFb7.

►Aussi, il est proposé de modifier les articles 2.1.1 ; 2.1.3.1 ; 2.1.3.2 ; 2.1.3.3 et 2.4 des zones UFb3 et UFb7 comme suit :

Zone UFb3 :
« **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**
2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Spécificité(s) locale(s) :
- *Le Broc : 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.* »

« **2.1.3 Implantation des constructions**
2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions peuvent s'implanter soit avec le même alignement ou retrait que les bâtiments contigus soit à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.

Spécificité(s) locale(s) :
- *Le Broc : 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. »*

« **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :
- *Le Broc : 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.* »

« **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
(…)

Spécificité(s) locale(s) :
- *Le Broc :* 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. »

Zone UFb7 :
« **2.1 Volumétrie et implantation des constructions**
2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.
Exception(s) :
Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :
- Le Broc :
  - Sur le secteur Saint Antoine l'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions du secteur est fixée à 2 000 m^2.
  - *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*. »

« **2.1.3 Implantation des constructions**
2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques
(…)

Spécificité(s) locale(s) :
(…)
- *Le Broc : 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.*-»

« **2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives**
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :
(…)
- *Le Broc :*
  - *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.* »

« **2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**
(…)

Spécificité(s) locale(s) :
(…)
- Le Broc :
  - 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre.
  - *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.* »

Evaluation environnementale : cette modification permet une application des coefficients d'emprise au sol, d'espaces verts et de hauteur pour chacun des lots issus de divisions et non pas seulement à la parcelle. Elle augmente ainsi la part d'espaces verts et donc limite l'imperméabilisation des sols. Les incidences sont donc positives sur les composantes environnementales et paysagères du territoire (préservation du tissu urbain existant, protection des espaces verts, participation à la biodiversité locale, limitation de l'imperméabilisation des sols).

3.3.13 Levens

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

➔ Mise en cohérence des activités et destinations autorisées sous conditions en zone UEe

L'objet 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 principalement sur la parcelle A497 en zone UEe.

Les zones UE correspondent aux zones urbaines d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Plus spécifiquement, la sous-zone UEe a été retenue et privilégiée pour l'implantation de cet établissement d'enseignement à Levens, car elle est en cohérence avec le collège René Cassin de Tourrette-Levens classé dans la même zone.

Néanmoins, le règlement de la zone UEe ne précise pas en article 1.2.4 que les « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » sont autorisés dans la zone parmi les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
Ces équipements étant aujourd'hui en place en zone UEe de Tourrette-Levens, et devant être réalisés spécifiquement dans cette zone sur la commune de Levens, il convient qu'ils soient autorisés au règlement de zone.
Il s'agit ici d'une erreur à rectifier dans la présente procédure de modification simplifiée puisque contraire à la volonté des rédacteurs du document d'urbanisme.

Ainsi afin d'être conforme à la vocation réelle de la zone et permettre le projet de collège en cours d'instruction, une spécificité locale est à ajouter en article 1.2.4 du règlement de la zone UEe pour les communes de Levens et Tourrette-Levens pour autoriser les *« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »*.

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

*« **1.2.4** **Dans toute la zone :***
- *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :*
    - *Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,*
    - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques,*
    - *Équipements sportifs,*
    - *Autres équipements recevant du public.*
- *[…]*

Spécificité(s) locale(s) :
- *[…]*
- *Levens et Tourrette-Levens : sont également autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination destinée aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. »*

Évaluation environnementale : cette évolution n'a pas d'incidence sur l'environnement, en cela qu'elle permet de corriger une erreur matérielle au niveau du règlement afin de permettre la réalisation du projet présenté dans le cadre d'une Déclaration de Projet.

➔ Modification des règles d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives en zone UFa2

En zone UFa2, une spécificité locale précise que les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction à l'égout divisé par deux avec un minimum de 5 mètres.

Au regard de remontées d'information et de problématiques apparues en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme, cette disposition s'avère trop contraignante pour l'implantation des constructions annexes à un bâtiment principal.

La commune souhaite donc modifier les règles d'implantations des annexes par rapport aux limites séparatives dans les zones UFa2.

De plus, la zone UFa2 est la seule zone communale qui impose un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives pour les annexes. Cette modification serait donc plus en cohérence avec le reste du règlement.

► Aussi, l'article 2.1.3.2 de la zone UFa2 sera complété comme suit :

« 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives
Les constructions peuvent s'implanter sur une ou deux limite(s) séparative(s).
Dans le cas d'un retrait il doit être au moins égal à H/2 avec un minimum de 5m, où H= hauteur de la construction à l'égout.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Levens : les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à l'exception des constructions annexes à un bâtiment principal qui peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2, 50 mètres dans la limite d'un développé de façade de 7 mètres linéaires. En outre, les constructions existantes édifiées à une distance de 4 m minimum des limites séparatives peuvent faire l'objet d'une modification de leur volume sans toutefois modifier leur emprise au sol.*

Évaluation environnementale : cette évolution n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire, en cela qu'elle n'induit pas de consommation foncière supplémentaire par rapport au PLUm en vigueur. Elle permet une mise en cohérence avec la réalité du terrain.

3.3.14 Nice

Douze points de modification réglementaire sont inscrits pour la commune de Nice.

➔ Zone UMa – modification des articles 1.2 et 2.4 relatifs respectivement aux destinations de constructions et aux espaces libres

Dans la perspective du Sommet des Océans en 2025, un bâtiment permettant l'accueil des conférenciers et du public doit être érigé sur le Quai Infernet. Cette nouvelle construction autorisée à titre précaire a pour objet principal l'organisation du sommet sous l'égide de l'ONU et est donc destiné à un centre de spectacle et de congrès qui sera utilisé comme tel pendant la durée définie dans l'arrêté, jusqu'à sa déconstruction.

Le règlement de la zone UMa en vigueur lors de la délivrance du permis n'est pas incompatible avec un projet de centre de congrès en ce qu'il constitue un équipement d'intérêt collectif participant à l'animation du port en tant que salle d'art et de spectacle ou éventuellement salle polyvalente expressément admises par le règlement.

Cependant, uniquement dans l'objectif de pérenniser cet usage sur le quai, il pourrait être précisé explicitement dans le règlement de la zone UMa que les centres de congrès sont admis.

Ainsi, à l'issue du Sommet des Océans et du délai de validité du permis de construire précaire, la réalisation d'un nouvel équipement, éventuellement dans le cadre d'un concours d'architecture, pourrait être envisagé.

Aussi, les centres de congrès doivent être exonérés de règles d'espaces verts au même titre que les équipements publics. Sur le quai Infernet, il apparait en effet impossible de créer des espaces verts de pleine terre puisque le terrain est intégralement construit sur la Méditerranée.

► Aussi, les articles 1.2.4 et 2.4 de la zone UMa seront modifiés comme suit :

« Article 1.2.4
Dans toute la zone :

- *Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités nautiques et portuaires et à la gestion du domaine public maritime ;*
- *Les équipements d'intérêt collectif à condition qu'ils contribuent à l'animation de la zone et qu'ils entrent dans les sous-destinations suivantes :*
    - *o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;*

o Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale,
o Salles d'art et de spectacle,
o Équipements sportifs,
o Lieux de culte, salle polyvalente et équipements de superstructure ;

- *Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à condition qu'elles entrent dans la sous-destination centre de congrès et d'exposition.*
- *Etc.* »

« Article 2.4
« 20 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts. […]

Spécificité (s) locale (s) :
- Nice :

- *Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70 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.*
- *Aucun pourcentage d'espaces verts ne sera exigé pour les constructions entrant dans la sous-destination centre de congrès et d'exposition. »*

Évaluation environnementale : cette modification n'engendre pas de consommation supplémentaire par rapport au PLUm en vigueur. Néanmoins, le secteur étant localisé au niveau de la mer, le projet devra s'assurer de l'absence d'impact négatifs sur le paysage (traitement architectural pour respecter la qualité paysagère du littoral) et une vigilance technique forte pour protéger le site contre les risques naturels (submersion marine, ...)

➔ Zone UEl – complément de l'article 1.2. relatif aux destinations de construction

Sur le terrain d'assiette du Conservatoire, un projet de bâtiment comprenant les réserves des musées, leurs archives et bibliothèques, est envisagé à l'horizon 2027-2029. Ce projet s'inscrit dans l'actuelle politique culturelle de la ville de Nice ayant notamment pour effet la restructuration du MAMAC.

Un musée relève de la sous-destination « salles d'art et de spectacles » et les archives de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », toutes deux relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Le terrain se situe dans la zone UEl, zone d'équipements dans laquelle seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics suivants peuvent être autorisés :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et des gestionnaires et concessionnaires de réseaux ;
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Equipements sportifs.

Pourtant, la zone UEl de Nice comprend dans son périmètre l'ensemble des équipements de la commune, tels que les écoles, les hôpitaux, les musées, etc. Elle se doit donc d'avoir un règlement adapté permettant l'évolution des bâtiments existants, dans leur ensemble, ainsi que l'accueil de nouveaux équipements d'intérêt public.

Il est donc proposé d'inclure également les sous-destinations suivantes :

- salles d'art et de spectacles
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

► **Aussi, l'article 1.2.4 de la zone UEl sera modifié comme suit** :

« **Article 1.2.4**
Dans toute la zone :

- *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :*
  - *o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et des gestionnaires et concessionnaires de réseaux.*

[…]

Spécificité(s) locale(s) :
Sont également autorisés à :
[…]
- Nice :
o Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations :

- *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,*
- *équipements sportifs,*
- *salles d'art et de spectacles,*
- *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,*

o Les constructions destinées à l'habitat à condition qu'elles soient nécessaires et liées au gardiennage du site,
o L'hébergement à condition qu'il soit nécessaire au logement des étudiants, o Les constructions et installations destinées au stationnement,
o Les constructions et installations destinées au transport (parking, tramway, pôle d'échange,…) et aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, au centre de maintenance du tramway, à l'animation ou au fonctionnement de ce centre ou de son parc relais, y compris les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux commerces de détail, et les installations classées pour la protection de l'environnement qui y sont liées. »

Évaluation environnementale : cette évolution permet une meilleure prise en compte du projet du Conservatoire. Les incidences sont donc relativement faibles puisque la modification n'induit pas de consommation foncière supplémentaires par rapport au PLUm en vigueur.

➔ Zone UPa1 – articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 relatifs à l'implantation des constructions

Pour garantir la faisabilité complète du projet d'équipement scolaire prévu dans l'opération dite Ilots du Littoral, il est nécessaire d'apporter des modifications aux articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2. En effet, les dispositions actuelles de ces articles ne permettent pas d'implanter au-delà des polygones reportés sur le plan de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des locaux fermés destinés au stockage et rassemblement des déchets. Or, il est impératif que ces locaux soient fermés pour des questions de salubrité publique.

L'article 2.1.3.1 de cette même zone précise aussi que :
« *Dans les reculs induits, peuvent être autorisés toute construction, installation ou aménagement. Au-dessus de l'emprise du tramway, le surplomb devra respecter un gabarit de 5 m.* »

La règle se décompose en deux phrases distinctes. La première peut être traduite comme la possibilité d'ériger des constructions de tout type au-delà des limites fixées par l'OAP, annulant ainsi l'existence des reculs induits et rendant inutiles les polygones d'implantation. La seconde phrase précise qu'au-dessus de l'emprise du tramway, le surplomb doit respecter un certain gabarit, sans qu'il ne soit apporté de précision sur ce surplomb.

Les deux phrases figurent dans le même alinéa et prises distinctement l'une de l'autre, elles ne sont pas applicables ou viennent en contradiction avec les principes d'aménagement de la zone.
Il apparait alors qu'elles doivent être liées et que la présence d'un point entre ces deux formulations relève de l'erreur matérielle.
En effet, l'objectif de cette disposition règlementaire est d'autoriser les constructions au-dessus de l'emprise du tramway, sous condition gabaritaire.

Dans la zone UPa, les constructions peuvent être implantées jusqu'en limite, la disposition précitée sur les reculs induits ne s'applique donc pas. Dans le secteur UPa1, la disposition imposant de respecter les limites d'implantation de l'OAP est plus contraignante que celle relative aux reculs induits, c'est donc la règle de l'OAP qui trouvera à s'appliquer.
Ainsi, parce que la règle n'est pas applicable telle que rédigée, cette correction n'aura pas d'incidence sur les droits à bâtir.

Enfin, la disposition « *Sont autorisés en surplomb des voies et des emprises publiques*. » figurant dans ce même article 2.1.3.1 n'est pas applicable puisqu'aucune précision sur ce qui est autorisé n'est apportée. Il s'agit d'une phrase présente par erreur dans le règlement. Elle sera supprimée.

Il est donc nécessaire de compléter l'article 2.1.3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour permettre la construction d'un local fermé, pour corriger l'erreur de formulation décrite ci-dessus et pour supprimer la disposition règlementaire inopérante.

► Aussi, l'article 2.1.3.1 de la zone UPa1 sera modifié comme suit :

« *Dans le secteur UPa1 : les constructions devront respecter les limites d'implantation définies dans le plan de délimitation des emprises de l'OAP Ilots du littoral.*

Spécificité(s) locale(s) :
- Nice :
o Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées destinés au rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères pourront être implantés nonobstant les emprises définies par l'OAP Ilots du Littoral.
o Dans les reculs induits :
- *peuvent être autorisés toute construction, installation ou aménagement, ~~Au~~ au-dessus de l'emprise du tramway à condition de respecter un ~~le~~ surplomb ~~devra respecter un~~ dont le gabarit est fixé à ~~de~~ 5 m.*
- Toute partie de bâtiment est autorisée en surplomb des voies et emprises publiques.
- ~~Sont autorisés en surplomb des voies et des emprises publiques.~~
- *[…]*
- *Les équipements publics, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées pourront surplomber ou enjamber les voies, emprises publiques et marges de recul, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs.*»

Dans le règlement en vigueur, l'article 2.1.3.2 fait mention d'une spécificité locale permettant d'implanter des aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères dans les reculs, cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devant être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation.
Un complément pourrait être ajouté à cet article pour permettre de créer un local fermé et non plus seulement une aire couverte.

► **Aussi, l'article 2.1.3.2 de la zone UPa1 sera modifié comme suit** :

« Dans *le secteur UPa1 : les constructions devront respecter les limites d'implantation définies dans le plan de délimitation des emprises de l'OAP Ilots du littoral.*

Spécificité(s) locale(s) :
- Nice :
o Les locaux techniques des administrations publiques et assimilées destinés au rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères pourront être implantés nonobstant les emprises définies par l'OAP Ilots du Littoral.

Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
o La restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
o L'installation de […]
o Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiétement de 30 cm maximum. »

Évaluation environnementale : cette modification garantit une cohérence entre le règlement et le projet d'équipement scolaire notamment pour les locaux de stockage des déchets. Cette évolution favorise la bonne gestion des déchets et la préservation de la santé des futurs usagers du site. Elle n'induit pas de consommations foncières supplémentaires par rapport au PLUm en vigueur.
Concernant la modification de l'article relatif à l'implantation, cette dernière n'induit pas d'incidence significative sur le paysage ou sur les continuités écologiques en cela qu'elle vient clarifier et corriger les dispositions de constructibilité.

➔ **Zone UZa1 – suppression de doublons et réécritures des articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 relatifs à l'implantation des constructions**

L'article 2.1.3.2 de la zone UZa1 comporte de nombreuses dispositions règlementaires qui se répètent. Il convient de « nettoyer » cet article et de supprimer les doublons. Par exemple, dans les spécificités locales de Nice, il est précisé que :

- *Sur toute l'unité foncière, tout bâtiment et toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m au faîtage ainsi que les parties situées en sous-sol, peuvent être implantés jusqu'aux limites séparatives.*
- *Les bâtiments et installations dont la hauteur n'excède pas 6 mètres, peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives*.

Les deux règles portent sur le même objet, à savoir l'implantation en limite des constructions dont la hauteur n'excède pas 6 m.
Autre exemple :

- *Il est défini une bande, appelée « bande continue » dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée à l'article 6. La largeur de cette « bande continue » est fixée à 22 m. Dans cette bande « continue » tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives.*
- *Les bâtiments et installations dont la hauteur n'excède pas 6 mètres, peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives.*
- *Toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout du toit, peut être implantée :*
  - *soit sur les limites séparatives à condition que la longueur de la façade latérale du bâtiment n'excède pas 22 m;*
  - *soit à une distance d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives.*

Ces trois dispositions portent sur la bande continue de 22 m et ses effets sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En synthèse, il doit être précisé dans l'article 2.1.3.2 de la zone UZa1 à Nice qu'il existe une bande continue de 22 m, que celle-ci a une incidence sur l'implantation des constructions selon leur hauteur. Ces règles ne doivent être écrites qu'une seule fois. L'article tel que rédigé peut perdre son lecteur, une réorganisation des dispositions est nécessaire.

► Aussi, les spécificités locales de l'article 2.1.3.2 de la zone UZa1 seront donc réécrites comme suit :

« Spécificité(s) locale(s) :
- Nice : ~~Sur toute l'unité foncière, tout bâtiment et toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 6 m au faîtage ainsi que les parties situées en sous-sol, peuvent être implantés jusqu'aux limites séparatives.~~

Il est défini une bande, appelée « bande continue » dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée à l'article 6. La largeur de cette « bande continue » est fixée à 22 m. Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.
Dans cette bande continue :

- *Tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, ainsi que les parties en sous-sol, peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives.*
- *Lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite, les bâtiments et parties de bâtiment excédant 6 m à l'égout doivent observer un retrait de 6 m.*

En dehors de la bande continue :

- *Les bâtiments, installations, et toute partie de bâtiment de moins de 6 m de hauteur à l'égout, ainsi que les parties en sous-sol, peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives.*
- *Les bâtiments et parties de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout du toit, doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'au moins 6 m.*

~~Les bâtiments et installations dont la hauteur n'excède pas 6 mètres, peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives.~~
~~Toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout du toit, peut être implantée :~~
~~o soit sur les limites séparatives à condition que la longueur de la façade latérale du bâtiment n'excède pas 22 m;~~
~~o soit à une distance d'au moins 6 m par rapport aux limites séparatives.~~

Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
o l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau,
etc.»

Évaluation environnementale : cette évolution n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle ne concerne qu'une correction syntaxique.

➔ **<u>Modification de l'article 2.1.3.1 de la zone UBb – implantation des constructions</u>**

Dans la zone UBb composée de plusieurs secteurs, les constructions doivent être implantées dans une bande continue définie à partir de l'alignement.

Dans les secteurs UBb1, UBb2, UBb3 et UBb4, un recul des constructions et donc de la bande continue peut-être admis par rapport aux limites de la voie, des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, quelle que soit la surface du terrain, notamment pour la réalisation d'accès, la prise en compte d'arbres existants, etc

Dans un souci d'uniformisation des règles et parce qu'un recul des constructions pourrait aussi être nécessaire pour des motifs de composition architecturale, au regard de la situation des bâtiments contigus ou encore en raison de la présence d'arbres, il conviendrait d'appliquer cette disposition dérogatoire aux autres secteurs hormis dans la zone UBb sans indice. Elle présente en effet une morphologie qui diffère de celle des ensembles urbains continus présents dans les secteurs classées de UBb1 à UBb9, les mêmes règles de retrait ne peuvent donc pas y être prévues.

Aussi, en cas de retrait de la bande continue par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sa largeur doit être calculée à compter de celui-ci. Pour parfaire l'application du règlement, cette notion sera donc également précisée dans le règlement, pour l'ensemble des secteurs avec indice de la zone UBb.

► Aussi, il est proposé de modifier le règlement comme suit :

Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.
[…]

Dans l'ensemble 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 aux hôtels.*~~
- *Les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins 4500 m² pourront se tenir en retrait des limites de la voie ou des emprises publiques existantes et des limites d'implantation graphiques définies ci-dessus, s'ils offrent une composition architecturale d'ensemble de qualité ou à condition de se raccorder aux pignons mitoyens.*
- *Un recul peut également être admis par rapport aux limites de la voie, des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, quelle que soit la surface du terrain, dans les cas suivants :*
  - *Soit pour tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus ou de la présence d'un arbre,*
  - *Soit, pour des bâtiments en angle de rues, si ce recul permet de créer un traitement architectural de ces rues,*
  - *Soit, pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,*
  - *Soit, pour les unités foncières d'un seul tenant comprenant un terrain situé à l'angle de deux voies publiques*
  - *Soit pour la réalisation des accès.*
- *Dans le cas d'une implantation des bâtiments en retrait de la limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, la largeur de la bande*

continue est comptée à partir du recul mesuré à l'aplomb de la façade sur voie ou sur emprise publique.

Dans le secteur UBb2 :

- *l'implantation et notamment la largeur de la bande continue n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux hôtels.*
- *pour les bâtiments dont 80% de la surface de plancher sont destinés à l'hébergement hôtelier, un retrait de 2 m minimum est imposé au dernier étage des façades en bordure de la Promenade des Anglais.*

Dans le secteur UBb3, un recul de 4 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit en article 2.1.2 à l'aplomb de la façade sur voie.

En bordure de la promenade des Anglais, dans les secteurs UBb1, UBb2 et UBb4 : pour les hôtels, un recul de 3 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au-dessus de la hauteur maximale à l'égout du toit, à l'aplomb des façades sur voie.

Dans les secteurs UBb5, UBb6, UBb7 et UBb8 :

- *Les bâtiments peuvent être implantés au droit ou en retrait de limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation 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.*
- *Un recul peut également être admis par rapport aux limites de la voie, des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, quelle que soit la surface du terrain, dans les cas suivants :*
  - *Soit pour tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus ou de la présence d'un arbre,*
  - *Soit, pour des bâtiments en angle de rues, si ce recul permet de créer un traitement architectural de ces rues,*
  - *Soit, pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,*
  - *Soit, pour les unités foncières d'un seul tenant comprenant un terrain situé à l'angle de deux voies publiques*
  - *Soit pour la réalisation des accès.*
- *Dans le cas d'une implantation des bâtiments en retrait de la limite de la voie ou des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, la largeur de la bande continue est comptée à partir du recul mesuré à l'aplomb de la façade sur voie ou sur emprise publique.* »

Évaluation environnementale : cette présente évolution permet une uniformisation des règles d'implantation et préserve ainsi le paysage urbain. La légère augmentation d'emprise pourrait réduire la proportion d'espaces verts privés, mais cela est compensé par la vocation inclusive et d'intérêt général du projet, souvent accompagné d'aménagements collectifs paysagers.
Toutefois, une vigilance devra être conduite afin de veiller à préserver la perméabilité des sols autant que possible pour respecter les enjeux de lutte contre l'artificialisation.
Les incidences sur les composantes environnementales sont donc considérées comme faibles voire positives.

➔ **Modification des articles 1.3.2 et 2.1.1 de la zone UPbr**

La sous-zone UPbr a été ajoutée au règlement par le biais de la procédure de Déclaration de Projet nommé Brancolar approuvée le 30 novembre 2023.
Pour garantir la faisabilité de ce projet d'intérêt général des règles spécifiques ont donc été définies.

Au regard de la configuration du terrain et des aménagements publics souhaités, notamment en matière de voirie, il est nécessaire d'ajuster la règle d'emprise au sol. En effet, les calculs étant effectués après déduction des emprises futures, le foncier se trouve diminué et ne permet plus la pleine réalisation du projet, pour lequel une augmentation de 5% de l'emprise serait requise.

De plus, la règle imposant une certaine répartition dans la typologie n'est pas adaptée au projet de maisons inclusives. Ces maisons se composent principalement de logements de type T1 et T2 et ne peuvent pas se voir appliquer une norme imposant un maximum de 40 % de ce type de logements. Cette disposition va à l'encontre de la philosophie de ce projet porteur d'intérêt général.

► Aussi, il est proposé de modifier le règlement comme suit :

« Article 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale
L'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale s'applique.
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 de logements inclusifs ainsi que les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ».

« Article 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions
L'emprise au sol maximale est fixée à 5~~0~~%. »

Évaluation environnementale : cette évolution du règlement prévoit une augmentation d'emprise au sol de 5%. Cette dernière permet la mise en place du projet de Brancolar qui a fait l'objet d'une procédure de Déclaration de Projet. Les conclusions de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de cette procédure, ne sont pas impactées par cette modification.
Concernant la modification en lien avec la répartition de typologie de logement, cette dernière n'a pas d'incidence sur les composantes environnementales du territoire. Les incidences de ces évolutions sont donc considérées comme faibles.

➔ **Mise en cohérence de l'article 1.2.3 de la zone UPm2 et de l'OAP les Collets de Bellet**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Collets de Bellet est retranscrite dans le règlement du PLUm dans la sous-zone UPm2.

L'article 1.2.3 de celle-ci précise que « *Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole sont autorisés à l'intérieur et en dehors des polygones d'implantations. En dehors des polygones d'implantation, pour les bâtiments existants à autre destination, seule est autorisée leur extension mesurée, dans la limite de 200 m² de surface de plancher par unité foncière. »*

Cette mention se trouve également dans l'OAP Collets de Bellet. La cohérence des deux documents est assurée sur ce point.

Il est aussi précisé dans l'OAP que *la « surface de plancher maximale des constructions autorisées est limitée à un seul bâtiment habitable de 200 m² de surface de plancher par polygone d'implantation. »*

Ce point ne figure pas dans l'article 1.2.3 de la zone urbaine du PLUm concernée.
Il est ainsi proposé d'ajouter cette mention au règlement de la zone UPm2 pour garantir la bonne application des orientations d'aménagement définies pour ce secteur et une parfaite lisibilité de l'ensemble des dispositions règlementaires applicables depuis l'approbation du PLUm le 25 octobre 2019.

► Aussi, il est proposé de modifier l'article 1.2.3 de la zone UPm2 comme suit :

« Dans toute la zone :
Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
[…]
Les bâtiments destinés à l'exploitation agricole sont autorisés à l'intérieur et en dehors des polygones d'implantations. En dehors des polygones d'implantation, pour les bâtiments existants à autre destination, seule est autorisée leur extension mesurée, dans la limite de 200 m² de surface de plancher par unité foncière ;
Les constructions destinées à l'habitation dans la limite d'un seul bâtiment par polygone d'implantation et d'un maximum de 200 m² de surface de plancher ;
Les constructions et installations à destination de commerces à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 450 m² ;
Etc. »

Évaluation environnementale : cette modification n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales en cela qu'elle n'a pas pour effet de créer de nouvelles dispositions règlementaires.

➔ <u>Modification de l'article 2.1.3.1 des zones urbaines denses – implantation des constructions</u>

Dans la perspective d'une réduction de l'étalement urbain et en vue d'apporter une réponse aux besoins en matière de logement, il est nécessaire de favoriser le développement de la ville sur elle-même.
Cette évolution peut notamment se traduire par la surélévation de l'existant, dans la limite des hauteurs autorisées par le règlement du PLUm. Une étude sur les possibilités de surélévation du parc de logement existant dans le centre urbain a mis en exergue un important potentiel, qu'il convient de mobiliser pour limiter l'imperméabilisation des sols, tout en assurant un développement de la ville.

Afin de ne pas contraindre les futurs projets de surélévation dans les zones urbaines denses continues UBb, UBd, UBi et UBj, ainsi que dans les zones urbaines denses discontinues UCc, UCf et UCg, il conviendrait de pouvoir déroger aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La zone urbaine dense UCh est exemptée de modifications dans la mesure où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'y est pas réglementée.

Des conditions de hauteurs devront cependant être respectées afin que chacun des projets s'inscrive harmonieusement dans le tissu existant. Ces hauteurs seront définies en fonction des normes applicables dans chacune des zones urbaines concernées.

► Aussi, il est proposé de modifier le règlement comme suit :

Zone UBb

« Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

[…]

Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

- *Quelle que soit la surface du terrain, à l'exception des emprises concernées par des emplacements réservés, la surélévation des constructions, sous réserve :*
  - *• de respecter les hauteurs maximales mentionnées en article 2.1.2,*
  - *• de respecter la hauteur relative des bâtiments et des constructions, limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions qui bordent le bâtiment.*
- *Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;*

Etc. »

Zone UBd

« Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies ou au droit de la limite d'implantation graphique, lorsqu'elle existe.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Beaulieu-sur-Mer : L'implantation des garages est non réglementée le long des voies publiques et de toutes les routes métropolitaines (RM).*
- *Nice :*
  - *Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée à l'article 2.1.3.1. La largeur de cette bande est fixée à 16 m.*
  - *[…]*
  - *Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :*
  - *Quelle que soit la surface du terrain, à l'exception des emprises concernées par des emplacements réservés, la surélévation des constructions, sous réserve :*
    - *• de respecter les hauteurs maximales mentionnées en article 2.1.2,*
    - *• de respecter la hauteur relative des bâtiments et des constructions, limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions qui bordent le bâtiment.*
  - *Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.*
  - *Etc.* »

Zone UBi

« Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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 reculs induits, peuvent être autorisés :

- *Quelle que soit la surface du terrain, à l'exception des emprises concernées par des emplacements réservés, la surélévation des constructions, sous réserve :*
  - *• de respecter les hauteurs maximales mentionnées en article 2.1.2,*

• *de respecter la hauteur relative des bâtiments et des constructions, limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique ou des espaces concernés par la limite d'implantation des constructions qui bordent le bâtiment.*

Etc. »

Zone UBj

« Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance de 5 m comptés à partir de la limite des emprises publiques des voies.

Dans les secteurs UBj1 et UBj2, l'ensemble des constructions et installations doivent être implantées à la marge de recul graphique matérialisée au plan de zonage ou en retrait de celle-ci. En outre, peuvent être autorisés dans les marges de recul graphique les aménagements légers tels que les accès, aires de stationnement, aires de rassemblement des ordures ménagères, etc.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Beaulieu sur mer : L'implantation des garages est non réglementée le long des voies publiques et de toutes les routes métropolitaines (RM).*
- *[…]*
- *Nice :*
    - *Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :*
        - *Quelle que soit la surface du terrain, à l'exception des emprises concernées par des emplacements réservés, la surélévation des constructions, sous réserve de respecter les hauteurs maximales mentionnées en article 2.1.2,*
    - *Etc. »*

Zone UCc

« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice : o Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

Quelle que soit la surface du terrain, à l'exception des emprises concernées par des emplacements réservés, la surélévation des constructions, sous réserve de respecter les hauteurs maximales mentionnées en article 2.1.2.

etc. »

Zone UCf

« 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Spécificité(s) locale(s) :

- *Cagnes-sur-Mer :*
- *Nice :*
    - *Le retrait est réduit à 3 m minimum pour les serres agricoles.*
    - *[…]*
    - *Dans les reculs induits peuvent être autorisés :*
        - *Quelle que soit la surface du terrain, à l'exception des emprises concernées par des emplacements réservés, la surélévation des constructions, sous réserve de respecter les hauteurs maximales mentionnées en article 2.1.2,*
        - *Etc. »*

Zone UCg

« 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.
[…]

Dans les reculs induits peuvent être autorisés :

- *Quelle que soit la surface du terrain, à l'exception des emprises concernées par des emplacements réservés, la surélévation des constructions, sous réserve de respecter les hauteurs maximales mentionnées en article 2.1.2,*

Etc. »

Évaluation environnementale : cet ajustement permet la rénovation et la réhabilitation de bâtiments existants ainsi que l'augmentation de la surface de plancher sans artificialisation du sol supplémentaire. La hauteur reste tout de même réglementée par le PLUm afin de limiter les incidences sur le paysage.
Cette présente évolution favorisant donc la limitation des nouvelles imperméabilisations en réinvestissant un patrimoine bâti participant à la qualité du tissu urbain de Nice a une incidence faible voire positive sur les composantes environnementales.

➔Modification de l'article 2.1.2 de la zone UBi – hauteur au faîtage

L'article 2.1.2 de la zone UBi précise que la hauteur maximale autorisée est limitée à 11m au faîtage. Cette règle peut être appliquée uniquement aux constructions présentant un faîtage, soit une toiture en pente.

Or, le tissu urbain de la zone UBi est constitué d'autant d'immeubles présentant une toiture-terrasse que de bâtiments avec un toit en pente.
Il apparaît donc nécessaire de compléter la règle afin de réglementer explicitement la hauteur des constructions avec toit-terrasse, ces derniers étant de plus autorisés dans cette zone.

►Ainsi, l'article 2.1.2 de la zone UBi sera complété comme suit :

*« **Article 2.1.2 Hauteur maximale des constructions***
La hauteur au faîtage est limitée à 11m.
En cas de toiture-terrasse, la hauteur est limitée à 11 m à l'étanchéité.
Nota Bene : en l'absence de bande continue, cette hauteur s'applique alors sur l'ensemble du terrain.
Etc. »

Évaluation environnementale : cette modification n'engendre pas d'incidences sur les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle a pour but de préciser que la règle s'applique à l'ensemble des constructions édifiées quelles que soient leurs caractéristiques architecturales.

➔Modification des articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 du secteur UBb3

Dans le PLUm en vigueur, les secteurs UBb2 et UBb3 correspondent au secteur des hôtels, situés le long de la Promenade des Anglais et du jardin Albert 1er à Nice. Les dispositions réglementaires mises en place dans ce secteur assurent la pérennité des activités hôtelières et touristiques tout en veillant à préserver la qualité paysagère et urbaine de ce secteur emblématique.

Au cours des dernières procédures d'évolution du PLUm, les dispositions réglementaires de la zone UBb2 ont pu évoluer afin d'affirmer le développement hôtelier et touristique tout en respectant le tissu urbain existant. Ainsi, l'implantation des constructions au sein d'une bande continue n'est plus règlementée pour les constructions destinées aux hôtels.

Dans cette même perspective d'évolution et de développement d'une activité touristique en harmonie avec l'inscription de Nice au Patrimoine Mondial de l'Unesco au titre de ville de la villégiature d'hiver de la Riviera, cette disposition règlementaire doit aussi être appliquée au secteur UBb3.

Les bâtiments érigés dans la zone UBb3 présentent un front bâti d'une profondeur comprise entre 15 et 25 mètres, soit une moyenne de 20 mètres. En cas de réhabilitation, modification de l'existant ou de constructions nouvelles, cette unité doit être conservée.

Au-delà de ces 20 mètres, la constructibilité devra rester encadrée notamment pour les bâtiments dont la hauteur à l'égout serait supérieure à 6 mètres. Ainsi, un recul des constructions de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de toute partie du bâtiment dont la hauteur à l'égout est supérieure à 6 mètres est nécessaire pour conserver des respirations dans le tissu urbain.

De plus, ces valeurs de 6 m de recul pour tout bâtiment de plus de 6 m de hauteur s'appliquent sur l'ensemble de la zone UBb au-delà des bandes continues. L'ajout de cette disposition permettrait donc de conserver une uniformité des trames architecturales de la zone urbaine dense.

Également, en réponse à cet objectif de pérennisation des activités hôtelières et touristiques, les règles de hauteur maximale des constructions doivent être modifiées pour une parfaite reprise de l'ensemble des dispositions spécifiques aux hôtels présentes dans l'ancien PLU communal et nécessaires à la préservation d'une unité architecturale de ce secteur.

►Ainsi, les articles 2.1.2, 2.1.3.1 et 2.1.3.2 de la zone UBb relatifs respectivement à la hauteur maximale des constructions, à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et à leur implantation par rapport aux limites séparatives seront modifiés comme suit :

« Article 2.1.2 Hauteur maximale des constructions
[…]
Pour les unités foncières donnant sur le jardin Albert 1er, situées en bordure de l'avenue de Verdun et de l'avenue de Suède, uniquement pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, cette hauteur est portée à 25 m à l'égout du toit en bordure de voie et 28,50 m au faîtage, et à 31 m à l'égout du toit et 34 m au faîtage pour les parties de bâtiment situées en recul de 4 m minimum de l'aplomb de la façade sur voie.

Article 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques
[…]
Dans le secteur UBb2

- *L'implantation et notamment la largeur de la bande continue n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux hôtels.*
- *Pour les bâtiments dont 80% de la surface de plancher sont destinés à l'hébergement hôtelier, un retrait de 2 m minimum est imposé au dernier étage des façades en bordure de la Promenade des Anglais.*

Dans le secteur UBb3

- *L'implantation et notamment la largeur de la bande continue n'est pas réglementée pour les constructions destinées aux hôtels.*
- *Un recul de 4 m minimum est imposé à toute partie de construction réalisée au-dessus de la hauteur maximale fixée à l'égout du toit en article 2.1.2 à l'aplomb de la façade sur voie.*

Etc. »

« Article 2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

[…]

- *Dans et en dehors de la bande continue, dans le périmètre du SR16 reporté au plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.*

Dans le secteur UBb3

- *Les parties de bâtiment autorisées au-dessus de l'égout du toit devront s'implanter en recul de 6m minimum des limites séparatives.*
- *Au-delà d'une distance de 20 m comptée à partir de la voie, les constructions destinées aux hôtels présentant une hauteur supérieure à 6 m à l'égout doivent observer un recul de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.*

Dans les secteurs UBb1 et UBb4

- *Les constructions doivent s'inscrire dans les limites d'implantation graphiques ou marges de reculs graphiques.*
- *En l'absence de précisions graphiques, les constructions doivent s'implanter en limites.*

Etc. »

Évaluation environnementale : cet ajustement permet la réhabilitation ou la construction d'établissements hôteliers dans le respect du tissu urbain existant.
Cette présente évolution participe à la préservation du patrimoine, à la qualité du tissu urbain de Nice et a une incidence faible voire positive sur les composantes environnementales.

➔**Modification de l'article 2.5 de la zone UPa – ZAC Grand Arenas**

Dans le périmètre de la ZAC Grand Arenas et du pôle d'échange multimodal (PEM) sont envisagés plusieurs programmes immobiliers notamment des établissements d'enseignement.

Les étudiants étant très peu pourvus en véhicules et optant principalement pour l'utilisation des transports en commun, il n'apparait pas nécessaire sur ce secteur largement desservi par le tramway, les bus ou encore les trains de réaliser un nombre important de places de stationnement à leur usage.

Également, la réduction du nombre de places de stationnement exigé pour ce type d'opérations immobilières contribue à la réduction des impacts environnementaux par deux axes principaux : l'amélioration de la qualité de l'air en réduisant le nombre de véhicules légers qui viendraient sur ce secteur et le respect des sous-sols en ne faisant pas de parking enterré permettant de mieux préserver la nappe.

►Le règlement de la zone UPa pourrait donc être modifié comme suit :

« 2.5 STATIONNEMENT.
Dans la sous-zone UPa : Cf. Dispositions générales et spécificités locales suivantes :
Pour le stationnement des véhicules légers

- A Nice :
  - Sur le périmètre de la ZAC Grand Arenas et du PEM :
    - Hébergement : pour les écoles dont le programme immobilier intègre une offre d'hébergement, minimum 1 place pour 20 unités d'hébergement, mutualisables avec l'équipement en fonction des besoins.

Évaluation environnementale : cette modification permet une diminution du nombre de places de stationnement en cohérence avec les habitudes de déplacement de la population. Elle garantit ainsi le maintien de l'utilisation des transports en commun et permet ainsi de limiter l'utilisation des véhicules individuels. En effet, en réduisant le nombre de places de stationnement, l'usage de la voiture individuelle est limité et cela participe notamment à l'amélioration de la qualité de l'air, à la réduction des impacts sur les milieux naturels (pollutions par hydrocarbures des nappes et des milieux) et à limiter les incidences sur le paysage local.

➔<u>Modification de l'article 2.5 de la zone UPa – Ilot nettoiement</u>

Le programme immobilier nommé Ilot du nettoiement, à l'est de Nice, porte notamment sur la construction de logements sociaux à destination des étudiants, des seniors. Au regard du faible taux de motorisation de la population visée par le projet et de l'augmentation de la qualité de la desserte par l'implantation prochaine de la ligne T5, une adaptation des règles de stationnement peut donc être envisagée.

Lors d'une précédente procédure d'évolution du document d'urbanisme, le site repéré avait déjà fait l'objet d'une adaptation du règlement en ce qui concerne les dispositions relatives à la typologie des logements. Un secteur réglementé référencé SR 15 avait ainsi été créé afin d'exclure dans le périmètre de ce SR 15 les logements à destination des jeunes, étudiants, séniors et les structures collectives de type résidences sociales, pensions de famille ou structures médicalisées des règles de typologie.

En cohérence, les règles de stationnement peuvent donc être assouplies au sein de ce même périmètre pour ces constructions à vocation sociale. Ainsi, le nombre de places à produire devra correspondre aux besoins identifiés.

►L'article 2.5 du règlement de la zone UPa sera donc modifié comme suit :

« 2.5 Stationnement
Dans la sous-zone UPa : Cf. Dispositions générales et spécificités locales suivantes :
Pour le stationnement des véhicules légers

- Nice :
  - Au sein du périmètre SR 15 reporté au plan de zonage, le stationnement des constructions destinées à l'hébergement, aux logements à destination des jeunes, étudiants, séniors et aux structures collectives de type résidences sociales, pensions de famille ou structures médicalisées devra correspondre aux besoins du projet.
- etc »

Évaluation environnementale : cette évolution permet un assouplissement des règles de stationnement et ne définit pas de limites par logement.
Cependant, cette modification est opérée dans un secteur qui présente une offre importante en matière de transport en commun. En adaptant le nombre de places de stationnements aux besoins réels d'une population peu motorisée (étudiants, séniors, publics sociaux fragiles) on évite l'artificialisation et la réalisation inutile de parkings. Dans ce contexte, moins de véhicules signifie, moins d'émissions de CO_2, moins de bruit,... La création de logements pour des populations à faible motorisation dans un secteur à forte desserte en transports en commun est cohérente avec les objectifs de mobilité durable. Cela encourage ainsi un changement de comportement vers plus d'écomobilité.
Les incidences de cette modification sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme faibles.

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

Les articles R.151-22 et 23 du Code de l'Urbanisme précisent que les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles peuvent être classés en zone agricole.

Également, ils indiquent que les destinations et sous-destinations suivantes peuvent être autorisés dans les zones agricoles :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13.

L'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme prévoit quant à lui que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages peuvent être autorisées en zone agricole.

Ainsi, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être érigés, sous conditions, dans les zones agricoles si le règlement le prévoit.
La sous-zone agricole Ae du PLUm approuvé le 25/10/19 modifié le 30/11/23 correspond aux espaces agricoles dans lesquels toutes les typologies de constructions agricoles sont autorisées sans restriction, notamment celles ayant un impact sur le tassement du sol.
A Nice, elle couvre le centre équestre municipal situé au cœur de la Plaine du Var et occupant une surface d'un peu plus de 6 hectares.

Le centre équestre de Nice comprend une activité agricole de reproduction des équidés ainsi qu'une activité sportive en lien avec cet élevage équestre. A ce titre, l'installation peut être rattachée, pour la partie hippique, à un équipement sportif d'intérêt collectif et services publics, équipement pouvant donc être autorisé en zone agricole.

Le centre équestre de Nice a bénéficié d'une importante restructuration en 2012 pour une capacité totale d'accueil d'environ 190 équidés. Cet équipement est une référence départementale pour les activités équestres d'entrainement et d'enseignement et participent au maintien d'une activité agricole.

Sur ce site, les activités hippiques étant liées à l'élevage, elles doivent être encouragées. A ce titre, les équipements de restauration et club-houses directement rattachés au centre équestre et à l'activité sportive qui y est développée doivent être autorisées. Toutefois, leur surface devra être limitée à 300 m^2 d'emprise au sol afin de limiter l'impact des constructions sur le site.

Comme en attestent les nombreuses années d'exploitation du site, les activités sportives et agricoles sont ici parfaitement compatibles. Aussi, le développement de l'hippisme ne porte pas atteinte aux paysages dans la mesure où cette activité se développe au sein des structures et du foncier existants, sans s'étendre au-delà des limites du centre actuel.

Ainsi, le règlement de la sous-zone Ae à Nice pourrait être complétée pour autoriser les activités liés aux équipements équestres existants.

► L'article 1.2.4 de la sous-zone Ae sera donc modifié comme suit :

*« **1.2.4** Dans toute la zone :*
- *Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à l'exploitation agricole et forestière ;*
- *Les constructions de logements à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;*
- *Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :*
    - *qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,*
    - *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;*
- *Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.*

<u>Spécificité(s) locale(s) :</u>
- *[…]*
- *Nice :*
    - *En outre, les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées à condition de s'inscrire :*
        - *dans la sous-destination locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées*
        - *dans la sous-destination équipements sportifs*
    - *La restauration et les club-houses à condition d'être liés aux équipements sportifs autorisés dans la zone et dans la limite de 300 m^2 d'emprise au sol ».*

Évaluation environnementale : cette modification peut induire une augmentation de la consommation foncière en autorisant d'autres activités, l'emprise au sol maximale de la zone n'étant pas réglementée.
Néanmoins, le secteur visé est situé dans les secteurs d'activités de l'ancien lit du Var et est majoritairement artificialisé. Il ne comprend pas d'habitat d'intérêt écologique et est entouré de nombreux éléments fragmentant (route, habitations, zones d'activités, etc.).



Les incidences sont donc relativement faibles sur la biodiversité et les habitats d'espèces.
Concernant l'intégration paysagère, malgré le contexte très urbain de la zone, les futures constructions devront s'accorder à l'architecture de la zone et s'assurer d'une insertion paysagère qualitative afin d'améliorer les perceptions sur le secteur.
Le projet devra s'assurer de la mutualisation des zones de stationnement du site et faciliter l'accessibilité du site pour limiter le potentiel trafic.

3.3.15 Saint-André-de-la-Roche

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

➔**Modification du bénéficiaire de l'ER E16**

Au PLUm en vigueur, l'emplacement réservé pour équipement public n°16 sur la commune de Saint-André-de-la-Roche prévoit « *la création d'une aire de stationnement pour le cimetière* ».

Les statuts de la Métropole précisent que les aires de stationnement sont de compétence communale si ces dernières sont réalisées pour l'usage exclusif d'un équipement communal.

S'agissant en l'espèce d'un cimetière communal, il est proposé d'actualiser le bénéficiaire de cet emplacement réservé en remplaçant la Métropole Nice Côte d'Azur par la commune de Saint-André-de-la-Roche.

La modification de l'emplacement réservé susmentionné entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

► En conséquence, il est proposé de mettre à jour la liste des emplacements réservés comme suit :

E16	Création d'une aire de stationnement pour le cimetière	Equipement public	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~ SAINT-ANDRE-DE-LA-ROCHE	124

Evaluation environnementale : cette modification a pour but d'actualiser le bénéficiaire de l'emplacement réservé et ne modifie pas son périmètre ou sa localisation. Elle n'a donc aucune incidence sur les composantes environnementales du territoire.

3.3.16 Saint-Etienne-de-Tinée

Quatre points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée.

➔ Zone UAc - Evolution de l'article 2.5 relatif au stationnement afin de réglementer le stationnement pour les projets de résidences hôtelières composées d'appartements

Au PLUm en vigueur, le cœur de la station d'Auron situé sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée est classé en zone UAc, correspondant aux vieilles villes et vieux villages.
L'article 2.5 de cette zone règlemente le stationnement, notamment pour les constructions à destination d'hôtel et autre hébergement touristique. Le nombre de place de stationnement requis pour ces constructions est exprimé par chambre. Or, certains projets de résidences hôtelières sont composés d'appartements et non de chambre.

La rédaction de cette règle apparaît donc incomplète et il convient d'intégrer la notion d'appartement.
Les appartements développés dans le cadre de projets de résidences hôtelières sont équivalents à des chambres d'hôtels. Aussi, il apparait opportun de réglementer le stationnement des chambres et des appartements de la même manière.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.5 de la zone UAc comme suit :

« **2.5 Stationnement**
Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :
[…]
Pour les véhicules légers :
[…]
- Saint-Etienne-de-Tinée :
  - o Habitation : 2 places par logement
  - o Bureau : 1 place pour 30m2 de surface de plancher
  - o Commerce et activité de service : 1 place pour 20m2 de surface de plancher
  - o Hôtel et autre hébergement touristique : 1 place par chambre / appartement et 1 place par tranche de 10 places réservées au personnel

[…] »

Evaluation environnementale : cette évolution permet d'intégrer les différents types de logements proposés par les hôtels et autres hébergement touristique. Elle ne vient pas impacter de manière significative les composantes environnementales par rapport au PLUm en vigueur.

➔ <u>Zones UAc, UBk, UBj et UFa2 – Modification des articles 1.1.3 et 1.2.4 relatifs à l'usage des sols et destination des constructions afin de renforcer la protection des hôtels</u>

Le PLUm en vigueur identifie par des polygones violets sur le plan de zonage les hôtels présents sur le territoire communal dont il est souhaité la protection. Les dispositions règlementaires des zones UAc, UBk, UBj et UFa2 interdisent les constructions destinées à l'habitation dans une parcelle où une construction est identifiée en violet.

La commune de Saint-Etienne-de-Tinée souhaite maintenir, protéger et promouvoir les activités économiques créatrices d'emplois sur son territoire, notamment par la préservation de « lits chauds ».

Dans cette perspective, il convient de renforcer les dispositions règlementaires des zones UAc, UBj, UBk et UFa2 pour autoriser, dans les parcelles où une construction est identifiée en violet, uniquement les constructions destinées à l'hôtel, ainsi que les commerces et activités de services s'ils sont situés en rez-de-chaussée.

►Aussi, il est proposé de modifier les articles 1.1.3 et 1.2.4 des zones UAc, UBj, UBk et UFa2 comme suit :

Exemple pour la zone UAc :
« **1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :**
[…]

<u>Spécificité(s) locale(s) :</u>
- Saint-Etienne-de-Tinée :
  Sont également interdits :
  - Le changement de destination des constructions destinées à l'hôtel et autre hébergement touristique.
  - Dans les parcelles où une construction est identifiée en violet, tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2.
  - ~~Dans les parcelles où une construction est identifiée en violet, les constructions destinées à l'habitation.~~ »

« **1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**
[…]
1.2.4 Dans toute la zone :
[…]

<u>Spécificité(s) locale(s) :</u>
[…]
- Saint-Etienne-de-Tinée :
  Dans les parcelles où une construction est identifiée en violet, seules sont autorisées :
  - Les constructions destinées à l'hôtel ;
  - Les constructions destinées au commerce et activité de service, à l'exception des commerces de gros et à condition d'être localisé en rez-de-chaussée. »

Evaluation environnementale : cette évolution encadre la constructibilité des zones UAc, UBj, UBk et UFa2 en autorisant seulement les constructions à destination d'hôtel, commerce et activité de service. Elle n'induit pas de consommation foncière supplémentaire et n'impacte pas les différentes composantes environnementales du territoire.

➔ **Maintien de l'activité économique locale en lien avec le tourisme**

La commune de Saint-Etienne-de-Tinée souhaite s'assurer du maintien de l'activité économique locale en lien avec le tourisme. Le territoire possède de nombreux commerces de proximité que la commune souhaiterait maintenir.
A ce titre, elle souhaite interdire tout changements de destination des commerces, hôtels et autres activités économiques déjà existants sur son territoire.

►Aussi, il est proposé de modifier le règlement de Saint-Etienne-de-Tinée de la façon suivante :

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

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2 ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Etienne-de-Tinée : sont interdits les changements de destinations pour les sous-destinations hôtels, autre hébergement touristique, artisanat et commerce de détails.

Evaluation environnementale : cette modification permet de réduire les potentiels changement de destination pouvant impacter l'architecture du secteur, la volumétrie des bâtiments et également la fréquentation du site. Les incidences sont donc relativement faibles sur les composantes environnementales.

➔ **Création de logements pour les personnels d'établissements de restauration et d'hôtellerie**

La sous-zone Nt1 du PLUm en vigueur correspond aux équipements sportifs et de loisirs ainsi qu'aux stations de ski.
Seules sont autorisées sous-conditions dans les dispositions réglementaires de cette zone :

- les aménagements et les constructions nécessaires à la pratique du ski tels que gares et supports d'engins de remontées mécaniques, abris de matériel, pistes de ski, locaux techniques, équipements et installations de production de neige artificielle ;
- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation pastorale, agricole ou forestière ;
- les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics à conditions qu'elles entrent dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilées.

Au regard des dispositions réglementaires développées ci-dessus : la création de logements pour le personnel dans le volume existant n'est pas autorisée en zone Nt1 du PLUm.

►Aussi, il est proposé de modifier le règlement de Saint-Etienne-de-Tinée de la façon suivante :

« 1.2.4 Dans toute la zone :
(…)

Spécificité(s) locale(s) :
Sont également autorisées sous condition :
[…]

- Saint Etienne de Tinée :
  - A condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de ne pas excéder 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 50 m^2 supplémentaires, les extensions mesurées des constructions existantes.
    Les logements saisonniers à condition de s'inscrire dans le volume des constructions existantes entrant dans les sous-destinations « restaurations et hôtels ».

Evaluation environnementale : cette modification concerne une faible part du territoire communal (moins de 3,5 ha soit moins de 0,1% du territoire) et limite la constructibilité au volume des constructions existantes. La consommation d'espace reste donc limitée.
Cette sous-destination induit néanmoins une augmentation de la consommation en eau potable et de la production d'eaux usées qu'il conviendra de tenir compte Le territoire devra donc s'assurer de la capacité du réseau communal à répondre aux futurs besoins des logements saisonniers.

3.3.17 Saint-Jean-Cap-Ferrat

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

➔ Correction d'une erreur matérielle concernant l'article 2.1.3.2 de la zone UFc6 - Implantation des constructions

La règle permettant une implantation différente en limite de propriété pour les annexes fait référence à une « hauteur totale ». Ce terme n'étant nullement explicité, il convient de préciser qu'il s'agit de la hauteur à l'égout.

►Aussi, il est proposé de modifier l'article 2.1.3.2 de la zone UFc6 comme suivant :

2.1.3 Implantation des constructions
2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Exception(s) :

- Les annexes pourront s'implanter en limite dans les conditions suivantes :
  - Que leur linéaire n'excède pas 6 m ;
  - La hauteur à l'égout ~~totale~~ n'excède pas 2,50 m
  - La hauteur au faîtage n'excède pas 3 m.

Evaluation environnementale : cette évolution permet un éclaircissement réglementaire et ne vient pas modifier la hauteur autorisée. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme négligeables.

3.3.18 Saint-Jeannet

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

➔ **Modifier les règles de stationnement pour les opérations engendrant plusieurs lots/logements en zone UAe**

Les règles de stationnement ne sont pas réglementées en zone UAe, dans le secteur du village. Il est donc actuellement possible de ne pas réaliser de stationnement pour les opérations engendrant plusieurs lots/logements.
Or, ces opérations ont notamment pour conséquence d'augmenter le nombre d'habitants et le besoin en stationnement dans le secteur du village.

Afin de garantir un nombre suffisant de places de stationnement pour les opérations engendrant plusieurs logements en zone urbaine, il sera précisé que :

- pour les opérations engendrant plus de deux lots à bâtir et/ou logements, une place de stationnement sera exigée à partir du troisième lot à bâtir et/ou logement ;
- une place de stationnement par lot à bâtir et/ou logement supplémentaire sera imposée au-delà de trois lots à bâtir/et ou logements.

Ces dispositions ne concerneront pas les logements locatifs sociaux. Cette évolution permettra d'optimiser la réalisation de nouveaux logements, en développant l'offre de stationnement nécessaire, par l'ajout d'une spécificité locale sera ajoutée à l'article 2.5 des dispositions réglementaires de la zone UAe.

► Aussi, en zone UAe, il est proposé d'ajouter une spécificité locale à l'article 2.5 - Stationnement comme suit :

« 2.5 STATIONNEMENT
Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :
Pour les véhicules légers :
(…)

- *Saint-Jeannet : pour toutes les opérations contenant jusqu'à deux logements libres et/ou lots à bâtir, aucune place de stationnement n'est exigée. A partir du troisième logement libre et/ou lot à bâtir, une place de stationnement supplémentaire sera exigée pour tout nouveau logement et/ou lot à bâtir. Ces dispositions ne concernent pas les logements locatifs sociaux.* »

Evaluation environnementale : la zone UAe est caractérisée par une densité urbaine importante, l'augmentation du nombre de stationnement permet de répondre aux besoins identifiés pour les opérations de logements. L'augmentation du nombre de stationnement autorisés encourage l'utilisation de la voiture individuelle et réduit le report modal.
Néanmoins, la zone visée reste relativement restreinte (moins de 1 ha), ces incidences sont donc relativement faibles. Des mesures peuvent être encouragées pour atténuer les effets négatifs : parkings perméables (stabilisés, pavés drainants, végétalisés), intégration paysagère des parkings.

Les incidences environnementales de ce point de modification sont donc considérées comme modérées.

3.3.19 Saint-Laurent-du-Var

Trois points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

➔ Article 2.1.3.1 de la zone UCf du PLUm

Pour la commune de Saint-Laurent-du-Var, les dispositions réglementaires de la zone UCf du PLUm prévoient notamment l'obligation pour les constructions de s'implanter à une distance minimale de 8 mètres de la limite d'emprise publique des routes métropolitaines (à l'exception de la route métropolitaine 6007, entre la limite communale Ouest et l'avenue Cyrnos, où la distance minimale est de 4 mètres).

Or, cette disposition se cumule avec la distance imposée par les marges de recul graphiques, ce qui peut engendrer, selon les secteurs, une distance d'implantation des constructions pouvant aller jusqu'à 15 mètres.

L'application cumulée de ces dispositions pouvant s'avérer contraignante dans le cas d'une éventuelle évolution des constructions édifiées avant la date d'approbation du PLUm, une disposition réglementaire spécifique est intégrée dans les zones urbaines discontinues de la commune, soit les zones UCa, UCc, UCd, UDb, UDg et UDh inscrites au PLUm en vigueur.

Cette disposition est la suivante :
« *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*. »

Cependant, la zone UCf, qui constitue également une zone urbaine discontinue, n'offre pas cette possibilité.

Par conséquent, dans la perspective d'homogénéiser les dispositions réglementaires des zones urbaines discontinues présentes sur la commune de Saint-Laurent-du-Var, il convient de compléter les spécificités locales laurentines.

► Aussi, l'article 2.1.3.1 de la zone UCf sera complété de la façon suivante :

« Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions
Article 2.1.3.1 Implantation des constructions 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 :*
    - *[…]*
    - *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.*

- *[…].*

[…]. »

Evaluation environnementale : cette évolution induit une modification de l'implantation des nouvelles constructions. Cette dernière est toutefois conditionnée par l'accessibilité des services de sécurité publique ainsi que par une bonne intégration dans le paysage urbain. Cette condition garantit ainsi la préservation du paysage urbain et de l'harmonie des formes urbaines. Elle ne vient cependant pas impacter de manière significative la consommation d'espace par rapport au PLUm en vigueur.

➔ **Modification de l'implantation obligatoire des bâtiments, création d'un polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur et complétude des articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 – Zone UMe**

Dans le cadre de la nouvelle délégation de service public du port de Saint-Laurent-du-Var, la commune souhaite intégrer le port dans une continuité d'aménagement communal tout en répondant aux exigences du développement durable.
Cette intégration implique la création d'un local dédié pour les associations maritimes (APPSL et SPL), qui occupent actuellement un bâtiment communal à la rue Anfossi.

Parallèlement, afin d'offrir une expérience de promenade exceptionnelle, la commune et la Métropole travaillent en concertation à l'aménagement d'un parcours piétonnier continu depuis la plage des Flots Bleus.
L'attractivité commerciale du port exige le maintien du nombre de places de stationnement.

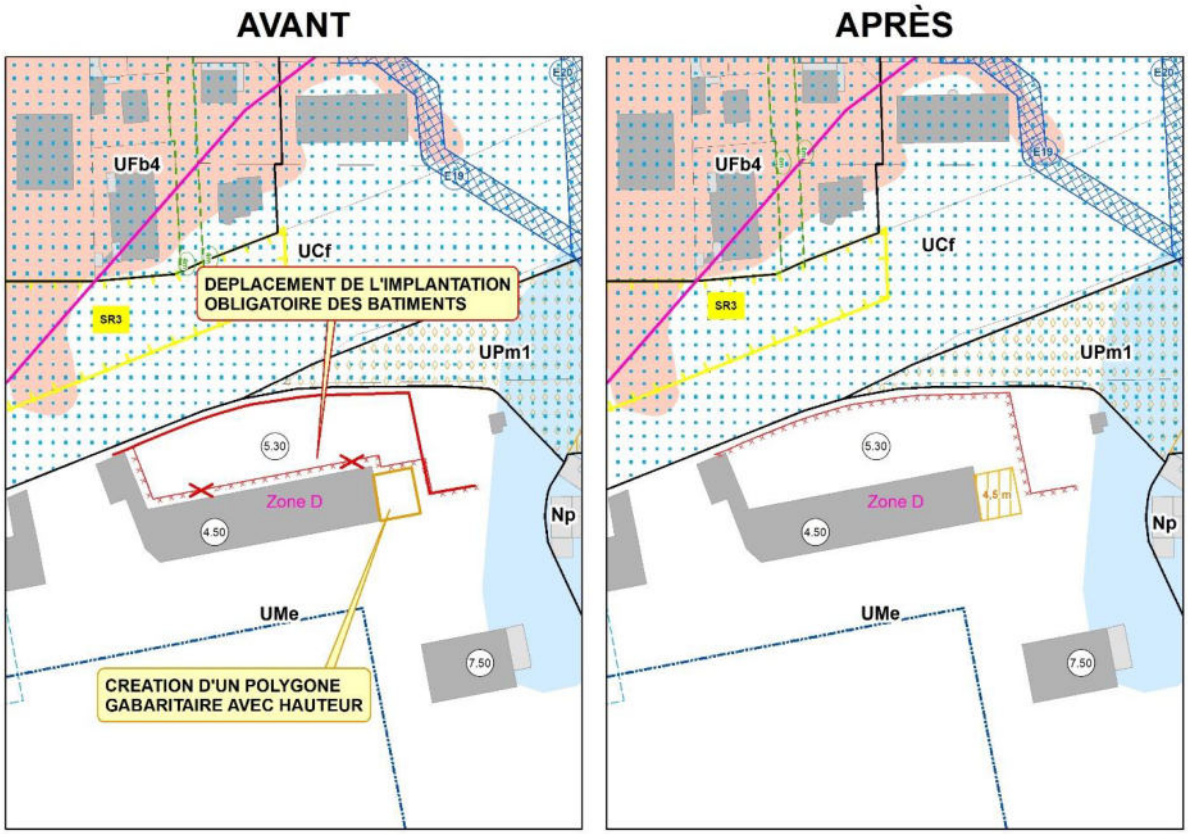
Par conséquent, pour répondre à la fréquentation du site, il est proposé de repositionner ces places dans un parking souterrain, facilement accessible, favorisant ainsi le développement de cheminements piétons dans l'ensemble de la zone portuaire.
Complémentairement, dans l'alignement des bâtiments existants, un local associatif à l'entrée Est du port, avec une hauteur similaire aux constructions avoisinantes, est également envisagé.

Pour mettre en œuvre ces aménagements, il apparaît nécessaire de faire évoluer les dispositions réglementaires graphiques et écrites de la zone UMe du PLUm inscrite sur le secteur du port de Saint-Laurent-du-Var.

En conséquence, les évolutions proposées pour les règles de la zone UMe du PLUm inscrite sur le port de Saint-Laurent-du-Var sont les suivantes :

- Déplacement de la ligne d'implantation obligatoire des bâtiments,
- Création d'un polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur,
- Complétude des articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 relatifs à l'implantation des constructions.

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



► Également, les articles 2.1.3.1 et 2.1.3.2 de la zone UMe seront complétés de la façon suivante :

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

Les constructions doivent s'implanter :

- *Soit dans l'emprise des constructions existantes ;*
- *~~Ou~~ Soit en respectant les implantations obligatoires des constructions indiquées au document graphique ;*
- *Soit dans les polygones d'implantation définis au plan de zonage.*

[…].

Exception(s) :

- […]

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter :

- *Soit dans l'emprise des constructions existantes ;*
- *~~Ou~~ Soit en respectant les implantations obligatoires des constructions indiquées au document graphique ;*
- *Soit dans les polygones d'implantation définis au plan de zonage.*

[…].

Evaluation environnementale : le secteur de projet est concerné par des espaces déjà imperméabilisés avec des places de stationnement. Le déplacement de l'implantation des bâtiments permet l'aménagement du parcours piétonnier continu prévu depuis la plage des Flots Bleus. Cette modification permet ainsi le développement des modes alternatifs à la voiture individuelle et à la transition écologique du territoire.
La création du polygone d'implantation gabaritaire avec hauteur reste de faible surface et n'est pas de nature à impacter significativement l'insertion paysagère du secteur.
Les incidences de cette modification sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme faibles.

➔ **Inscription d'un périmètre de report graphique et évolution des articles 1.2, 2.1.1, 2.1.2 et 2.5 de la zone Ac du PLUm**

La société INALVE est une start-up agricole fondée en 2016, qui a développé et breveté un procédé exclusif de production de microalgues sur biofilm.
Elle produit et commercialise des microalgues vivantes, concentrées et riches en nutriments, principalement à destination des écloseries aquacoles.
Sa technologie requiert très peu d'eau et maximise l'exposition à la lumière, réduisant ainsi considérablement l'impact environnemental.

La société INALVE a reçu la distinction « Engagés pour l'Océan » (catégorie Entrepreneur) décernée par la Fondation de la Mer, soulignant son rôle d'acteur clé de la transition bleue.
En 2024, elle a également été nommée « EU Blue Champion » par la Commission Européenne et la Banque Européenne d'Investissement, en reconnaissance de son fort potentiel d'impact environnemental et économique.

En septembre 2020, l'entreprise inaugurait le site de R&D situé à Nice.
D'une capacité maximale de 500 kg par an, il nous a permis de mener à bien différents travaux.
Les récentes avancées et les retours des éleveurs aquacoles ont permis de renforcer les moyens opérationnels d'INALVE.
En effet, en quelques-mois, l'équipe est passée de 8 à 22 personnes, par la création de 14 emplois nouveaux allant de technicien à directeur de l'impact.
Complémentairement, les commandes et les partenariats auprès d'acteurs du territoire se sont multipliés.

La prochaine étape de la société INALVE porte sur la construction d'un site « pilote » d'une capacité de 10 tonnes, dernière étape avant le déploiement de fermes à grande échelle.
Ce site va ainsi constituer le « bateau amiral » d'INALVE, un site de production exemplaire, vitrine de son savoir-faire et de son engagement au service de la sécurité alimentaire via une production à la fois écologique, performante et complémentaire des autres activités agricoles (dépollution des eaux, bio-intrants, etc.).

Ce site se déploiera en plusieurs phases de développement.
Sa mise en œuvre fera une fois de plus appel majoritairement aux entreprises locales et régionales, tout en contribuant à la création d'au moins 20 nouveaux emplois directs.

La commune de Saint-Laurent-du-Var souhaite favoriser l'implantation de ce projet de culture hors-sol sur la plaine des Iscles située dans la partie nord de son territoire.

Toutefois, le développement de ce type d'activité doit être circonscrit et limité pour préserver et conforter l'agriculture traditionnelle dans la plaine des Iscles.

Aussi, une récente étude de sols a confirmé le caractère anthropisé des parcelles cadastrées section AB n°77, n°78 et n°79. Exempt de pollution chimique, leur potentiel agronomique est cependant limité compte tenu de la présence de matériaux de remblais en grande quantité.
Ces terrains sont donc pollués et, malgré des caractéristiques géographiques et une superficie idéale pour une mise en culture, ils ne présentent pas des conditions pédologiques favorables à une culture en sol.
Le potentiel agronomique ainsi compromis, la reconversion de la vocation traditionnelle de ces terrains s'impose, tout en conservant leur destination agricole réglementaire.
Dans ces conditions, la mise en œuvre d'un projet de culture hors sol parait donc opportune car est compatible avec le maintien à proximité d'une agriculture traditionnelle, car ne générant pas de nuisance particulière.

Dans ce contexte, la société INALVE a présenté à la municipalité laurentine un projet de culture hors sol portant sur :

- La construction d'une ferme agricole verticalisée sur un foncier maîtrisé (parcelles cadastrées section AB n°77, n°78 et n°79),
- L'implantation de serres sur un foncier privé (parcelles cadastrées section AB n°55, n°56 et n°85).

Ce projet mixte et démonstrateur se déclinera en plusieurs phases de développement, portant l'effectif initial de 18 salariés, actuellement employés sur un autre site, a un total de 40 salariés d'ici 2027. L'ambition de la société INALVE est de permettre l'emploi à terme de près de 70 salariés sur ses installations.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet, il apparaît nécessaire de faire évoluer :

- Les activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières pour permettre le projet,
- L'emprise au sol maximale des constructions pour l'augmenter de 10 à 12 %,
- La hauteur des constructions pour l'augmenter de 7 à 8,4 m (mesurée à l'égout).

Ces propositions d'évolution du PLUm sont indispensables pour autoriser la construction d'un bâtiment agricole à deux étages, validant ainsi un modèle de ferme verticale.

De plus, compte tenu des contraintes techniques liées à notre process de culture (gaines techniques, dispositifs de gestion climatique) et de la nécessité d'aménager deux étages de production, une hauteur minimale de 8,4 m à l'égout est indispensable pour assurer le bon fonctionnement de l'installations sur deux étages.

Enfin le projet va générer un trafic supplémentaire, qu'il est nécessaire de circonscrire au besoin du personnel estimé en termes de stationnement par le porteur de projet comme correspondant au plus à 25 % de l'emprise au sol des bâtiments projetés. Ces éléments seront repris dans la notice du permis de construire.

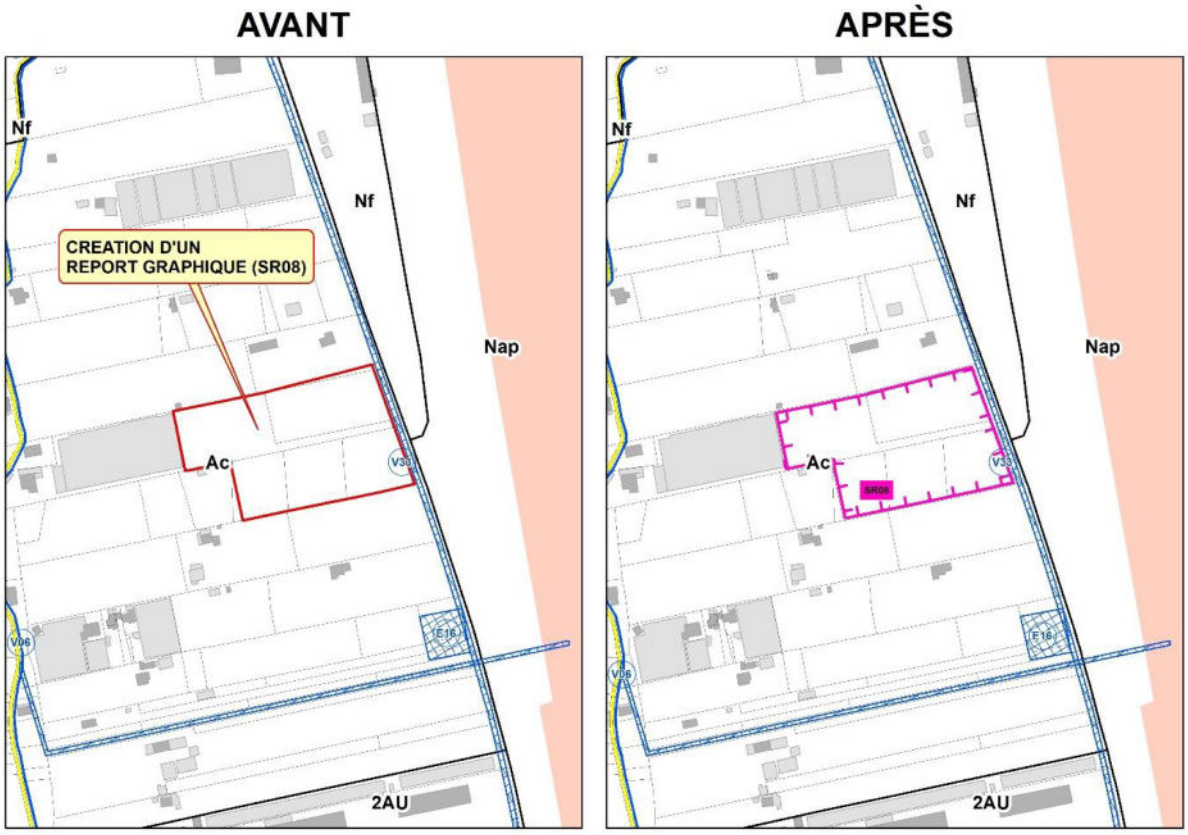
Or, les dispositions réglementaires de la zone Ac n'autorisent pas l'installation de l'entreprise INALVE sur la plaine des Iscles.

Aussi, dans la perspective de l'implantation de la société INALVE sur la plaine des Iscles, il est proposé d'inscrire un périmètre de report graphique des règles « SR8 » sur les parcelles cadastrées section AB n°55, n°56, n°77, n°78, n°79 et n°85.

Complémentairement, il est proposé de faire évoluer les dispositions relatives aux articles 1.2, 2.1.1, 2.1.2 et 2.5 de la zone Ac du PLUm de la manière suivante :

- Préciser les constructions et installations autorisées sous condition(s) dans la zone,
- Augmenter l'emprise au sol de 10 à 12%,
- Augmenter la hauteur de 7 à 8,40 mètres,
- Préciser les normes relatives aux stationnements.

► Aussi, il est proposé de mettre en place un périmètre de report graphique des règles au plan de zonage comme suit :



► Également, les articles 1.2, 2.1.1, 2.1.2 et 2.5 de la zone Ac seront complétés de la façon suivante :

« Article 1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières
***1.2.4* Dans toute la zone :**

- *Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité y compris lorsqu'elles entrent dans le cadre d'un régime de déclaration ou d'autorisation au titre des Installations Classées pour l'Environnement ;*
- *[…]*

Article 2.1 Volumétrie et implantations des constructions
2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.
L'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles n'est pas règlementée, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause l'état naturel des sols existants.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre SR8 identifié au plan de zonage, l'emprise au sol est limitée à 12%.*
- *[…].*

2.1.2. Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) locale(s) :

- *Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre SR8 identifié au plan de zonage, la hauteur à l'égout des bâtiments et constructions est limitée à 8,4m.*
- *[…].*

2.5 Stationnement

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Saint-Laurent-du-Var : dans le périmètre SR8 identifié au plan de zonage, la surface totale dédiée au stationnement des véhicules légers individuels motorisés à quatre roues ne pourra pas excéder 25% de la surface d'emprise au sol des bâtiments agricoles. La surface d'emprise au sol des serres agricoles ne pourra pas être comprise dans le calcul et ne génèrera pas de surfaces de stationnement supplémentaire. Les emplacements PMR n'entrent pas dans ce décompte.*

Evaluation environnementale : cette modification induit une consommation foncière supplémentaire sur la zone Ac par rapport au PLUm en vigueur. Néanmoins, cette consommation est limitée au périmètre du secteur réglementé créé en parallèle, représentant une surface de 1,7 ha.
Selon les études réalisées sur le site de projet, la qualité agronomique du sol est faible. Le projet ne devrait donc pas porter préjudice aux terres agricoles du territoire. De même, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 12% représentant soit environ 0,2 ha du SR créé, ainsi que celle des zones de stationnement, limitée à 25% de la surface d'emprise au sol des bâtiments agricoles.
Néanmoins, le projet prévoit une hauteur des bâtiments plus importante avec 8,4 m de haut contre 7 m. Cette augmentation reste peu significative mais une attention devra être portée sur l'insertion paysagère du projet de la société INALVE, le site de projet étant visible depuis les voies routières à proximité.
Ce nouveau projet induira une augmentation du trafic du fait de l'augmentation de la fréquentation du secteur. A l'échelle de la commune, cette augmentation reste néanmoins négligeable.
Enfin le futur projet devra s'assurer de la capacité du réseau d'eau potable et d'assainissement à accueillir cette nouvelle activité.

3.3.20 Tourrette-Levens

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

➔ **Mise en cohérence des activités et destinations autorisées sous conditions en zone UEe**

Les zones UE correspondent aux zones urbaines d'équipements d'intérêt collectif et de services publics. Plus spécifiquement, le collège René Cassin de Tourrette-Levens est classé en zone UEe depuis l'approbation du PLUm.

Néanmoins, le règlement de la zone UEe ne précise pas en article 1.2.4 que les « *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale* » sont autorisés dans la zone parmi les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
Ces équipements étant aujourd'hui en place en zone UEe de Tourrette-Levens, et devant être réalisés spécifiquement dans cette zone sur la commune de Levens, il convient qu'ils soient autorisés au règlement de zone.

Il s'agit ici d'une erreur à rectifier dans la présente procédure de modification simplifiée puisque contraire à la volonté des rédacteurs du document d'urbanisme.
Ainsi afin d'être conforme à la vocation réelle de la zone, une spécificité locale est à ajouter en article 1.2.4 du règlement de la zone UEe pour les communes de Levens et Tourrette-Levens pour autoriser les *« établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »*.

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

« 1.2.4 Dans toute la zone :
- *Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :*
    - *Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,*
    - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques,*
    - *Équipements sportifs,*
    - *Autres équipements recevant du public.*
- *[…]*

Spécificité(s) locale(s) :
- *[…]*
- *Levens et Tourrette-Levens : sont également autorisés les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination destinée aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.* »

Évaluation environnementale : cette évolution n'a pas d'incidence sur l'environnement, en cela qu'elle permet de corriger une erreur matérielle au niveau du règlement.

➔ Mise en concordance des règles applicables en zone Nb avec les activités exercées sur le site de la carrière

Depuis les années 1980, est exploitée la carrière de roche massive située à cheval sur les communes de Saint-André-de-la-Roche et de Tourrette-Levens, au nord-est de l'agglomération niçoise.
Ce site, exploité de longue date, comprend à ce jour un outil industriel complet, à savoir :
- Une activité de production de granulats à partir de ressources secondaires (recyclage des déchets inertes du BTP) (autorisée en 1971) ;
- Une activité de réaménagement par remblaiement (autorisée en 1987),
- Une activité de transit de matériaux minéraux.

La carrière produit annuellement 600 000 tonnes de granulats issus des ressources primaires et secondaires. L'activité du site emploie une vingtaine de salariés (emplois directs) et génère soixante emplois indirects (sous-traitants et transporteurs).

Dans le cadre de l'activité de production de granulats, des déchets inertes issus des chantiers locaux du BTP sont accueillis, recyclés et valorisés sur le site conformément aux objectifs fixés par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des

territoires (SRADDET) à travers le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) et le Schéma régional des carrières (SRC) de la Région PACA.

Le SRC PACA, via son orientation « *développer les pôles matériaux* », préconise en effet la création d'installations de tri/recyclage de déchets inertes en région, afin d'optimiser les quantités recyclées et de n'utiliser en remblaiement de carrière ou en installations de stockage de déchets inertes (ISDI) que les matériaux fins, non recyclables.

Au PLUm, la carrière fait l'objet d'une retranscription spécifique puisqu'elle est identifiée dans un « *secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol* » en application de l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme, défini à l'article 43 des dispositions générales du règlement.

Ainsi, afin d'être conforme avec les activités déjà présentes et exercées sur la carrière, une spécificité locale est à ajouter à l'article 1.2.4 du règlement de la zone Nb pour la commune de Tourrette-Levens pour autoriser sous conditions *« les activités d'accueil, de tri, de traitement, de recyclage, de transformation et de valorisation des ressources minérales primaires et secondaires, ainsi que les installations de stockage de déchets inertes »*.

Cette évolution n'induit pas de modification des emprises actuellement exploitées par la SEC. Les activités demeureront similaires (accueil et recyclage des déchets inertes issus des chantiers du BTP, commercialisation de granulats pour le secteur du BTP et remblaiement à partir des déchets inertes non recyclables) et n'induiront pas de trafic routier complémentaire ni de nouvelles nuisances.

En outre, les activités devront strictement respecter les conditions d'admission énoncées par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain dans le secteur, notamment :

- Être portées par le carrier,
- Ne pas aggraver les risques ou leurs effets,
- Ne pas créer des nouveaux risques,
- Préserver les couloirs naturels des ravines et des vallons,
- Réaliser une étude géologique et géotechnique préalablement au projet pour la stabilité des remblais et sur l'incidence en termes d'aléas chute de blocs.

Au-delà de la pérennisation des emplois liés au fonctionnement du site, cette évolution permet de poursuivre, au terme de l'activité d'extraction, le développement des activités d'accueil et de recyclage des déchets inertes en granulats pour le BTP sur le même site.

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

« 1.2.4 Dans toute la zone :

- *Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation,*
- *Les annexes aux habitations à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 15 m² et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *[…]*

<u>Spécificité(s) locale(s)</u> :

- *[…]*
- *Tourrette-Levens : les activités d'accueil, de tri, de traitement, de recyclage, de transformation et de valorisation des ressources minérales primaires et secondaires, ainsi que les installations de stockage de déchets inertes sont également autorisées dans le secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol, à condition :*
  - *qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,*
  - *qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

Evaluation environnementale : cette modification permet de mettre en cohérence les activités présentes sur la zone naturelle Nb de la commune avec le règlement. Elle ne prévoit pas de consommation foncière supplémentaire ni de modification de l'activité. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc faibles.

3.3.21 Utelle

Un point de modification règlementaire est inscrit pour la commune d'Utelle.

➔ **Inscription d'une spécificité locale en zone agricole – Ab**

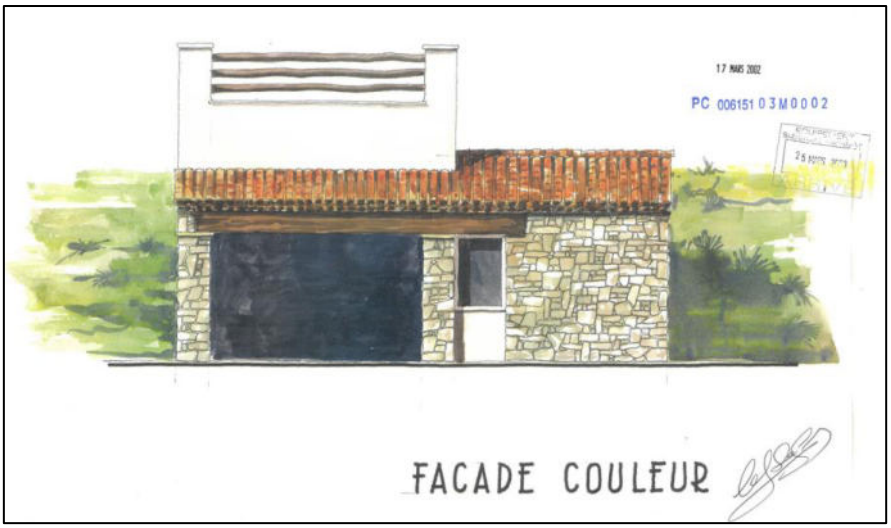
Une entreprise de chocolaterie exerce son activité sur la commune d'Utelle, plus précisément au Cros d'Utelle, dans le quartier de la Villette.

Cette entreprise, générant de l'activité sur le territoire communal, particulièrement dynamique et soucieuse de proposer des produits de qualité, souhaite développer ses activités, l'actuel laboratoire ne le permettant pas.

Le projet porte sur l'édification d'un laboratoire et d'une chocolaterie sur l'emprise d'une dalle existante sur la parcelle cadastrée Y256 et située en zone agricole – Ab, sans extension, en respectant la stricte emprise existante déjà totalement artificialisée.



Cette dalle a fait l'objet d'un permis de construire accordé le 8 août 2003, initialement pour la réalisation d'un abri agricole et d'un espace de stationnement.
Les travaux relatifs à la construction de cet abri ont débuté le 21 août 2003 mais n'ont pas été achevés.



Le projet envisagé pour la chocolaterie reprend en partie les préconisations formalisées dans le permis de construire de 2003 et permettra une valorisation du site.

Toutefois, les dispositions réglementaires de la zone Ab du PLUm en vigueur ne permettent pas la réalisation de ce projet.

Ainsi, il est sollicité une modification des dispositions réglementaires de la zone Ab afin de permettre à titre exceptionnel que ce commerce local, en lien avec la dynamique économique des territoires, puisse poursuivre son activité sur la commune d'Utelle afin de ne pas voir un commerce délocaliser son activité et une famille déménager.

► Aussi, afin de réaliser ce projet d'intérêt général pour la commune, il est proposé l'inscription d'une spécificité locale pour Utelle, et uniquement pour le quartier de la Villette afin que cela reste exceptionnel, à l'article 1.2.4 de la zone Ab comme suit :

«**1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**
[…]
1.2.4 Dans toute la zone
[…]

Spécificité(s) locale(s) :
- Utelle : dans le secteur de la Villette, l'artisanat et le commerce de détail, à condition :
  - De ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
  - De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; »

Evaluation environnementale : cette modification induit une augmentation des droits de constructibilité de la zone Ab en autorisant l'artisanat et le commerce de détail. L'emprise au sol au sein de la zone Ab n'est pas réglementée ni les extensions et annexes.
La zone de projet de la future chocolaterie est située sur la parcelle Y256 et prévoit uniquement la réhabilitation de la ruine qui y est présente. Le secteur présente, en dehors de la ruine, des espaces enherbées et des massifs boisés denses en continuités avec celui situé à l'Est de la parcelle.

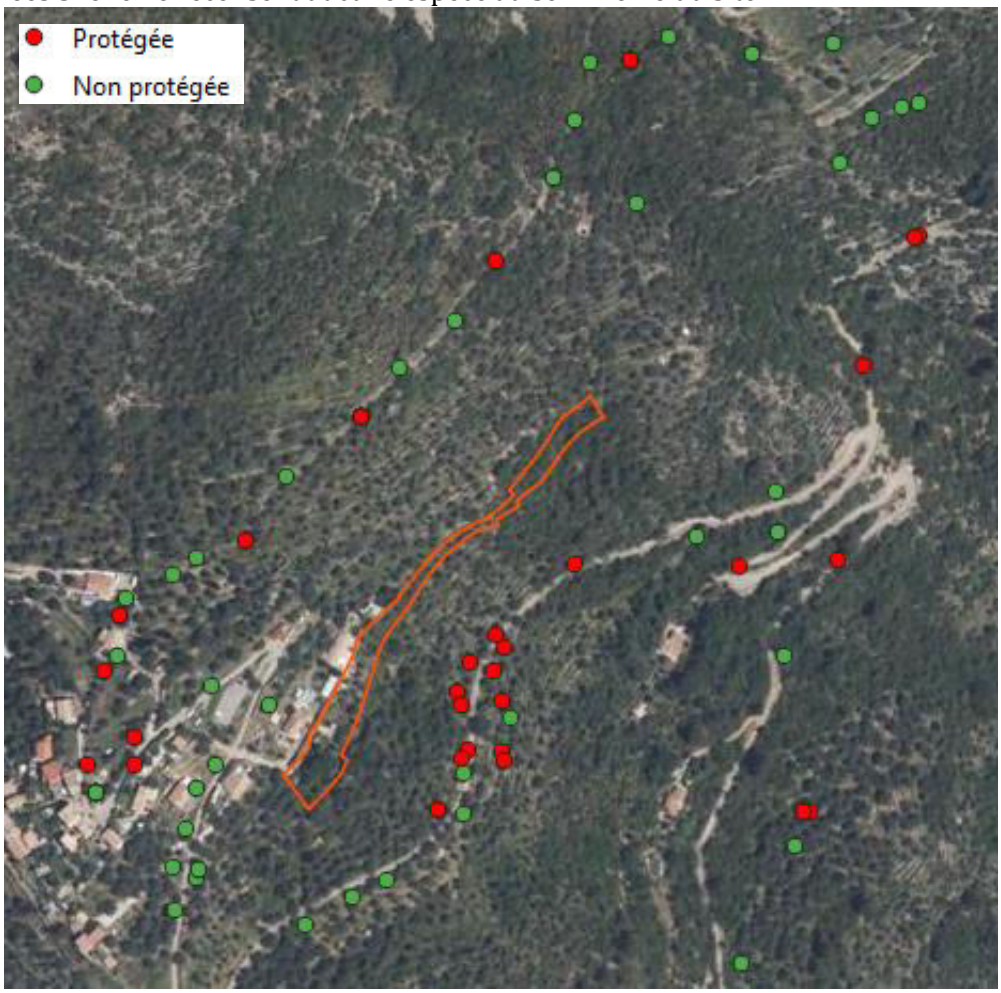


Parcelle Y256 concernée par le projet de chocolaterie



Photo aérienne du site (Source : Eric Teisseire, architecte, 2025)

Les données Silene ne recensent aucune espèce au sein même du site.



Espèces recensées à proximité de la zone de projet

Le projet ne prévoit pas de s'étendre au-delà de l'emprise du bâtiment déjà existant. Néanmoins, des impacts peuvent s'observer lors de la phase de travaux du projet. Des mesures devront être mises en place pour limiter ces incidences telles que :

- Respect des calendriers biologiques des espèces recensées à proximité en évitant les périodes de nidification et de reproduction ;
- Respecter une charte de chantier propre ;
- Favoriser les travaux diurnes ;
- Clôturer la zone de travaux pour limiter le passage de la faune.

Les visibilités du site sont limitées, néanmoins une intégration paysagère de qualité devra être appliqué afin de respecter une harmonie architecturale et paysagère au sein du village.
Enfin, cet équipement induira une consommation d'eau supplémentaire (nettoyage, préparation) et participera à la production de déchets alimentaires. Il sera nécessaire de vérifier la capacité du réseau local à absorber ces besoins sans risque de pollution.

3.3.22 Valdeblore

Cinq points de modifications règlementaires sont inscrits pour la commune de Valdeblore.

➔ **Suppression d'une spécificité locale concernant les superstructures et installations directes**

La commune de Valdeblore ne souhaite pas autoriser l'installation de panneaux photovoltaïque afin de préserver la morphologie urbaine du village, cœur historique.

► Aussi, l'article 2.2.10 de la zone UAb sera modifié comme suit :

« 2.2.10 Superstructures et installations diverses
Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées. Tous les capteurs solaires sont interdits.
Les climatiseurs et les paraboles doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
Les climatiseurs sont interdits en saillie et l'encastrement éventuel doit être traité en ventelles.
Les climatiseurs au sol hors espace public doivent être dissimulés par un encoffrement

Spécificité(s) locale(s) :
- Isola : en outre, ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'une mise aux normes pour les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation.
~~- Valdeblore : les panneaux photovoltaïques sont autorisés et doivent obligatoirement être installés sur les pans de toiture ouverts vers le sud. »~~

Evaluation environnementale : cette modification limite ainsi les potentielles incidences sur l'intégration paysagère et architecturale de ce type de structure de la zone UAb. Valdeblore est un village de montagne avec une identité architecturale forte (zone de montagne, patrimoine rural). L'interdiction des panneaux photovoltaïques permet de préserver l'intégrité visuelle des toitures, particulièrement dans des secteurs visibles depuis le domaine public ou dans les paysages emblématiques. L'interdiction de panneaux photovoltaïques risque de freiner la part de production d'énergie renouvelable sur le territoire. Néanmoins, cette incidence est à relativiser au vu de la surface de la zone concernée.

➔ **Suppression de la spécificité locale concernant les clôtures dans les zones UAb, UBk, UFb3, UFb6 et UFc3.**

Afin d'être en cohérence avec les besoins locaux et répondre aux remontées d'informations formulées notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, la commune souhaite supprimer la spécificité locale relative aux clôtures dans les zones UAb, UBk, UFb3, UFb6 et UFc3. Cette évolution a pour objectif d'offrir un plus grand choix dans les types de clôtures pouvant être réalisés sur le territoire communal.

►Aussi, l'article 2.2.9 des zones UAb, UBk, UFb3, UFb6 et UFc3 seront modifiés comme suit :

« 2.2.9 Clôtures :
[…]

Spécificité(s) locale(s) :
~~- Valdeblore : la hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 1,5 m. Le mur bahut mesurera 30 cm au maximum. La clôture peut également être réalisée en bois avec 2 lisses horizontales laissant un espacement de 30 à 50 cm.~~ »

Evaluation environnementale : cette modification a pour objectif de préserver la morphologie urbaine existante. Les incidences sur le paysage et le patrimoine sont donc faibles.
Par ailleurs, cette modification contribue à la prise en compte de la trame verte et bleue avec une obligation d'ouvertures dans les clôtures favorables à la circulation de la petite faune. L'encouragement de haies vives d'essences locales contribue également à la diversité floristique, à la lutte contre l'érosion et à la limitation du ruissellement.

➔ **Modification du Cahier de Prescriptions Architecturales**

La commune constate que la rédaction des dispositions règlementaires inscrites dans le cahier des prescriptions architecturales (CPA) contraint l'instruction des autorisations d'urbanisme sur son territoire, notamment les règles relatives à la volumétrie des constructions, aux annexes, aux menuiseries et ouvertures, aux toitures, aux superstructures et installations diverses, aux clôtures.

Afin de s'intégrer harmonieusement dans la morphologie urbaine existante et pour être en cohérence avec les besoins locaux et les remontées d'informations faites par la commune, il convient de modifier les articles du Cahier des Prescriptions Architecturales suivants.

►Aussi il est proposé de modifier l'article relatif à la volumétrie du CPA comme suit :

« Volumétrie :
Les chalets individuels en ossature bois seront implantés sur une dalle élevée à 1 mètre. Le parement du mur de la dalle sera constitué soit de pierres de pays, soit enduit.
~~Les terrasses sur pilotis ne doivent pas dépasser l'aplomb du toit. En cas d'impossibilité technique, les terrasses dépassant l'aplomb du toit devront être fermées.~~ »
~~Dans la zone UA et UB, les terrasses sur pilotis sont interdites.~~

►Aussi il est proposé de modifier l'article relatif aux annexes du CPA comme suit :

« Annexes :
Les abris de jardins seront réalisés soit avec les mêmes matériaux que la construction principale soit en bois. ~~La toiture sera traitée avec le même revêtement que la construction principale existante sur le terrain (dans la limite des matériaux tolérés en toiture).~~ Les ouvertures seront limitées à une porte (en bois), et une fenêtre.

►Aussi il est proposé de modifier l'article relatif aux menuiseries et ouvertures du CPA comme suit :

« Menuiseries et ouvertures :
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,
➢ Dans les triangles des combles (pignon), on admet la possibilité d'intégration des baies de dimensions plus importantes dans la mesure où elles sont comprises dans un panneau de bardage bois. Leur surface sera inférieure à celle des pleins. Les volets et les menuiseries seront en bois.
~~Dans la zone UA et UB, les volets coulissants sont interdits.~~
Dans la sous-zone UAb, les volets brisés sont autorisés. »

Evaluation environnementale : les modifications apportées au cahier de prescriptions architecturales de la commune ne sont pas de nature à impacter de manière significative le paysage et le patrimoine bâti de la commune, en cela qu'elle réduit les contraintes architecturales.

➔<u>Modification des règles relatives aux pentes de toiture dans le Cahier des Prescriptions Architecturales</u>

La commune souhaite que le Cahier de Prescriptions Architecturales soit modifié car il comporte des incohérences quant aux dispositions relatives à la pente des toits. En effet, il préconise des pentes comprises entre 50 et 90°. Or, cette préconisation est inapplicable car une pente à 90° représente une toiture verticale. Afin de remédier à cette erreur la commune souhaite repréciser les degrés des pentes des toitures.

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

« Toitures :
Les toitures dont la pente donne sur les voies publiques ou privées seront obligatoirement munies de barres a neige et de gouttières aménagées sur rues.
~~Hormis dans la zone UAb, les toitures présenteront des pentes comprises entre 50 et 90° à condition que les toitures soient dissymétriques.~~ Les toitures présenteront des pentes au moins égales à 25°.
Les débords de toiture seront compris entre 0.50 et 1 m.
Les couvertures seront soit en tuiles, soit en bacs aciers, soit en lauzes.
Sur l'ensemble de la commune hormis dans la zone UAb, elles pourront également être composées de bardeaux de bois.
Pour toutes les toitures, à l'exception de celles en lauzes, la couleur grise est imposée (RAL 7022).
Deux fenêtres par pans de toiture seront autorisées.
Les ouvertures de type ~~chien assis et~~ œil de bœuf seront proscrites.

►Aussi il est proposé de modifier l'article relatif aux superstructures et installations diverses du CPA comme suit :

« Superstructures et installations diverses :
Lors de la réfection de la toiture, les équipements de production d'énergie solaire pourront être intégrés ~~dans~~ à celle-ci.
Les souches de cheminée seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôles ou d'inox.
Les paraboles seront situées en toiture. Pour les copropriétés, il sera demandé une seule parabole collective.
Les canalisations d'eaux usées, les alimentations en eau et les branchements divers seront encastrés dans les façades.
Les raccordements EDF, PTT, TV devront être réalisés en souterrain. Tous les compteurs devront être intégrés dans un coffret en maçonnerie.
Les blocs de climatisation ne doivent pas être installés à l'aplomb du domaine public ni être visibles depuis l'espace public, à l'exception des constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt général collectif. »

►Aussi il est proposé de modifier l'article relatif aux clôtures du CPA comme suit :

« Clôtures :
~~Trois types de clôtures sont autorisés :~~
~~➢ La clôture est constituée d'un mur bahut de 30 cm et d'un grillage dont la hauteur totale est limitée à 1,50 m. Le grillage devra être masqué par une haie vive~~
~~➢ La clôture est constituée d'une haie vive.~~
~~➢ La clôture est réalisée en bois avec 2 lisses horizontales laissant un espacement de 30 à 50 cm. Sa hauteur totale est limitée à 1,50 m.~~
A l'exception des constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif, la hauteur des clôtures sera limitée à 1m80. Les brises-vues ou autres panneaux rigides seront interdits le long des voies. »

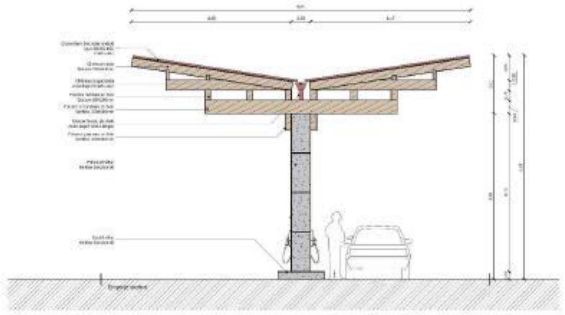
Evaluation environnementale : cette modification permet de corriger les incohérences d'application des dispositions du CPA relatives à la pente des toits. Cette reprise n'est pas de nature à impacter la qualité architecturale du site.
Concernant l'installation des blocs de climatisation à l'aplomb du domaine public, celle-ci est limité aux constructions nécessaires au service public et/ou d'intérêt général. Cette modification pourrait avoir une incidence limitée sur l'intégration architecturale de ces dispositifs au sein des bâtis.
La dernière modification reprend les contraintes liées aux clôtures permet d'augmenter la hauteur autorisée et d'interdire les brises-vues ou autres panneaux rigides le long des voies. Cette modification contribue à la prise en compte de la trame verte et bleue avec une obligation d'ouvertures dans les clôtures favorables à la circulation de la petite faune. Cette modification présente une faible incidence sur la qualité paysagère de la commune.

➔ **<u>Modification des dispositions réglementaires de la zone naturelle – Nb</u>**

La commune de Valdeblore projette la création d'une station-service à l'entrée sud du village de la Bolline, sur la parcelle cadastrée A819, classée en zone naturelle – Nb au PLUm en vigueur.
Ce projet, envisagé par la commune depuis 2017, porte sur l'aménagement d'un point de ravitaillement essence comprenant une pompe. La commune confiera la gestion de l'équipement d'intérêt collectif créé à un service public industriel et commercial (SPIC), personne morale à autonomie financière.

Pour assurer la pérennité des installations et favoriser le confort des usagers utilisant les dispositifs de distribution de carburant, ceci notamment quelles que soient les conditions météorologiques, ledit projet prévoit l'implantation d'un auvent couvrant la pompe et les deux pistes d'approvisionnement.





La commune sollicite donc que les dispositions réglementaires du PLUm autorisent, en complément des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions nécessaires connexes liées à ces installations, sous réserve de ne pas créer de surface de plancher et qu'elles ne dépassent pas 90 m² d'emprise au sol.

► Aussi, il est proposé d'ajouter une spécificité locale à l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone Nb pour la commune de Valdeblore comme suit :

«**1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**
1.2.4 Dans toute la zone
[…]

Spécificité(s) locale(s) :

- Valdeblore :
  - […]
  - En outre, les constructions connexes liées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, sous réserve de ne pas créer de surface de planchers et dans la limite de 90 m² d'emprise au sol. »

Evaluation environnementale : cette modification induit une consommation foncière supplémentaire. Néanmoins, cette dernière est limitée à 90 m² d'emprise au sol et ne doit pas créer de surface de planchers. Les incidences sur les espaces naturels sont donc considérées comme faibles.
Le projet devra s'assurer néanmoins d'une bonne intégration paysagère par rapport aux espaces alentours.

3.3.23 Vence

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

➔ Article 2.1.2 – zone UFb3

La zone UFb3 est une zone pavillonnaire. La commune souhaite modifier une incohérence dans les règles de hauteur au règlement.
En effet, dans la note de présentation de la procédure de Modification Simplifiée n°2 (MS2) il était précisé que la commune avait sollicité la modification de l'article 2.1.2 de la zone UFb3 afin

d'augmenter la hauteur de l'attique à 3m au lieu de 2,50m qui était insuffisante pour permettre la réalisation de certains projets.
Or, le règlement de la MS2 du PLUm n'a pas correctement pris en compte cette modification. Il est indiqué en spécificité locale sur la commune de Vence à l'article 2.1.2 de la zone UFb3 qu'« *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.* »

La règle de hauteur indiquant qu'un niveau en attique peut être accepté s'il n'excède pas une hauteur de 2,5m n'a pas été supprimée, ce qui crée une incohérence avec la règle d'un niveau en attique d'une hauteur de 3m maximum ajoutée en suivant.
Cette erreur matérielle dans la rédaction de la règle de hauteur à l'article 2.1.2 de la zone UFb3 doit être corrigée.

►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) :
(…)
- *Vence :*
  - *la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m.*
  - *En outre un niveau supplémentaire en attique ne dépassant pas ~~2.5~~ 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 n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales en cela qu'elle corrige une erreur matérielle réalisée lors de la procédure de Modification Simplifiée n°2.

3.3.24 Villefranche-sur-Mer

Deux points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de Villefranche-sur-Mer.

➔ Rectification d'une erreur matérielle dans la rédaction de la sous-destination en zone UFc1 pour le projet d'une maison de santé pour les articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.4

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle quant à la sous-destination inscrite en spécificité locale pour la zone UFc1 afin de correspondre au Code de l'Urbanisme et de permettre la réalisation d'une maison de santé.

En effet, la sous-destination actuelle « *équipements d'intérêt collectif hospitalier publics ou privés* » n'est pas cohérente avec les destinations et sous-destinations de construction listées au lexique des dispositions générales du règlement du PLUm, il convient donc de corriger la rédaction en substituant l'actuelle par l'intégration de la sous-destination « *Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale* ».

Cette sous-destination supprime la référence unique à un équipement hospitalier, tout en maintenant l'objectif d'un établissement lié à la santé, justifiant les règles différenciées inscrites au PLUm dans la zone UFc1.

L'inscription de cette sous-destination est notamment justifiée par les textes suivants :

- Les dispositions du code de la santé publique (notamment les articles L.1434-4 et L.6323.3) ;
- L'arrêté du 2 février 2022 pris par l'Agence Régional de la Santé (ARS) portant « définition des zones » en application de ce code. Cet arrêté précise que « Villefranche et les communes du littoral Est sont incluses dans les « *zones en offre de soins insuffisante ou avec des difficultés d'accès aux soins pour la profession de médecin* » en « *zone d'action complémentaire* ».

► Aussi, la spécificité locale est corrigée aux articles 2.1.1, 2.1.2 et 2.4 de la zone UFc1 comme suivants :

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

(…)

Spécificités locales :

- L'emprise au sol des constructions à usage ~~« d'équipements d'intérêt collectif hospitalier publics ou privés »~~ « d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale **»** *est fixée à 12%.*

2.1.2 Hauteur des constructions

(…)

Spécificités locales :

- *~~« Équipements d'intérêt collectif hospitalier publics ou privés »~~* « Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale **»** *: les hauteurs à l'égout et frontales maximales sont fixées à 9 mètres.*

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

(…)

Spécificités locales :

- *~~« Équipements d'intérêt collectif hospitalier publics ou privés »~~* « Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale **»** *: 40% au moins de la superficie du terrain doit être en espaces verts et ils doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre ».*

Évaluation environnementale : cette modification n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle vient corriger la rédaction d'une sous-destination afin de permettre la construction d'une maison de santé.

➔ Evolution des articles 1.1 et 1.2 en zone UMb

L'objectif est de rectifier le règlement des articles 1.1 et 1.2 de la zone UMb afin de prendre en compte les projets de développement du port départemental de la Darse à Villefranche-sur-Mer.
L'article 1.1.3 interdit – « les dépôts de véhicules et les garages collectifs » sans les autoriser sous condition en article 1.2.4.

Etant donné qu'un véhicule peut être terrestre ou marin, un garage collectif à bateaux ou un rangement d'embarcations légères seraient donc interdits.
Afin d'éviter toute contradiction avec l'objectif visé, une rectification doit être apportée au règlement de la zone UMb.

Ainsi, l'article 1.2.4 sera complété en spécificité locale afin d'autoriser les dépôts et les garages de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités portuaires.

► Aussi, la rectification suivante doit être apportée aux articles 1.1.3 et 1.2.4 de la zone UMb comme suivant :

1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits
1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :
- (…)
- Les dépôts de véhicules *non autorisés sous condition en article **1.2**;*
- Les garages collectifs *non autorisés sous condition en article **1.2**;*

1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières
1.2.4 Dans toute la zone :
(…)
Spécificité(s) locale(s) :
- Villefranche-sur-Mer :

(…)
- *Les dépôts et les garages de véhicules à condition qu'ils soient liés aux activités portuaires.*

Evaluation environnementale : cette modification permet une cohérence du règlement de la zone UMb avec les projets de développement du port de la Darse de Villefranche-sur-Mer. Elle autorise néanmoins les dépôts et garages de véhicules pouvant induire une consommation foncière supplémentaire.
La modification restreint ces bâtis à ceux en lien avec l'activité portuaire. De plus, la zone concernée est déjà artificialisée et n'induira pas d'incidence sur les habitats d'espèces ou les espèces supplémentaire par rapport aux activités déjà existantes. Néanmoins, le projet de développement devra s'assurer de la gestion des potentiels effluents sur les milieux aquatiques.

3.4 Adaptation du document graphique par commune

Les modifications des dispositions réglementaires graphiques proposées dans le cadre de la présente modification simplifiée n°3 du PLUm concernent plus particulièrement les communes suivantes :

- **Bonson** : suppression partielle de l'emplacement réservé ER02.
- **Cagnes-sur-Mer :** modifications graphiques des zones UEc, UFb4, Nb et NLr, inscription d'un Jardin d'Intérêt Majeur, suppression de la marge de recul graphique inscrite sur le chemin des Vallières et évolution de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.
- **Cap d'Ail :** suppression de l'emplacement réservé ER02 et modification du bénéficiaire de l'ER n°E01.
- **Carros :** ajout de l'emplacement réservé n°2 pour mixité sociale.
- **Castagniers** :
    - Réduction de l'emplacement réservé ER05 (parking du hameau de Portion) à 1000 m^2 au lieu de 1788 m^2 ;
    - Suppression de l'emplacement réservé ER02 ;
    - Suppression de l'emplacement réservé ER04.
- **Clans :** reclassement d'un secteur pavillonnaire en zone UZb6 à Pont-de-Clans.
- **Gattières :** ajout d'un report graphique sur la parcelle D n°2690 en zone Ac, réduction de l'emplacement réservé n°4 pour mixité sociale et ajout de l'emplacement réservé n°10 pour mixité sociale en compensation et réduction de l'emplacement réservé n°9 pour mixité sociale.
- **Isola :**
    - Création d'un périmètre report graphique en zone UTm afin de permettre la construction de logements à usage d'habitation sur un périmètre défini ;
    - Reclassement d'un secteur Nb en zone Nc pour la vacherie d'Isola 2000.
- **La Gaude :**
    - Remplacement des éléments de paysage à protéger ou à créer (EPP) par des espaces verts identifiés (EVI) ;
    - Reclassement de la zone Nb en zone Nf et Nf vers Nb dans le secteur la Maure.
- **Lantosque :**
    - Suppression et réduction des emplacements réservés E21 et E22 ;
    - Inscription en zone non-aedificandi de terrains acquis au titre du FRPNM (Fonds Barnier).
- **La-Tour-sur-Tinée :** suppression de l'emplacement réservé V01 et réduction des emplacements réservés V02 et V08.
- **La Trinité :**
    - Modification de l'Emplacement Réservé de Mixité Sociale (ERMS) MS04 sur le site Chapus ;
    - Création de 4 nouveaux Emplacements Réservés de Mixité Sociale (ERMS) MS05 à MS08 sur les sites Jaurès, Suarez, Roma et CTM.
- **Levens :** suppression des emplacements réservés E01 et E05.
- **Nice** : ajustement du périmètre de la Servitude d'Attente de Projet (SAP) de l'Ariane, modification des marges de recul en bordure de voie du boulevard Carnot, ajout d'une représentation graphique pour autoriser la surélévation d'un immeuble destiné aux logements sociaux, ajout d'un secteur réglementant la hauteur maximale des constructions au Pont Michel, suppression de l'ERMS n°54, création d'une limite d'implantation graphique en entrée de ville, protection patrimoniale de deux nouveaux bâtiments, suppression d'ER voirie à la suite de refus de mise en demeure d'acquérir, actualisation des odonymes dans les intitulés d'ER, mise à jour des dispositions de l'ERMS 06, ajustement du taux de logements sociaux dans l'ERMS 27, réduction de l'ERMS 55, création de deux nouveaux ERMS, modification du secteur à plan masse Gambetta-Buffa

et modification de zonage dans le quartier Henri Dunant, mise à jour de la liste des ER pour les cimetières communaux, adaptation de l'ER E024 pour des projets d'établissements scolaires, ajustement d'ER voirie à la suite de l'acquisition de parcelles par la commune, modification du tracé d'un chemin piéton à Gairaut, création de limite graphique d'implantation des constructions en vue de réaliser des parkings, modification de marges de recul pour une implantation cohérente des bâtiments en centre urbain dense, création de secteurs réglementés pour favoriser le développement économique à Nice ouest, la requalification du site Raimbaldi ainsi que d'un foyer d'hébergement à Riquier, ajustement de l'OAP Plaine de Var pour la réalisation de projets sportifs d'intérêt général et pour la construction d'un programme immobilier destiné à l'habitat, modification des hauteurs graphiques en UCh pour les équipements d'intérêt public, création d'un secteur de hauteur réglementée en entrée de ville.

- **Roubion :** réduction de l'emplacement réservé E02.
- **Roure :** inconstructibilité des parcelles rachetées par la commune dans le cadre du Fond Barnier
- **Saint-Blaise :** réduction de l'emplacement réservé V07.
- **Saint-Dalmas-le-Selvage :** reclassement d'un secteur Nb en zone Nc – secteur Lacium.
- **Saint-Jean-Cap-Ferrat :** inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale ERMS n°03 dans le secteur de la Puncia.
- **Saint-Jeannet** : suppression de l'emplacement réservé n°E01 et de l'emplacement réservé pour mixité sociale n° 08.
- **Saint-Laurent-du-Var :** modification de la marge de recul graphique inscrite sur la route des Pugets.
- **Saint-Martin-du-Var :** suppression d'emplacements réservés équipement et voirie et réduction de l'emplacement réservé n°V23.
- **Tournefort :** inconstructibilité des parcelles rachetées par la commune dans le cadre du fond Barnier.
- **Tourrette-Levens :** création d'un secteur réglementé SR1 pour permettre l'extension de l'EHPAD Les Amandines.
- **Valdeblore :** reclassement en zone UAb d'un secteur classé en zone UTk.
- **Venanson :** Inscription en zone non-aedificandi de terrains acquis au titre du FRPNM (Fonds Barnier).
- **Vence** : réduction de l'emplacement réservé voirie ERV n°22 et reclassement de la zone Nb en Ne pour permettre la réalisation d'aménagements dans le cimetière existant.
- **Villefranche-sur-Mer :** création d'une prescription « patrimoine naturel » pour un arbre remarquable, reclassement de parcelles au port de la Darse et création de l'emplacement réservé E04 au port de la Darse.

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 certains Plans de Prévention des Risques (PPR) et Porter A Connaissance (PAC) via différentes procédures de mise à jour, il convient de mettre en cohérence les zones de risques reportées à titre informatif sur les plans de zonage.

Ainsi, le tracé des zones de risques modérés (bleus) et risques forts (rouges) évoluent, notamment dans les vallées de la Vésubie, de la Tinée, du Var ou encore sur les communes de Carros, Le Broc et Nice.

Également, pour donner suite aux arrêtés préfectoraux des DUP emportant MEC du PLUm pour les projets de mise en œuvre des schémas d'aménagement de la Vésubie, de la Madone et du Boréon, les documents graphiques et listes du PLUm sont à mettre en compatibilité avec ces procédures.

3.4.1 Bonson

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

➔ Suppression partielle de l'emplacement réservé équipement public n° E02

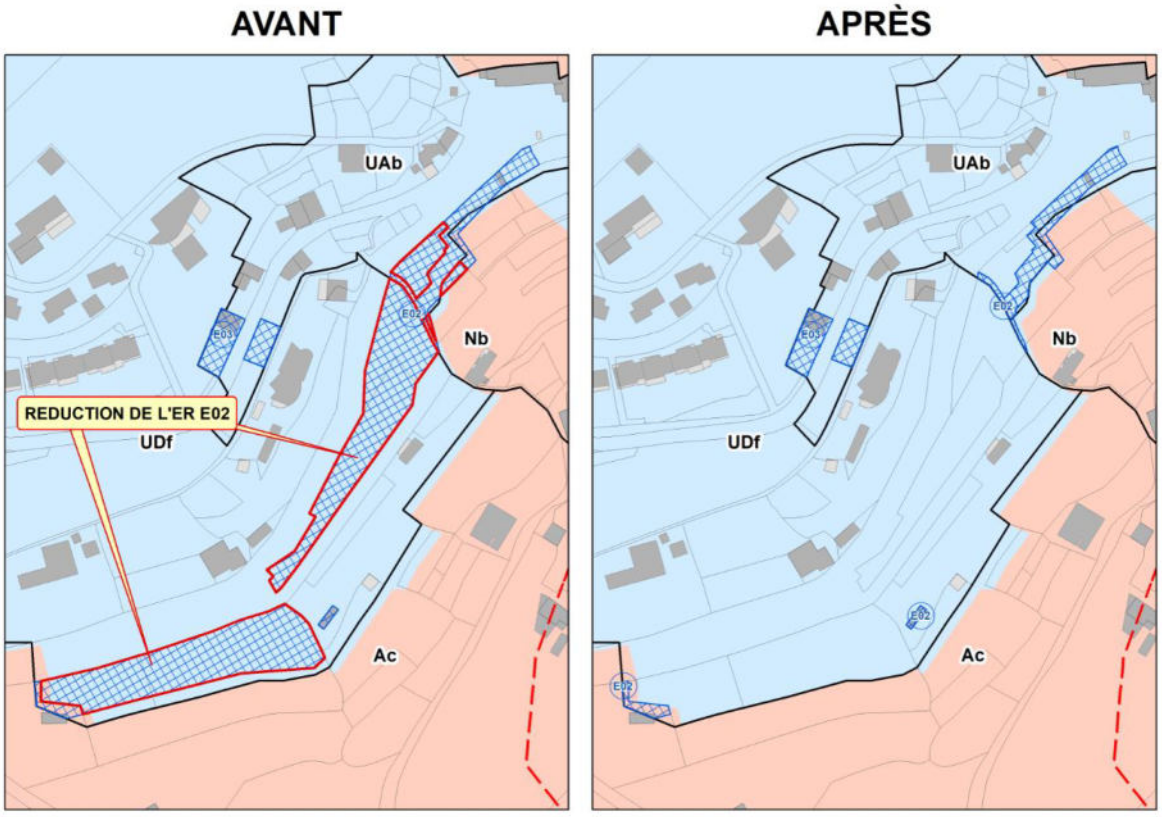
L'emplacement réservé équipement public E02 au bénéfice de la commune de Bonson est prévu pour la création d'aires de stationnement sur une surface de 3 266 m².

La commune a acquis les parcelles cadastrées C n°393, 392, 405, 404 et B n° 322, 329, 328 incluses dans le périmètre de l'emplacement réservé. Aussi, l'inscription de la totalité du périmètre de cet emplacement réservé dans le document d'urbanisme en vigueur n'a plus d'utilité.

Il convient donc de supprimer partiellement du plan de zonage les parcelles précitées qui ont fait l'objet d'une acquisition de la part de la commune. En revanche, les parcelles B n°320, 323, 324, 327, 1211 et 326 ainsi que les parcelles C n°682, 394, 643 seront maintenues dans l'emprise de l'ER n°02 car ce foncier n'est pas maîtrisé par la commune.

La surface mentionnée dans la liste des emplacements réservés, en pièce 7 du PLUm, sera modifiée de 3266 m2 à 503 m2.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :



Évaluation environnementale : cette évolution graphique permet une mise en cohérence avec la réalité administrative de la commune. Les incidences sur l'environnement sont donc négligeables.

3.4.2 Cagnes-sur-Mer

Huit points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

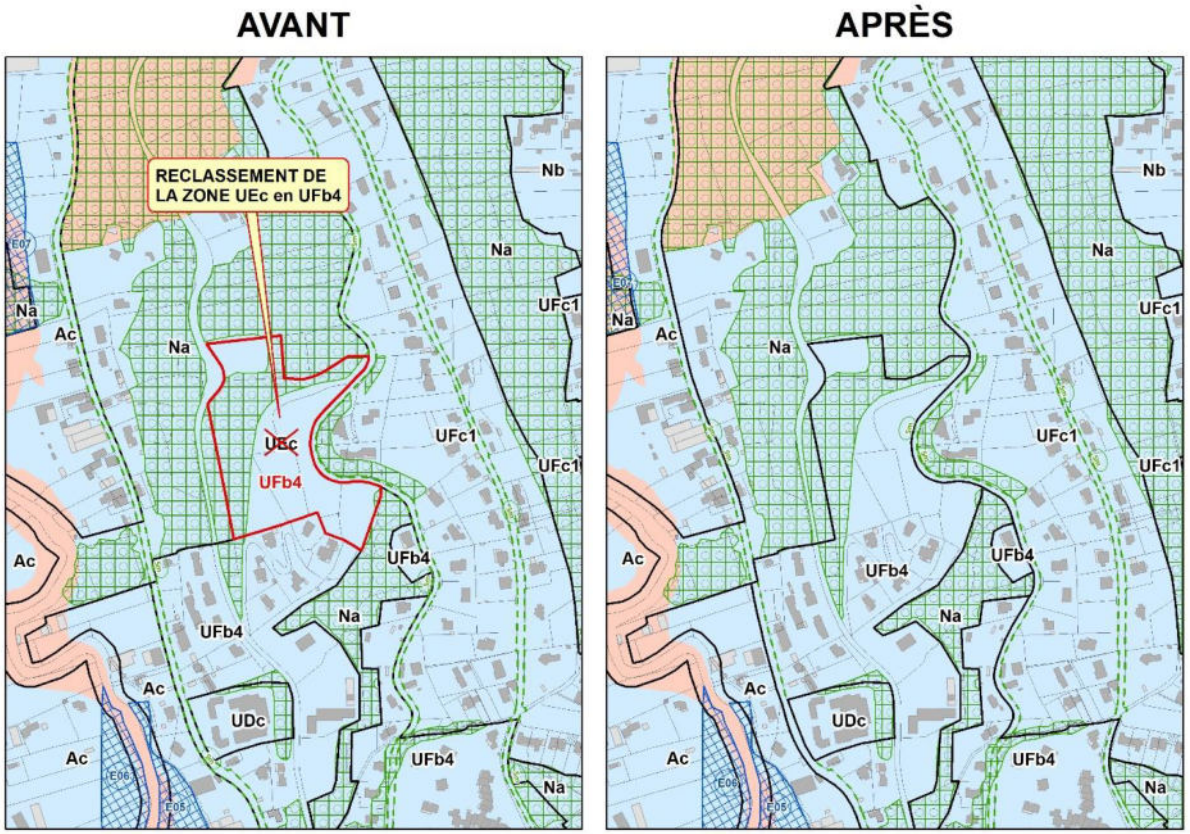
➔ Zone UFb4 - Foncier communal - Avenue Mermoz

La commune est propriétaire d'un tènement foncier d'une superficie d'environ 23 000 m², sis avenue Mermoz, et inscrit dans une zone urbaine vouée aux équipements publics, la zone UEc du PLUm en vigueur.
Si la volonté communale était de réaliser une maison de retraite, il apparaît aujourd'hui que ce projet n'est plus d'actualité en raison de son éloignement du centre-ville et de l'absence de desserte en transports collectifs.

La commune a donc fait le choix de déplacer ce projet en centre-urbain.

Toutefois, la commune souhaite faire évoluer les dispositions réglementaires en vigueur sur ce secteur en le reclassant dans une zone urbaine pavillonnaire.
Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer le zonage sur la propriété communale pour la reclasser en zone d'habitat pavillonnaire immédiatement limitrophe, la zone UFb4 du PLUm.

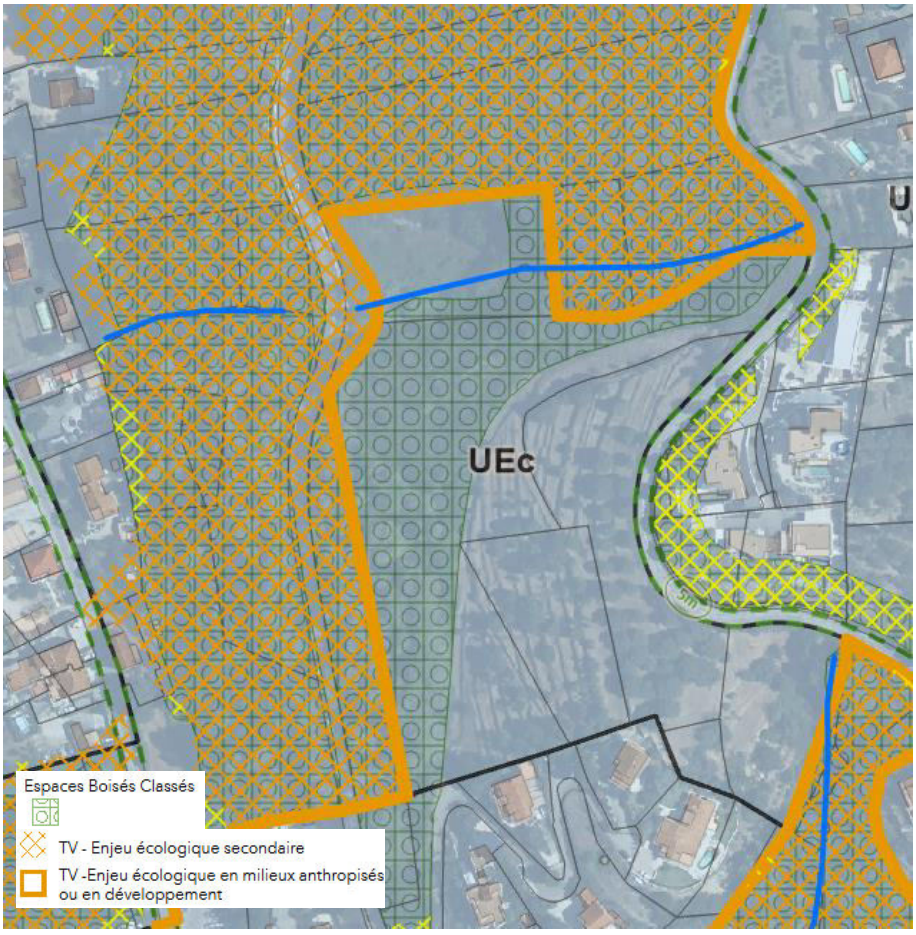
► Aussi, il est proposé de modifier le zonage de la façon suivante :



Evaluation environnementale : cette modification induit le reclassement d'une UEc en UFb4, induisant alors :

- Une diminution de l'emprise au sol autorisée passant de 50% à 15% ;
- Une diminution des hauteurs autorisées passant de 12 m à 7 m ;
- Une augmentation du coefficient des espaces verts de pleine terre passant de 15% à 35%.

Ces modifications ont ainsi une incidence positive par rapport au PLUm en vigueur en réduisant l'imperméabilisation prévue initialement et en favorisant une préservation du caractère naturelle du secteur.
Le site est localisé à proximité direct d'une zone à enjeu écologique secondaire qui reste préservée par le classement en EBC de l'espace boisé du secteur. La modification induisant une diminution de l'imperméabilisation du site, les incidences sur les composantes écologiques du site sont donc positives.
En revanche, le changement de vocation de la zone (passage d'un équipement public à de l'habitat pavillonnaire) impliquera de fait une baisse de la mutualisation des services (logements dispersés/ équipements collectifs), une densité plus faible et une consommation d'espace moins optimisée.



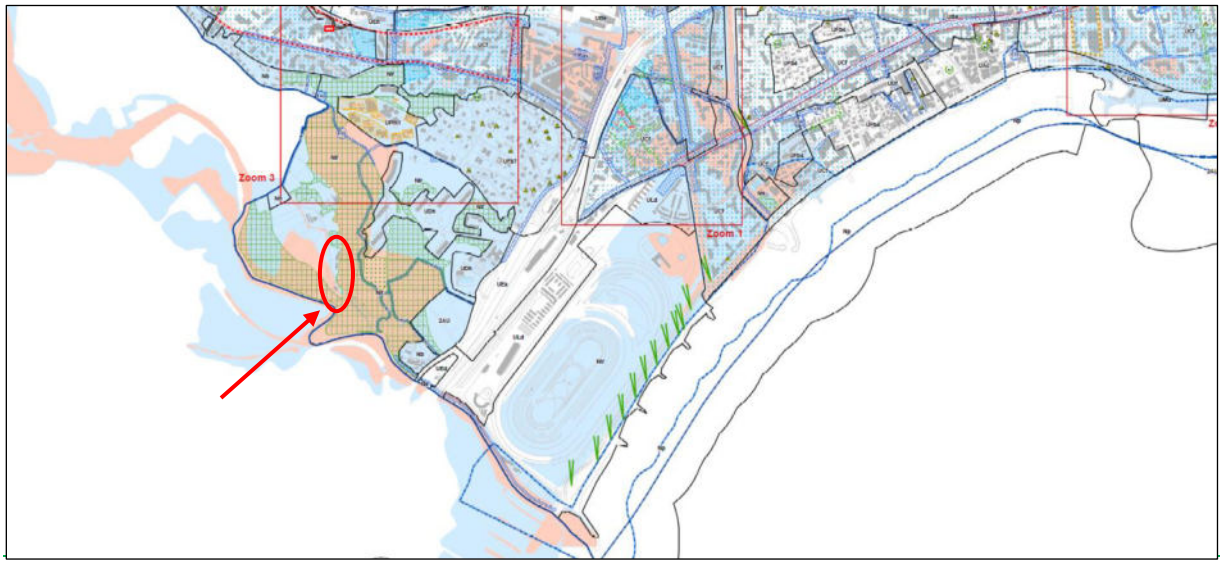
Extrait du zonage du PLUm et de la Trame Verte et Bleue

Les incidences de cette modification sont considérées comme faibles.

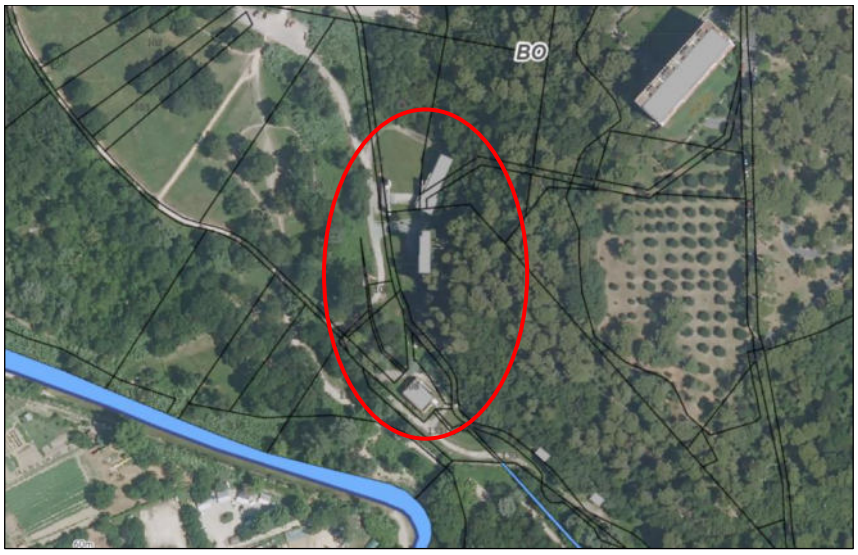
➔ Zone Nb – Usine des Tines

Localisée dans la partie sud-ouest du territoire cagnois et en bordure du fleuve Le Loup, l'usine des Tines est un site de prélèvement de la ressource et de production de l'eau potable alimentant les habitants de Cagnes-sur-Mer (environ 60 000 habitants avec une production annuelle estimée à 5 000 000 m³ par an).

Extrait du plan de zonage du PLUm en vigueur
Localisation de l'usine des Tines sur la commune de Cagnes-sur-Mer

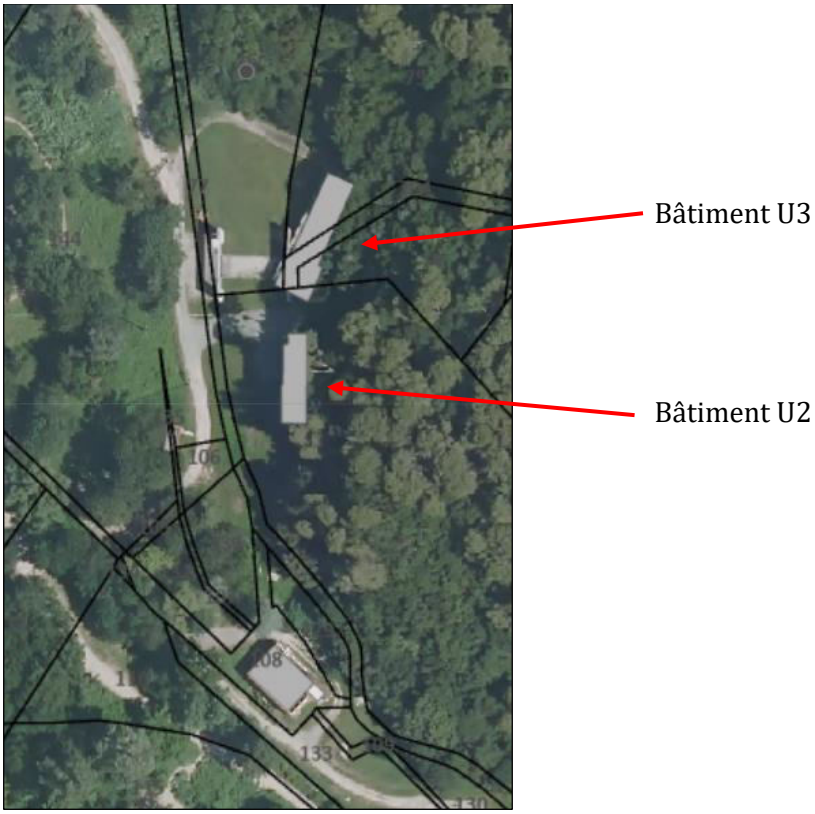


Photographie aérienne – Vue de l'usine des Tines



L'usine des Tines se compose de trois « sous-usines » construites successivement en 1934, 1984 et 1993. Ces usines sont équipées de 3 puits et 6 forages.
Le site comprend donc à la fois des forages qui prélèvent l'eau dans la nappe du Loup, laquelle est acheminée par des équipements de pompage et de transport très importants vers l'usine située à proximité, sur le même site.

Sur cette partie du territoire communal, c'est l'unique secteur pouvant accueillir de telles infrastructures à proximité des forages.
Cependant, l'usine des Tines est menacée par un risque d'effondrement de la falaise qui la surplombe.
En effet, les conclusions du rapport G2 PRO de la mission d'évaluation du risque falaise ont mis en évidence la présence de risques, notamment pour les bâtiments U2 et U3 : entre 30 et 75 % des instabilités recensées présentent un aléa d'écroulement estimé « élevé » à « très élevé ».
Bien qu'un suivi de l'évolution de la falaise sera prochainement mis en place pour garantir les interventions d'urgence indispensables, en sécurité et sous conditions, la pérennité de l'unité de production n'est pas garantie.



Outre un risque très important pour les agents publics d'Eaux Azur, la consolidation du bloc en surplomb du bâtiment U2 représenterait des travaux d'un montant de plus de 3,4 millions d'euros. Pour autant, ces travaux ne permettraient pas de garantir de manière pérenne la sécurité des ouvrages dans le temps.
Or, la destruction de l'usine induirait un arrêt du site pendant plusieurs mois.

Également, pour des raisons de mise en sécurité, les sites ont été interdits d'accès au personnel d'exploitation qui a été déplacé.
Au vu de ces éléments, les conclusions de l'étude géotechnique de la falaise préconisent un déplacement des ouvrages en utilisant les bâtiments actuels comme « pare-blocs ».

L'ensemble des 3 puits et des 6 forages permettant le puisage dans la source des Tines et dans la nappe du Loup pouvant être maintenu en lieu et place, il conviendrait que l'usine projetée puisse :

- Être positionnée au plus proche des ouvrages existants (installations, équipements de forages et conduites de transport) mais hors de la zone de risque ;
- Bénéficier des équipements électriques déjà présents sur le site pour répondre aux besoins (réseau ENEDIS, transformateurs et équipements de commande industriels alimentant l'usine existante).

Par conséquent et dans la perspective de pérenniser et sécuriser l'alimentation en eau potable de la commune de Cagnes-sur-Mer, il est projeté le « déplacement » de l'usine au nord-ouest, précisément sur la partie de la parcelle cadastrée section BO n°76 située au sud de la voirie existante et à proximité immédiate des bâtiments U2 et U3, de l'arche architecturale du bâtiment U3 et de son esplanade minéralisée.
Pour finir, il est précisé que le projet prévoit, sauf indication contraire comme la stabilité structurelle du bâtiment U3, la démolition de l'arche pour améliorer l'intégration paysagère de l'ensemble de l'usine des Tines dans son environnement naturel.

Identification du site du projet











Le secteur où se situent les bâtiments de l'usine des Tines et le projet de déplacement sont classés en zone NLr au PLUm en vigueur, qui correspond aux espaces remarquables de la loi Littoral dans lesquels ne sont autorisés en vertu de l'article L.121-24 du Code de l'Urbanisme que les aménagements légers listés limitativement par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.

Or, la lecture et l'analyse de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes permettent d'identifier que le tènement foncier identifié se situe :

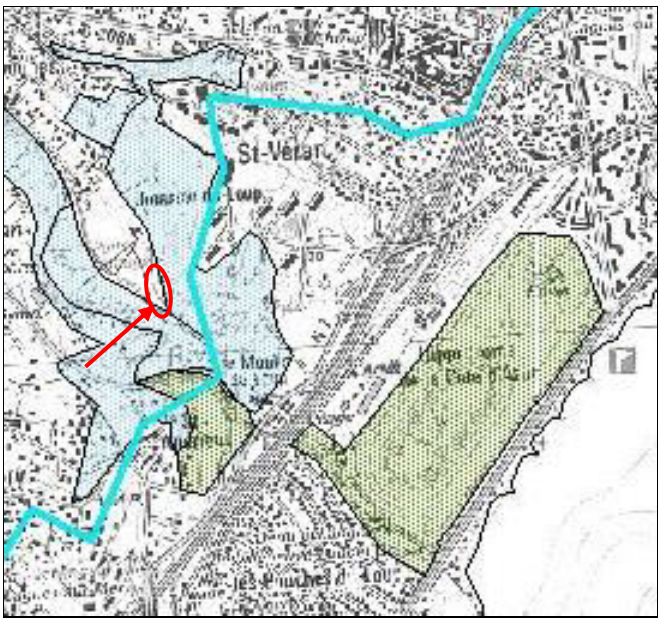
- Pour la Bande Côtière : en-dehors des espaces proches du rivage et à la marge des espaces naturels à protéger,
- Pour la Bande Littorale : à la marge des espaces remarquables partie terrestre.

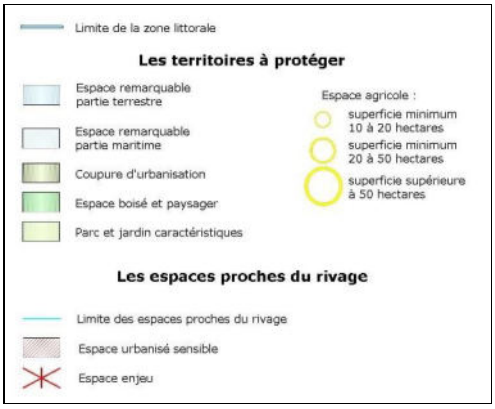
Extrait de la carte « Bande Côtière » de la DTA





Extrait de la carte « Bande Littorale » de la DTA





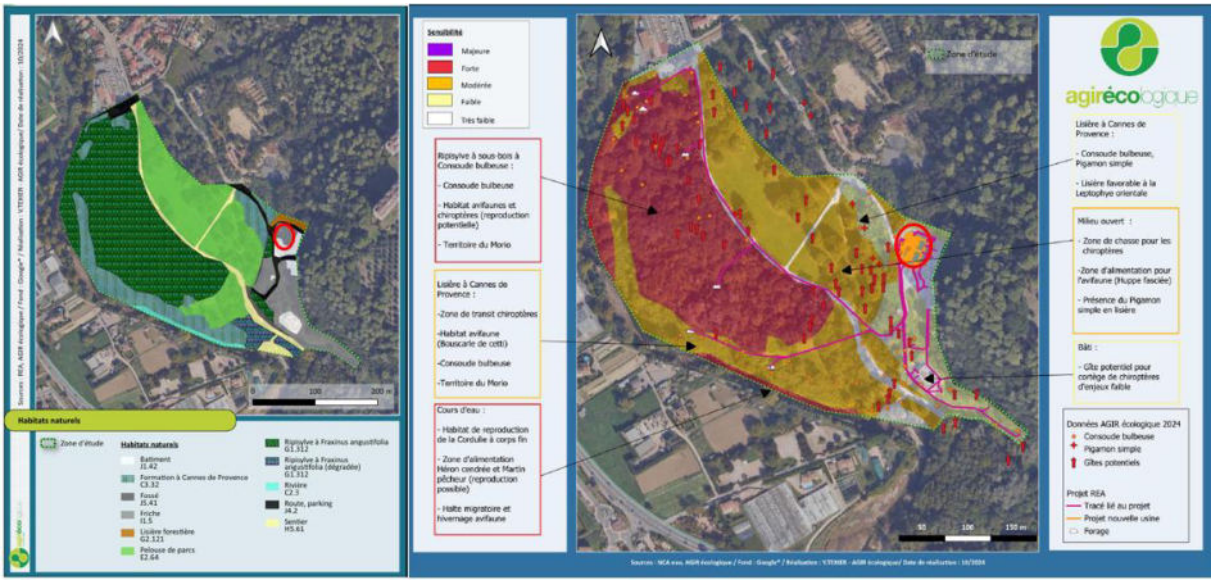
La photographie aérienne du site de l'usine dans son environnement vient confirmer ce constat.

Photographie aérienne – Vue du site de l'usine des Tines et de son environnement



En effet, il apparaît que le secteur de l'usine des Tines se situe dans la partie sud d'un espace « ouvert » bordé par des massifs boisés denses. Ces derniers sont d'ailleurs couverts par un périmètre d'Espaces Boisés Classés dans le PLUm en vigueur pour traduire les orientations de la DTA en termes de protection paysagère.

Par ailleurs, un diagnostic environnemental mené au cours de l'année 2024 sur le périmètre de l'usine et de son champ captant montre que les impacts résiduels du déplacement de l'usine, après mise en place de mesures spécifiques, sont évalués de niveau très faible à faible sur l'ensemble des paramètres étudiés. La zone identifiée pour l'implantation du nouveau bâtiment est située à l'intérieur du site de l'usine actuelle en exploitation. Elle correspond actuellement à une zone de friches et jachères, présentant un enjeu de conservation très faible.

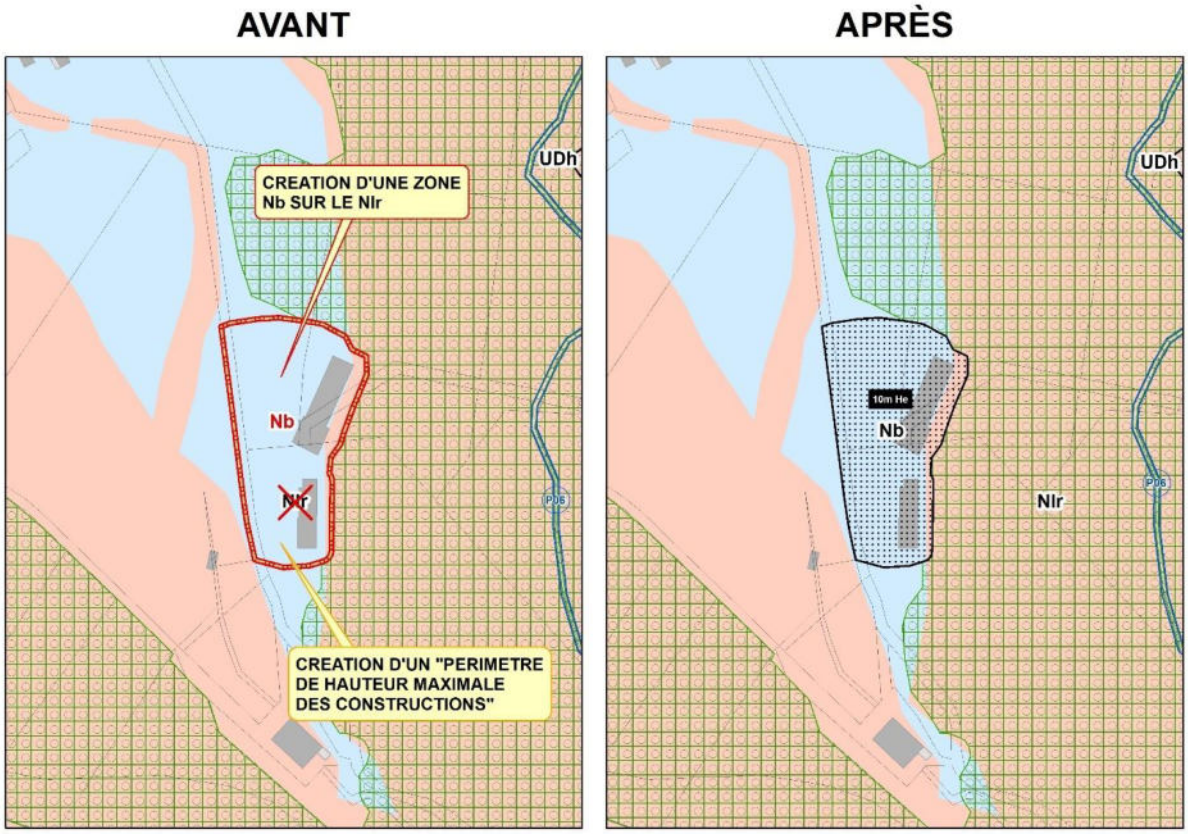


Le diagnostic écologique a mis en évidence la présence d'une espèce protégée présentant un enjeu de conservation élevé, la Consoude Bulbeuse. Un protocole spécifique, avec un accompagnement du chantier par un botaniste et un suivi des populations de la Consoude bulbeuse après transplantation, permet de quantifier l'impact résiduel à très faible.

En conséquence, compte tenu de l'importance de sécuriser le bon fonctionnement de l'usine des Tines, il est proposé de modifier à la marge les limites de la zone naturelle NLr inscrite sur cette partie du territoire communal cagnois pour en extraire le foncier identifié et le reclasser en une autre zone naturelle autorisant les aménagements nécessaires pour permettre la réalisation du projet.

Ainsi, il est proposé de reclasser en zone naturelle Nb du PLUm une partie des parcelles cadastrées section BO n°62, 74, 75, 76, 77 et 704 classées en zone naturelle NLr au PLUm en vigueur.
Sur cette zone naturelle de périmètre restreint, couvrant une superficie d'environ 3 480 m², la règle graphique de hauteur sera limitée à 10 mètres à l'égout pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics en lien avec les stations de traitement de l'eau potable, cette hauteur correspondant à celle développée pour le projet.

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



Evaluation environnementale : le secteur de projet est localisé au niveau d'une zone en partie déjà construite et occupée par les bâtiments de Veolia. Il longe un massif boisé qui préserve le site de toute covisibilité. Le projet prévoit une modification du zonage vers la zone Nb autorisant les aménagements nécessaires pour permettre la réalisation du projet. Ce reclassement augmente les droits de construire de la zone au niveau des destinations et sous-destinations et des hauteurs.
Le projet de modification prévoit un déplacement de l'usine de production d'eau potable du fait du risque très élevé d'éboulement de la falaise, confirmé par des études géotechniques menées en 2023. L'usine ne peut être positionnée ailleurs puisque les puits et forages permettant le puisage dans la source des Tines et dans la nappe du Loup seront conservés en lieu et place de l'actuel emplacement de l'usine. Aucun autre emplacement à proximité de ces forages ne peut accueillir l'ensemble des infrastructures nécessaires. Le site étant déjà construit, il ne génèrera pas d'effet d'emprise sur des espèces et habitats d'espèces d'intérêt communautaire, sites Natura 2000. Dans une logique de zéro perte nette de biodiversité, l'ancien site de l'usine fera l'objet d'une renaturation, permettant ainsi de retrouver une fonctionnalité écologique propre.
Le secteur est compris dans le périmètre de la Zone Spéciale de Conservation « Rivière et gorge du Loup » et à moins de 100 m de la Zone de Protection Spéciale « Préalpes de Grasse ». Le Document d'Objectifs (DOCOB) des deux sites recense à proximité du secteur de modification (au Sud-Est) l'habitat d'intérêt communautaire « Yeuseraies à laurier tin ». Le Pôle Forêt, Chasse, Faune Sauvage et Espaces Naturels de la DDTM indique qu'il n'y a pas d'enjeu sur la biodiversité sur le site de la future usine. En revanche, les travaux liés aux tranchées électriques et aux futurs forages pourraient avoir un impact sur la consoude bulbeuse, qui est une espèce protégée. Sur ce point, un Volet Naturel d'Etude d'Impact (VNEI) est en cours de réalisation par REA. Les conclusions seront partagées avec les services compétents de la DDTM.
Néanmoins, il peut occasionner des incidences indirectes sur les sites Natura 2000, notamment lors de la phase travaux. Une étude simplifiée des incidences potentielles a été réalisée dans la partie « Etude d'incidence Natura 2000 ».

Vis-à-vis du paysage, le site du projet n'est que très peu perceptible, s'inscrivant dans un écrin boisé et à l'écart des secteurs urbanisés et fréquentés.





Vue directe du site de projet



Vue n°1



Vue n°2

Afin de préserver cette qualité paysagère, le projet de déplacement s'assurera de maintenir les espaces naturels déjà présents.
A ce stade de la planification, les différentes mesures, sur le paysage et le patrimoine naturel, seront précisément définies dans le cadre des autorisations environnementales. Elles porteront notamment sur les mesures à mettre en place en phase travaux afin de limiter la perturbation des milieux et des espèces.

➔ **Inscription d'un Jardin d'Intérêt Majeur (JIM) sur la parcelle cadastrée section BA n°80**

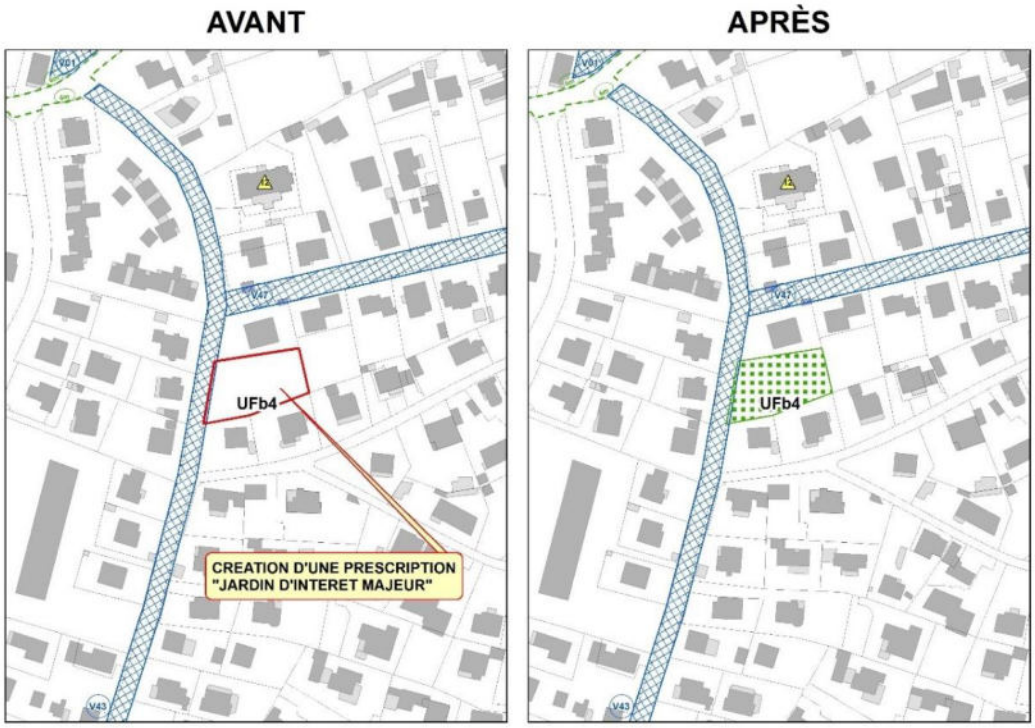
La parcelle cadastrée section BA n°80, située à l'angle de l'avenue des Bréguières et de l'avenue des Violettes, est classée en zone « Relais paysager avec rôle écologique potentiel » dans la Trame Verte et Bleue du PLUm en vigueur.

Extrait du plan de zonage de la Trame Verte et Bleue dans le PLUm en vigueur



Soucieuse de préserver son cadre de vie et son patrimoine environnemental, la commune sollicite donc l'inscription d'un Jardin d'Intérêt Majeur (JIM) sur le jardin situé la parcelle BA n°80.
Cette évolution entraîne une modification du plan de zonage pour inscrire un jardin d'intérêt majeur sur la partie sud de la parcelle BA n°80.

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



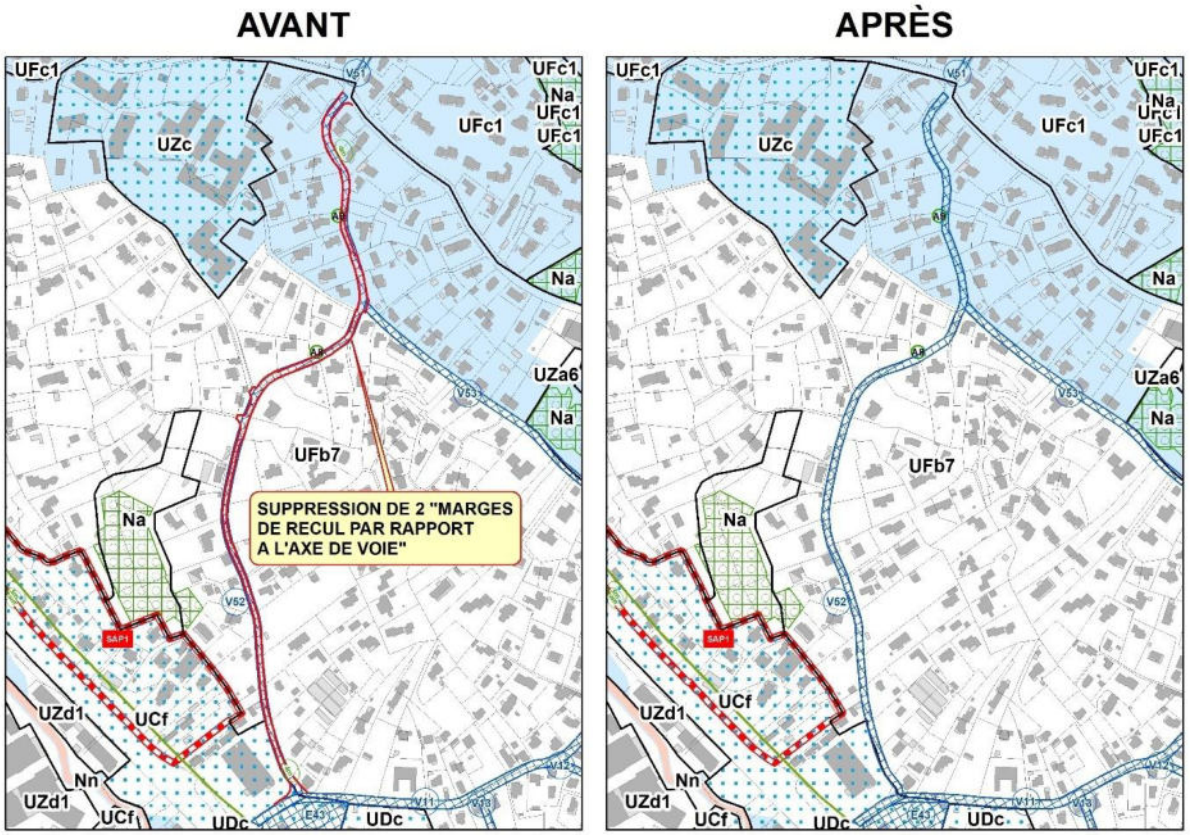
Evaluation environnementale : cette évolution permet de préserver les espaces de nature du tissu urbain et limite ainsi la perméabilisation des sols. Cette protection aura donc une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales, les risques de ruissellement et les continuités écologiques anthropiques.

➔ **<u>Suppression de la marge de recul graphique inscrite sur le chemin des Vallières</u>**

Un emplacement réservé, le n°V52, est inscrit au PLUm au bénéfice de la MNCA sur le chemin des Vallières pour un élargissement à 8 mètres dudit chemin.

Or, le PLUm inscrit également une marge de recul graphique d'une distance de 4 mètres par rapport à l'axe de la voie sur le chemin des Vallières.
Le cumul de ces deux dispositions réglementaires graphiques rend difficile la lecture de la règle, il conviendrait donc d'en améliorer la lisibilité.

►Aussi, il est proposé de supprimer la marge de recul graphique sur le plan de zonage comme suit :

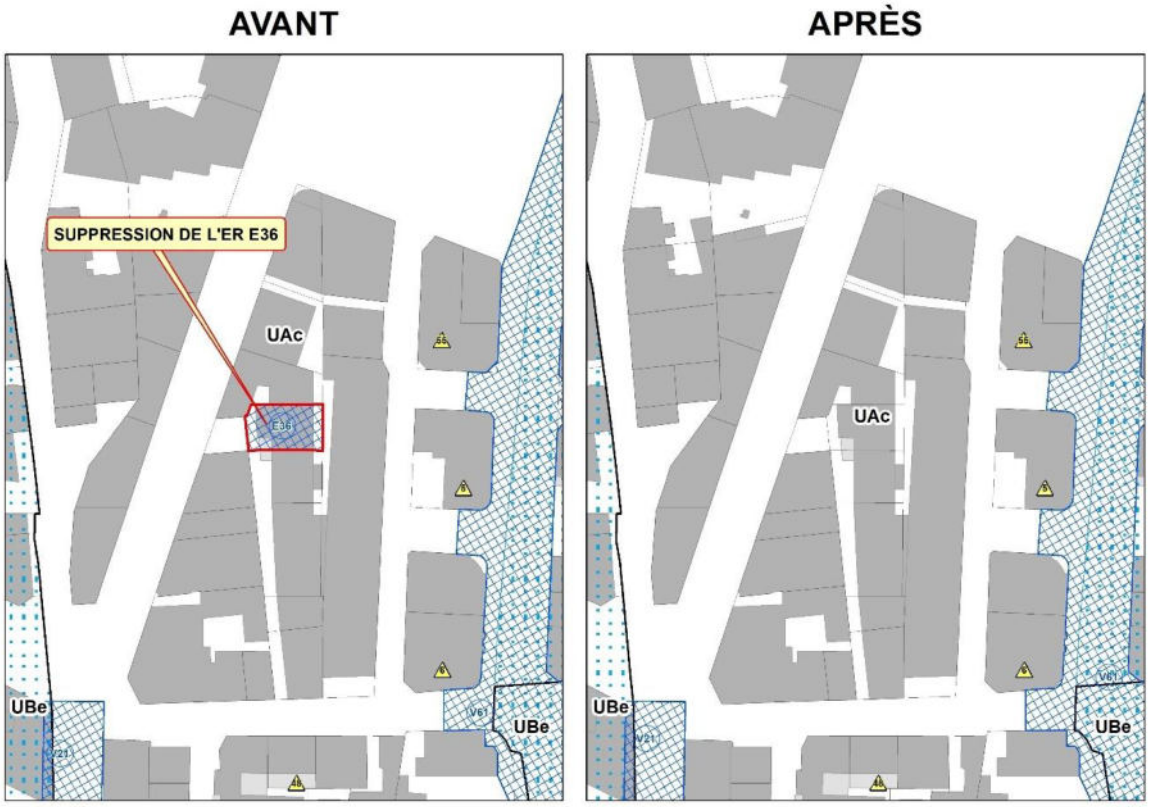


Evaluation environnementale : cette modification n'induit aucune incidence sur les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle permet une simplification de la lisibilité du zonage.

➔ <u>Suppression de l'emplacement réservé n°E36 inscrit au bénéfice de la Métropole</u>

L'emplacement réservé n°E36 intitulé « Passage de la cité marchande » d'une superficie de 142 m² est inscrit au PLUm pour le bénéfice de la commune.
La commune n'ayant pas donné suite à la mise en demeure d'acquérir la parcelle cadastrée section BD n°11, sise 32 avenue de Nice, cet emplacement réservé doit être supprimé.

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



<u>La modification des pièces constitutives du PLUm</u>

La suppression de l'emprise de l'emplacement réservé n°E36 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

~~E36~~	~~Passage cité marchande~~	~~Equipement public~~	~~CAGNES-SUR-MER~~	~~142~~

Evaluation environnementale : cette modification n'induit aucune incidence sur les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle permet une actualisation des Emplacements Réservés. Elle n'occasionne aucune consommation foncière supplémentaire ni modification du secteur.

➔ **Modification de l'emplacement réservé n°E38 inscrit au bénéfice de la Métropole**

L'emplacement réservé n°E38 inscrit au bénéfice de la Métropole pour l'extension du cimetière de La Buffe ne relève pas de l'intérêt métropolitain.

En conséquence, il est proposé de modifier le bénéficiaire inscrit dans la liste des emplacements réservés pour l'ER n°E38 en remplaçant « Métropole Nice Côte d'Azur » par « CAGNES-SUR-MER ».

►Aussi, il est proposé de modifier le destinataire de l'emplacement réservé n°E38 de la façon suivante :

La modification des pièces constitutives du PLUm
La modification du destinataire de l'emplacement réservé n°E38 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

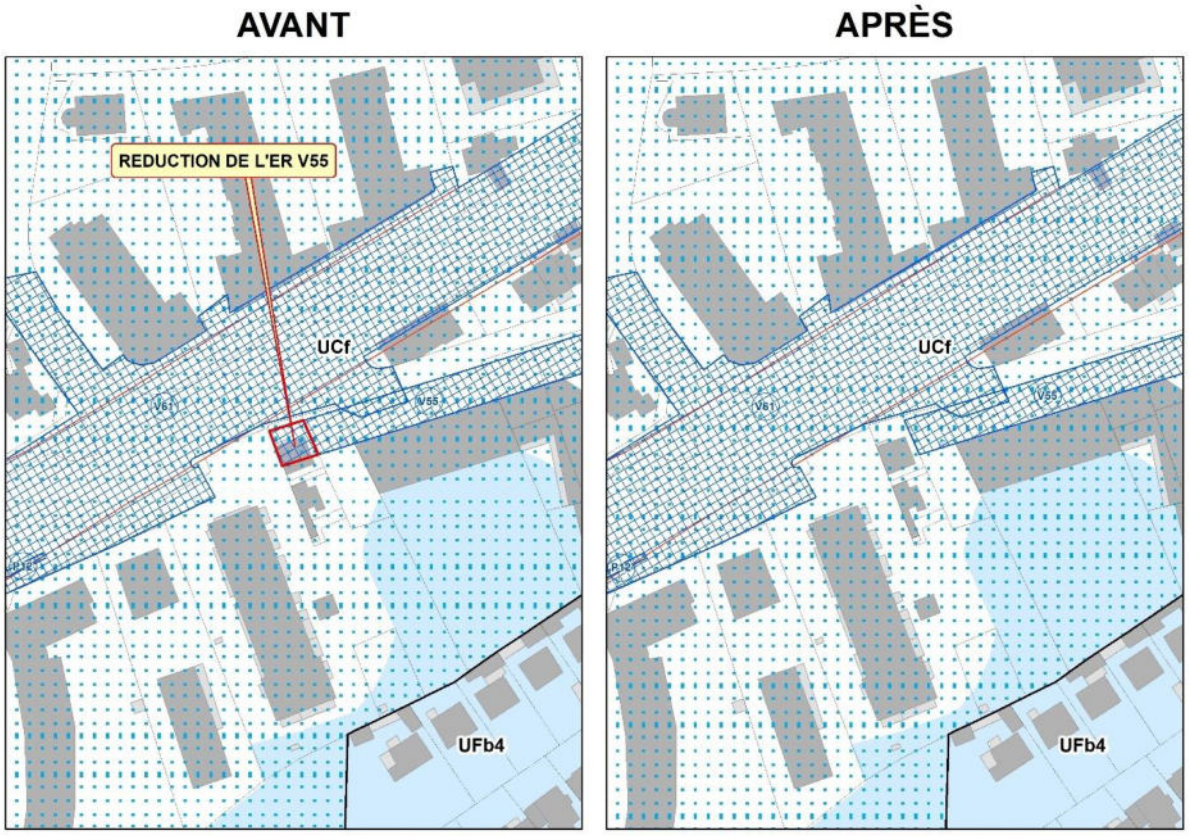
E38	Extension du cimetière de La Buffe	Equipement public	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~ CAGNES-SUR-MER	17 382

Evaluation environnementale : cette modification n'induit aucune incidence sur les composantes environnementales. En effet, cette dernière ne concerne que la modification du destinataire de l'emplacement réservé et n'induit aucune consommation foncière supplémentaire ou modification du paysage et du bâti.

➔ **Modification de l'emplacement réservé n°V55 inscrit au bénéfice de la Métropole**

L'emplacement réservé n°V55 d'une superficie de 2 375 m2 inscrit au bénéfice de la Métropole prévoit le prolongement de l'avenue Massenet jusqu'à la RD 6007.
La Métropole n'ayant pas donné suite à la mise en demeure d'acquérir la parcelle cadastrée section BD n°11, sise 32 avenue de Nice, l'emprise de cet emplacement réservé doit être modifiée pour extraire la parcelle BD n°11.

►Aussi, il est proposé de modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°V55 de la façon suivante :



<u>La modification des pièces constitutives du PLUm</u>

La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°V55 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V55	Prolongement de l'avenue Massenet jusqu'à la RD6007 (Elargissement 10m)	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~2375~~ 2276

Evaluation environnementale : cette 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.

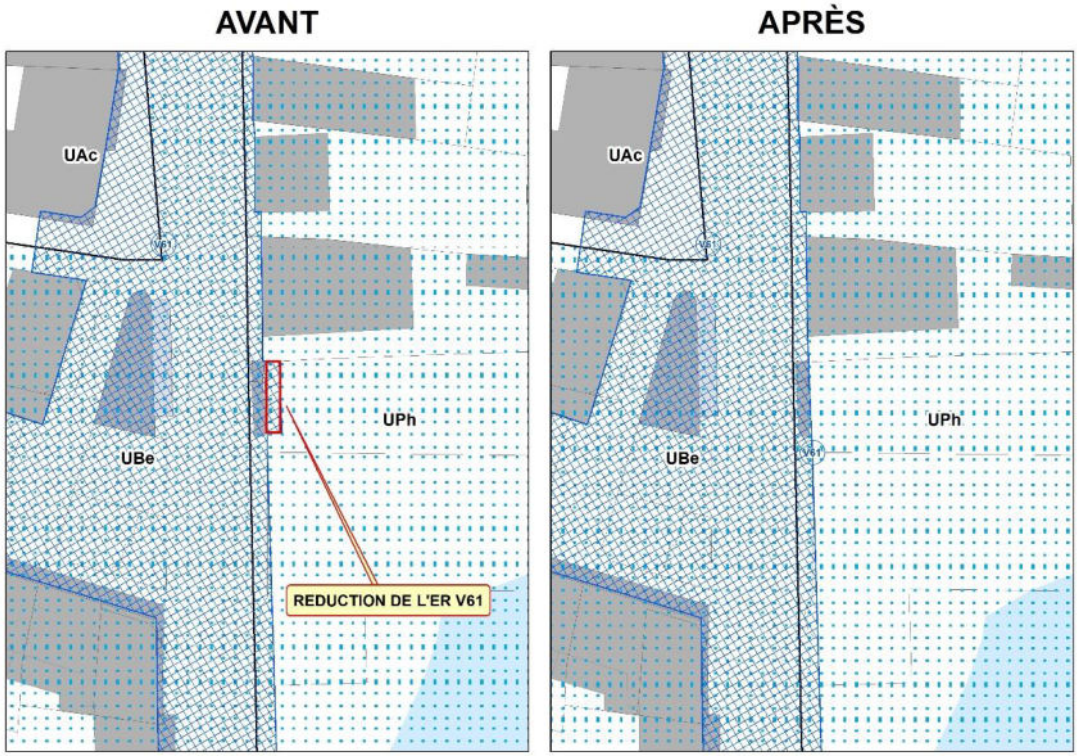
<u>➔ Modification de l'emplacement réservé n°V61 inscrit au bénéfice de la Métropole</u>

La modification simplifiée n°2 du PLUm approuvée par délibération métropolitaine n°8.1 du 30 novembre 2023 inscrit au bénéfice de la Métropole l'emplacement réservé n°V61 d'une superficie de 181 359 m² pour la création de la future ligne 4 du tramway.

Dans la partie de l'emplacement réservé qui longe la zone UPh inscrite au PLUm pour identifier le projet d'Ecoquartier Canebiers-Villette, une légère excroissance du tracé peut être observée sur la parcelle cadastrée BK n°410.

En effet, cette partie de l'emplacement réservé correspond à un bâti voué à la démolition dans le cadre du projet La Villette.
En conséquence, l'emprise de cet emplacement réservé doit être modifiée pour en extraire l'excroissance située sur la parcelle BK n°410.

►Aussi, il est proposé de modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°V61 de la façon suivante :



<u>La modification des pièces constitutives du PLUm</u>
La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°V61 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V61	Insertion ligne tramway T4	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~181359~~ 181330

Evaluation environnementale : cette modification a pour nature la mise à jour du périmètre de l'ER n°V61en accord avec les permis de construire délivrés sur une surface de 29m^2. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc faibles.

3.4.3 Cap d'Ail

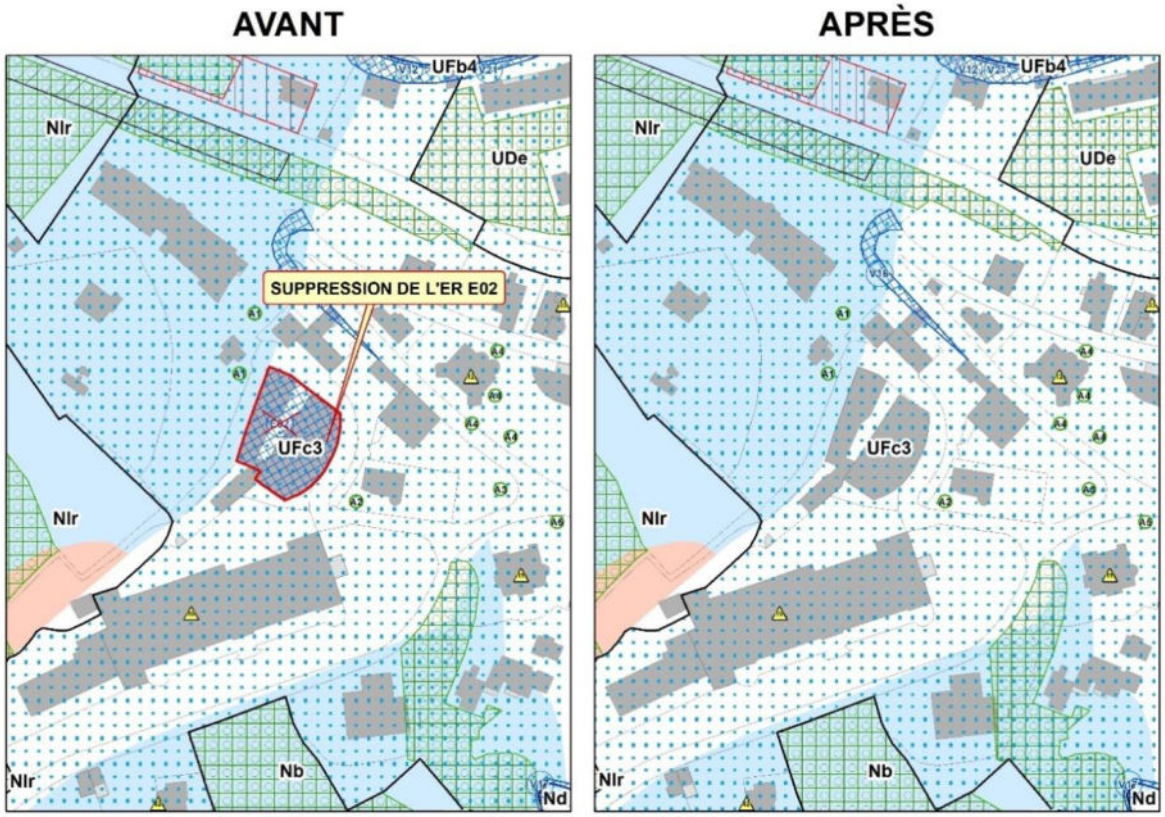
Deux points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Cap d'Ail.

➔ <u>Suppression de l'emplacement réservé équipement n°2</u>

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé équipement n°2 qui a pour objet la création d'un parking public situé dans le quartier dit de la Mala afin de permettre les améliorations du bâti existant de ce quartier.

En effet, c'est un lieu emblématique de la commune de Cap d'Ail. La plage de la Mala, zone naturelle du PLUm est classée site Natura 2000 et est située au cœur de la ZNIEFF « Tête de Chien ».

►Aussi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°E02 sur le plan de zonage comme suit :



► Également, la liste des emplacements réservés a été mise à jour avec cette suppression.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
~~**ER E02**~~	~~Parc public de stationnement près de la plage de la Mala~~	~~Equipement public~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~1227~~

Evaluation environnementale : cette évolution a une incidence positive sur les composantes environnementales, en cela qu'elle supprime la création d'un parking qui induisait une consommation d'espace et donc une imperméabilisation du sol.

➔ **<u>Modification du bénéficiaire pour l'emplacement réservé équipement n°E01</u>**

La commune souhaite faire évoluer le bénéficiaire de l'emplacement réservé E01 qui a pour objet l'extension du cimetière. Actuellement, cet ER est au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur. Or, l'extension du cimetière est une compétence communale.
Par conséquent, il est donc nécessaire de modifier le bénéficiaire pour que ledit emplacement réservé soit au bénéfice de la commune.

► **Aussi, la liste des emplacements réservés a été mise à jour avec cette modification :**

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
ER E01	Extension du cimetière	Equipement public	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~ Cap d'Ail	3214

Evaluation environnementale : cette modification présentée ci-dessus concerne uniquement la mise à jour du bénéficiaire de l'ER n°E01 et n'est donc pas de nature à modifier la localisation ou le périmètre de l'inscription graphique. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc considérées comme faibles.

3.4.4 Carros

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Carros.

➔ **Ajout de l'emplacement réservé n°2 pour mixité sociale**

La commune de Carros est soumise à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2020 qui impose aux communes de plus de 3500 habitants d'avoi 25% de logements sociaux sur le territoire communal.

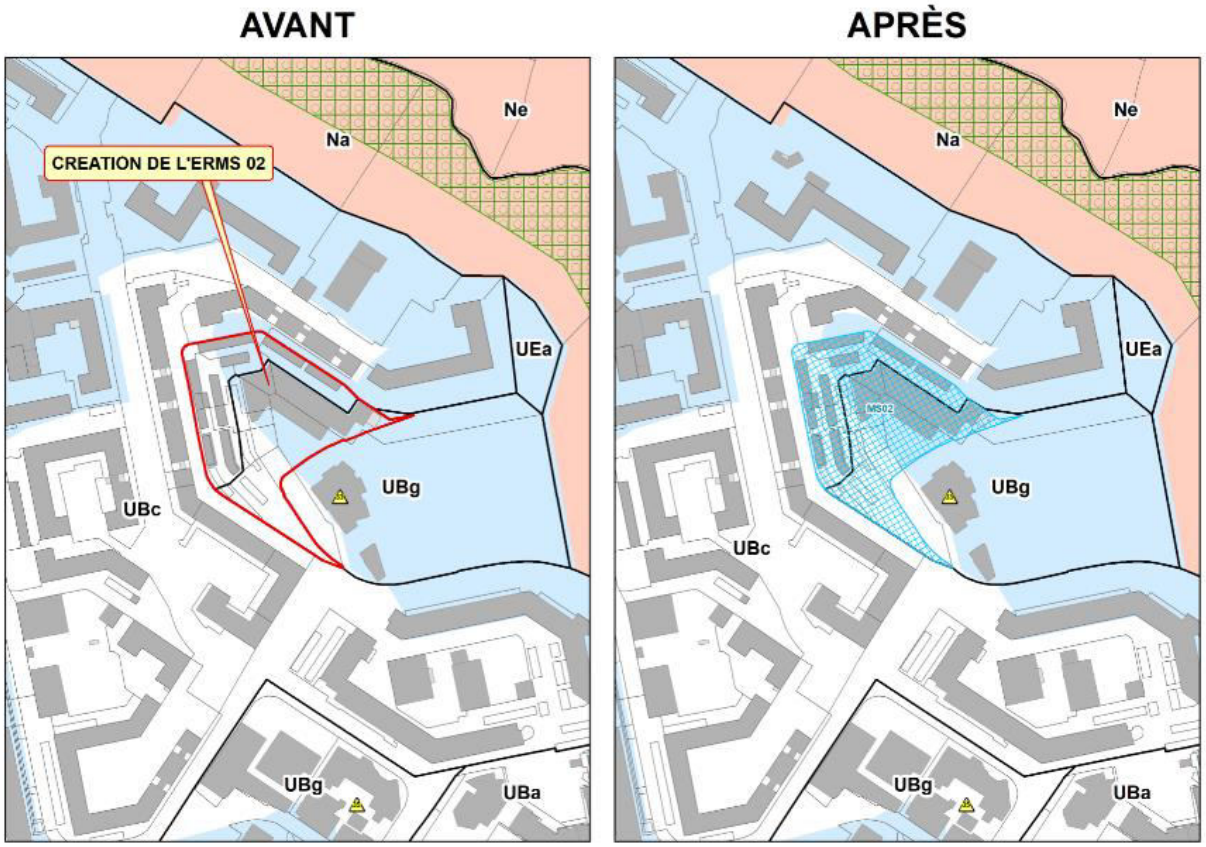
Afin d'atteindre cet objectif la commune souhaite créer un nouvel Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) dans le secteur Carros-Le-Neuf, en zones UBg et UBc du PLUm en vigueur.

Par ailleurs, la commune souhaite permettre le renouvellement urbain de ce secteur qui fait l'objet d'un contrat de ville métropolitain « Engagements Quartiers 2030 » sur la période 2024-2030. Ce contrat propose une démarche ambitieuse, en lien étroit avec les politiques sectorielles dont celles en faveur de l'habitat et de la mixité sociale, ainsi que du renouvellement urbain.
Ce projet permettra également de requalifier des aires de stationnement et redynamiser les commerces de proximités existants.

Aussi, la volonté est de proposer des logements mixtes et spécifiques à prix maîtrisés afin de répondre aux besoins de la population du secteur de Carros-Le-Neuf dont le revenu médian est très inférieur à la moyenne métropolitaine. Ainsi, l'ERMS créé affectera 40% minimum de la surface de plancher totale de l'opération à du logement social, en prévoyant qu'au moins 10% soient réalisés en accession sociale.
Cette règle permettra de favoriser la mixité sociale au sein d'un quartier situé en zone tendue où les ménages les plus modestes pourront accéder à la propriété d'un logement neuf à un prix abordable.

Par conséquent, il conviendrait de créer un nouvel ERMS n°2 dont la règle serait la suivante :
« 40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements sociaux dont 10% minimum en accession sociale. »

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage et le tableau des ERMS de la façon suivante :



► Également la liste des emplacements réservés a été mise à jour avec cet ajout :

Nom de l'ER	Règle	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
MS02	40 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DONT 10% MINIMUM EN ACCESSION SOCIALE	CARROS – LE – NEUF	Métropole Nice Côte d'Azur	8361

Evaluation environnementale : cette évolution n'induit pas d'imperméabilisation supplémentaire en cela qu'elle favorise le renouvellement urbain. De même, sa localisation favorise des déplacements de proximité limitant ainsi les incidences sur la pollution de l'air et les nuisances sonores. Les autres composantes environnementales du territoire ne seront pas impactées par le projet. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme faibles.

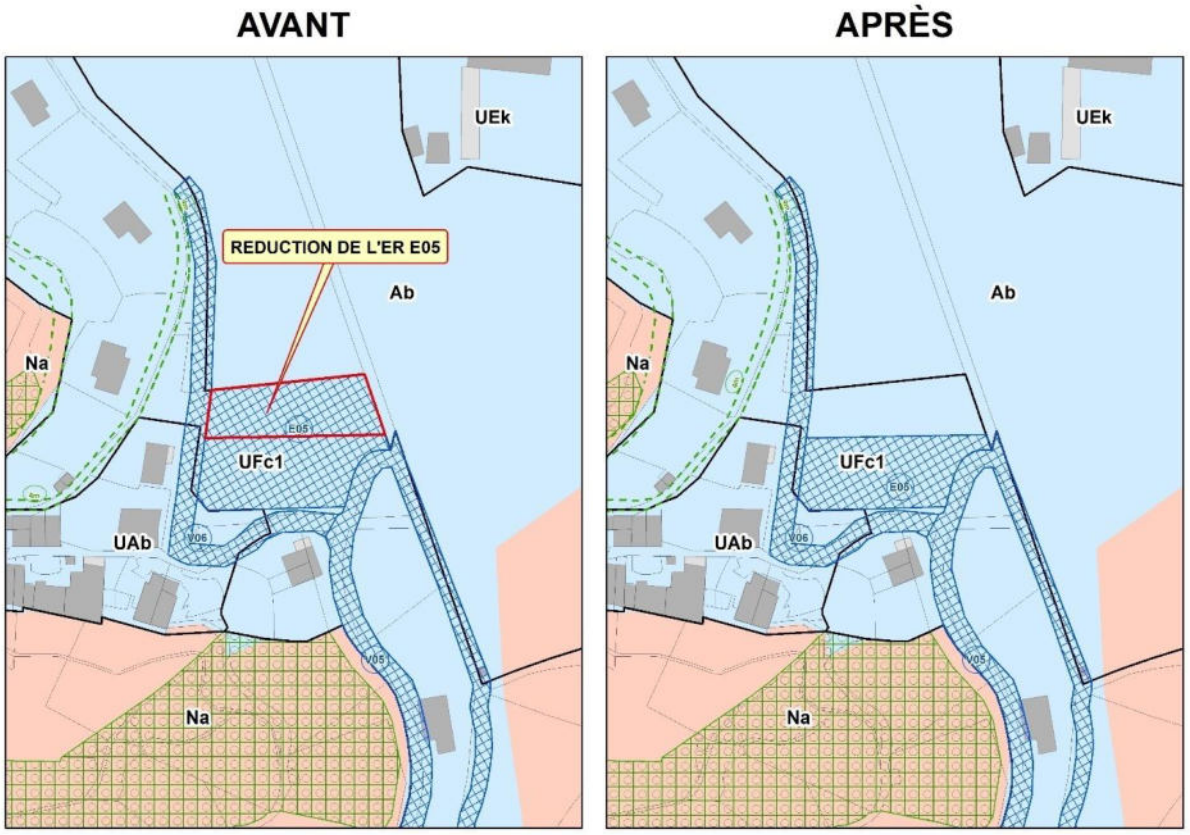
3.4.5 Castagniers

Trois points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Castagniers.

➔ Réduction de l'emplacement réservé E05 (parking du hameau de Portion)

L'emplacement réservé E05 d'une superficie de 1 788 m² inscrit au bénéfice de la commune prévoit la construction du parking du hameau de Portion.
Les réflexions menées dans cette zone ont permis de préciser l'emprise du futur projet. Le périmètre déterminé étant inférieur à celui inscrit actuellement au PLUm, le périmètre doit faire l'objet d'une réduction à 1 000 m² au lieu de 1 788 m².

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de Castagniers de la façon suivante :



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
E05	Parking du hameau du Portion	Equipement public	CASTAGNIERS	~~1788~~ 1000

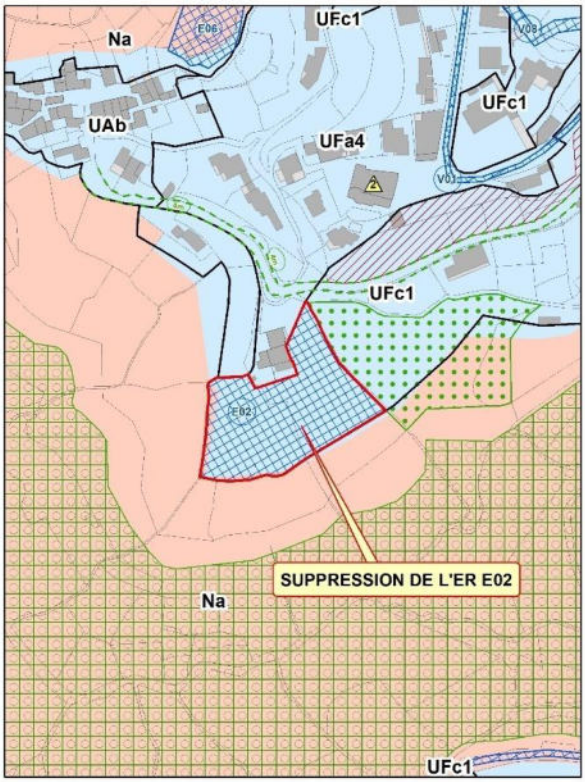
Evaluation environnementale : cette modification a une incidence positive sur la consommation des espaces et le ruissellement. En effet, la réduction de l'emprise prévu par le parking réduit ainsi l'artificialisation du site aujourd'hui non urbanisé. Elle limite également les risques de ruissellement en réduisant l'imperméabilisation des sols.

➔ **<u>Suppression de l'emplacement réservé E02</u>**

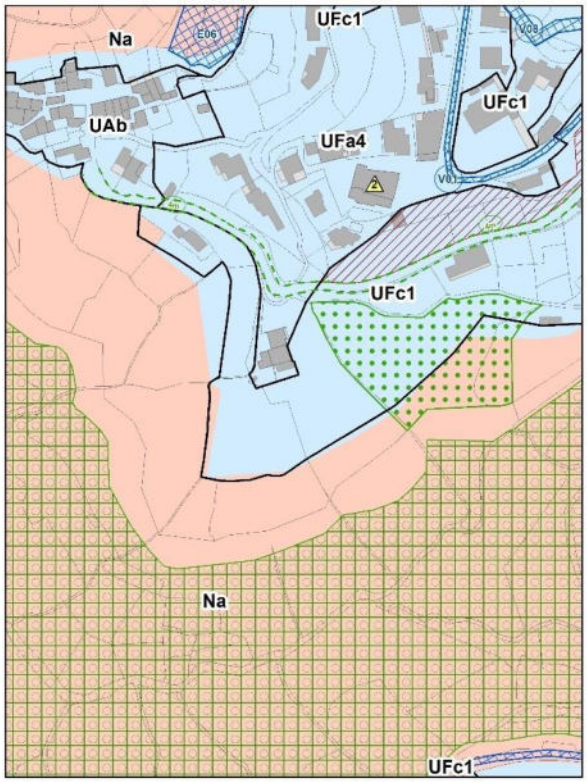
L'emplacement réservé E02 d'une superficie de 3 901 m² inscrit au bénéfice de la commune a pour objet la création d'un parc de stationnement et d'une salle d'animation multi-activités (culturelles, artistiques, sportives, loisirs…).
La salle d'animation multi-activités et le parc de stationnement ayant été réalisés par la commune, il convient de supprimer l'emplacement réservé E02.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de Castagniers de la façon suivante :

AVANT



APRÈS



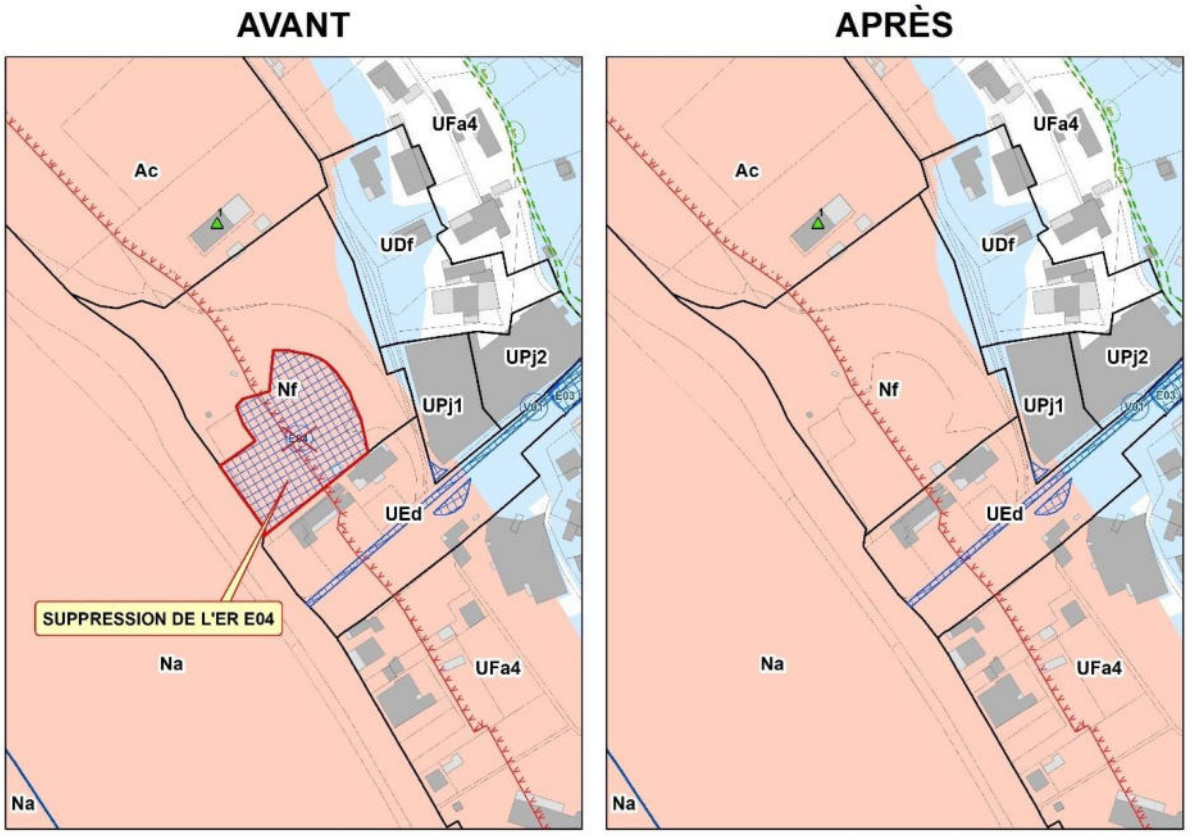
Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
~~**E02**~~	~~Equipements publics : parc de stationnement, salle d'animation multi-activités (culturelles, artistiques, sportives, loisirs…).~~	~~Equipement public~~	~~CASTAGNIERS~~	~~3901~~

Evaluation environnementale : cette évolution vient mettre à jour les Emplacements Réservés vis-à-vis de la réalisation des projets. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme faibles.

➔ **<u>Suppression de l'emplacement réservé E04</u>**

L'emplacement réservé E04 d'une superficie de 3 754 m^2 inscrit au bénéfice de la commune a pour objet l'extension de l'école des Moulins.
L'extension de l'école des Moulins ayant été réalisée par la commune, il convient de supprimer l'emplacement réservé E04.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de Castagniers de la façon suivante :



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
~~**E04**~~	~~Equipements publics : extension de l'école des Moulins~~	~~Equipement public~~	~~CASTAGNIERS~~	~~3754~~

Evaluation environnementale : cette évolution vient mettre à jour les Emplacements Réservés vis-à-vis de la réalisation des projets. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme faibles.

3.4.6 Clans

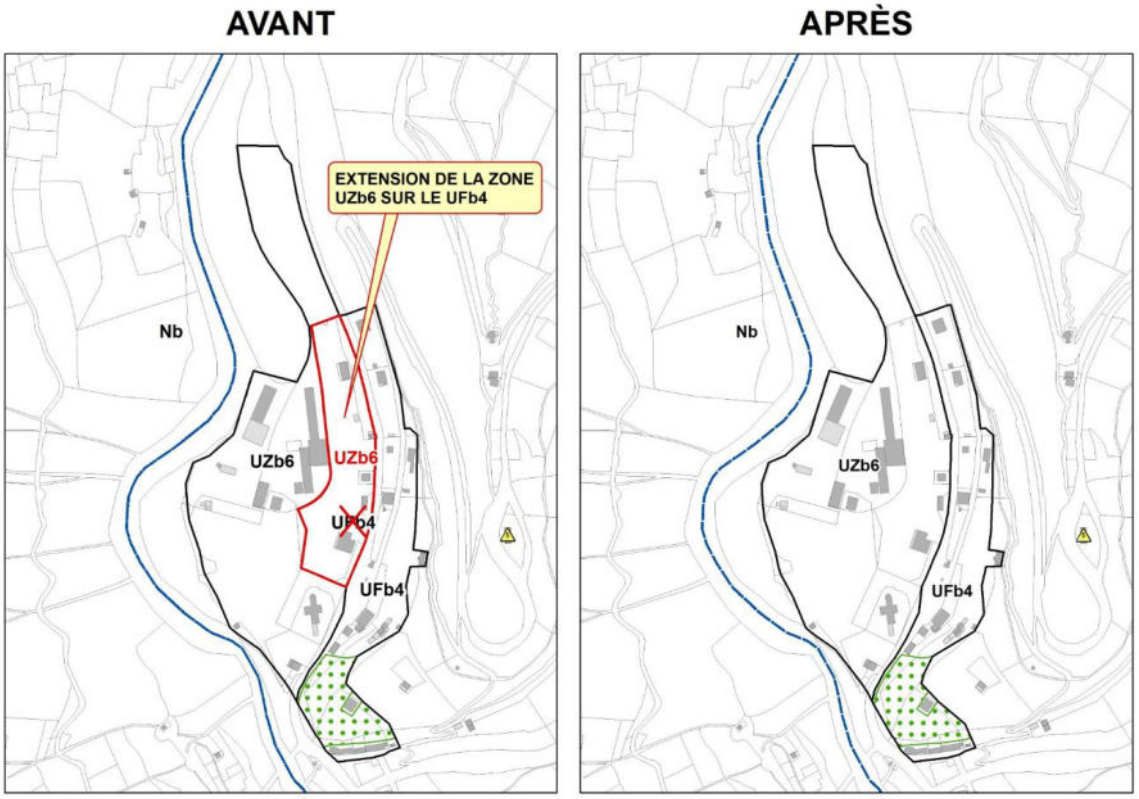
Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Clans.

➔ Reclassement d'un secteur classé en zone UFb4 vers UZb6 à Pont-de-Clans

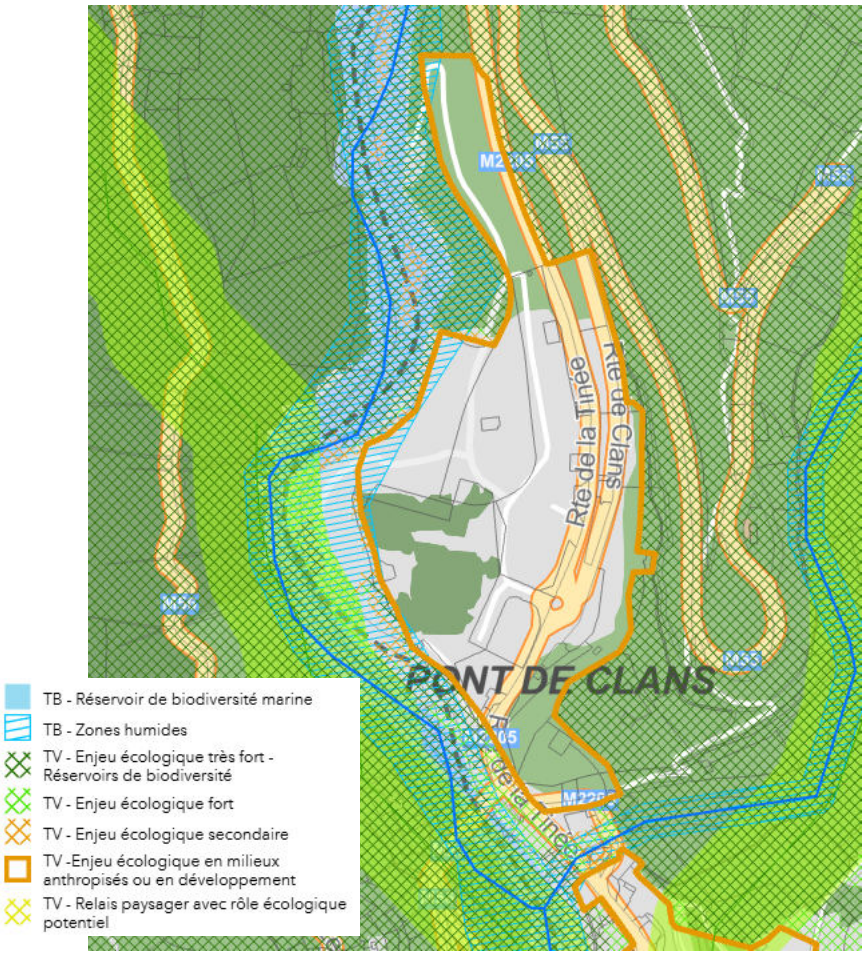
Plus d'une quinzaine d'entreprises sont installées dans ce secteur classé UFb4 au PLUm en vigueur tels que des « petits commerces » (boulangerie, tabac, presse, cave à vin, opticien …) mais également des garagistes (contrôle technique, petite mécanique, grosse mécanique), des bureaux (SIVOM de la Tinée) des ateliers (Régie Eau d'Azur) ainsi que des entreprises de travaux publics. Ce secteur est une zone d'activité économique existant depuis plus de 50 ans.

Le changement de zonage de ce secteur vers une zone UZb6 permettrait une mise en cohérence avec les activités déjà présentes et une possibilité pour elles de se développer davantage.

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



Evaluation environnementale : le reclassement de la zone UFb4 en UZb6 représente une surface de 1,2 ha environ. La zone UFb4 définit une emprise au sol maximale de 20% de la surface de terrain, autorise une hauteur maximale de 7 m et prescrit 60% au moins de la superficie du terrain en espaces verts. Le reclassement en UZb6 augmenterait les droits à construire de la zone avec une emprise au sol maximale autorisée de 60%, une hauteur maximale fixée à 10 m et une surface des espaces verts réduite en conséquence. Le secteur est identifié par la Trame Verte et Bleue de la Métropole en tant que secteur à enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement.



Extrait de la Trame Verte et Bleue de la Métropole

Bien que la zone soit déjà en grande partie artificialisée, cette modification aura un impact négatif sur la perméabilité des sols ainsi que sur les continuités écologiques anthropisées. Toutefois, elle porte sur une superficie restreinte (1,2 ha) et vise principalement à adapter le zonage aux usages existants afin d'en permettre la pérennisation et le développement. Ce développement restera circonscrit à la zone concernée et à la surface actuellement disponible.

3.4.7 Gattières

Trois points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Gattières.

➔ **Zone Ac – report graphique - Majoration des possibilités de construire**

La commune de Gattières soutient un projet de développement d'exploitation agricole sur son territoire nécessitant la construction de bâtiments situés sur la parcelle D n°2690 en zone agricole – Ac du PLUm en vigueur.

Ce projet concerne une activité d'« aquaponie » qui est un système de production alimentaire durable qui unit la culture de plantes et l'élevage de poissons.

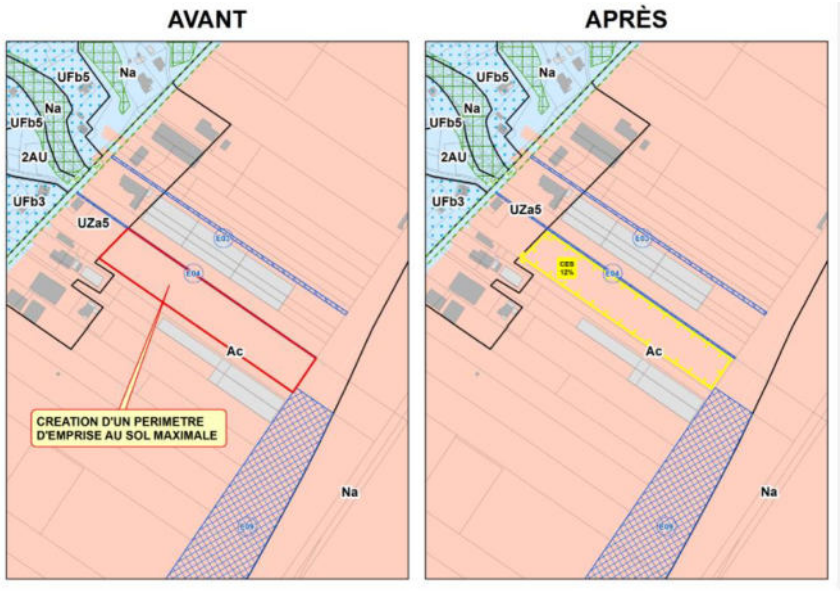
Dans la perspective de réaliser ce futur projet agricole, les règles d'emprise au sol maximale des constructions doivent faire l'objet d'un ajustement sur ce terrain.

En effet, les dispositions réglementaires la zone agricole – Ac stipulent à l'article 2.1.1 que l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

Afin de permettre la réalisation de ce projet agricole, une emprise au sol maximale des constructions de 12% est nécessaire.

A ce titre, il convient donc de créer au plan de zonage un périmètre d'emprise au sol maximale de 12% uniquement sur la parcelle D n°2690.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage comme suit :



➔ **<u>Réduction de l'ERMS n°04 et ajout d'un nouvel ERMS n°10 en compensation</u>**

L'Emplacement Réservé pour Mixité sociale (ERMS) n°4 précise que 50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération doit être destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le secteur centre-village – La Vignasse, pour une superficie de 14593 m².
La réalisation des logements sociaux sur le site a été achevée sur les parcelles D n°2608 et 2610 suite à l'obtention du permis de construire n° 006 064 16 R0011 accordé le 25 novembre 2016 et transféré le 19 juin 2017.

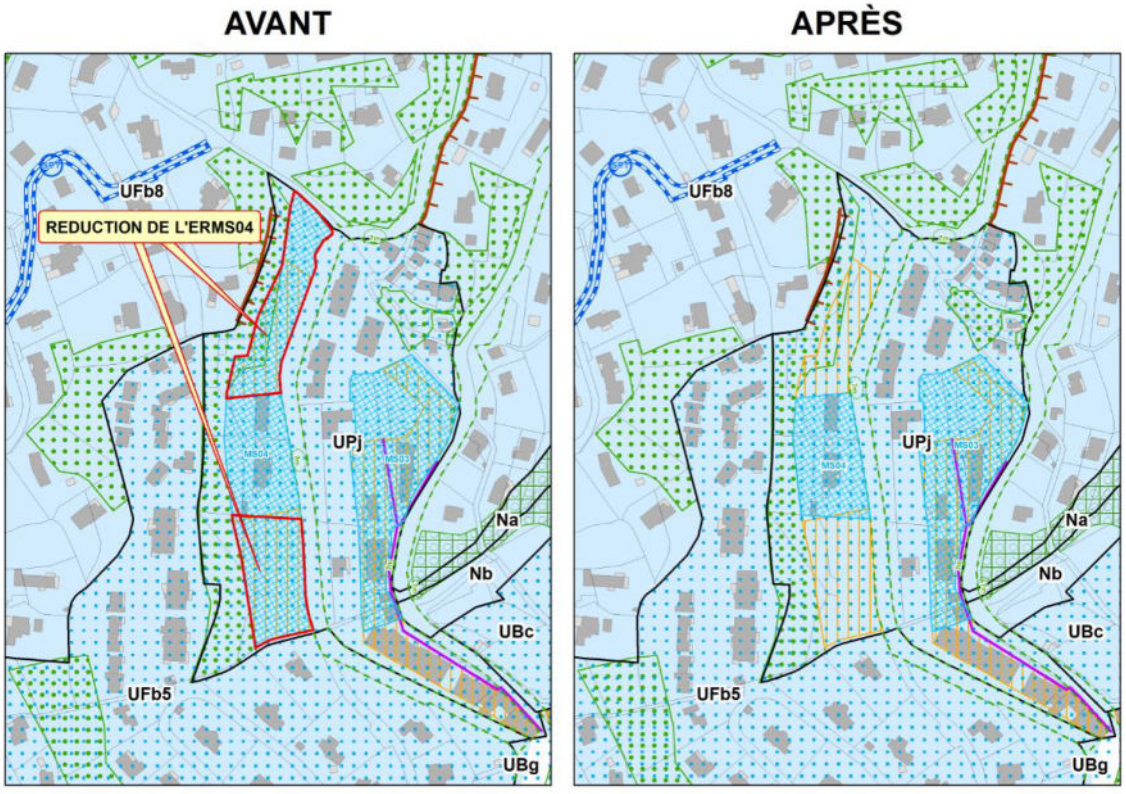
Sur un total de 2764 m² de surface de plancher créée, 49 logements ont été construits dont 25 logements locatifs sociaux ainsi que 75 places de stationnement en sous-sol. Un bâtiment pour la totalité du projet a été construit.
Le nombre de logements sociaux construits est conforme aux objectifs fixés au Programme Local de l'Habitat (PLH) en termes de logements. La suppression partielle de l'ERMS n°4 ne compromet pas la mise en œuvre du PLH.

Également, l'aménagement d'emplacements de stationnements publics et gratuits a été réalisé sur la parcelle communale cadastrée section D n° 1970 pour les nouveaux habitants ainsi que les visiteurs. De plus, la superficie de cette parcelle ne permet pas la construction de nouveaux logements au regard des dispositions réglementaires de la zone UPj, notamment par rapport aux règles d'implantation des constructions (articles 2.1.3).
À ce titre, la suppression de cette parcelle de l'emprise de l'ERMS 04 doit être réalisée et ne compromet pas la mise en œuvre du projet et des objectifs du PLH.

En outre, la commune a acquis les parcelles cadastrées D n°851, 2728 et 2731 à la suite d'un acte de vente en date du 10 juillet 2023. Ces terrains sont destinés à la réalisation d'un projet d'intérêt général par la commune, présentant un caractère d'utilité publique. Le projet envisagé étant incompatible avec l'objet de l'ERMS 04, une réduction de son périmètre de doit également être réalisée au droit des parcelles précitées.

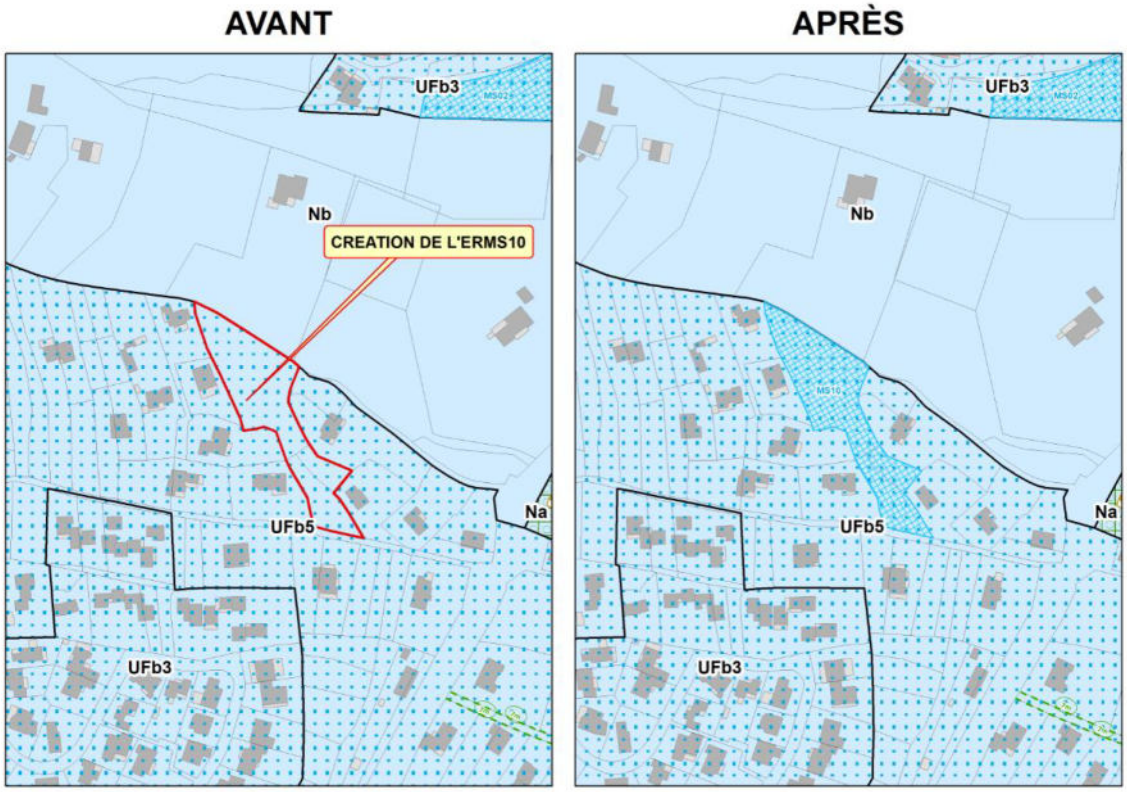
►Aussi, l'ERMS n°4 sera réduit sur les parcelles D n°2608, 2610, 1970, 851, 2728, 2731 au plan de zonage et la liste des ERMS du PLUm sera modifiée avec la nouvelle superficie de l'ERMS n°04 soit 3026 m² :

Nom de l'ER	Règle	lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m²)
MS04	50 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	CENTRE – VILLAGE – LA VIGNASSE	Métropole Nice Côte d'Azur	~~14 593~~ 3026



En compensation de la réduction de l'ERMS n°04, un nouvel ERMS n°10 sera créé sur les parcelles cadastrées C n°922, 2892 et 916 dans le secteur Les Conques. 35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux dans ce périmètre. La Métropole sera bénéficiaire de ce nouvel ERMS sur une superficie de 2926 m².

►Aussi, il est proposé de créer un nouvel ERMS n°10 sur le plan de zonage et dans la liste des ERMS comme suit :



Nom de l'ER	Règle	lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
MS10	35 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	Les Conques	Métropole Nice Côte d'Azur	2926

Evaluation environnementale : cette modification induit une réduction de l'emprise de l'ERMS04 afin de mettre en cohérence le zonage avec les opérations déjà réalisées. Cette reprise n'induit pas de consommation foncière supplémentaire et n'est donc pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire.

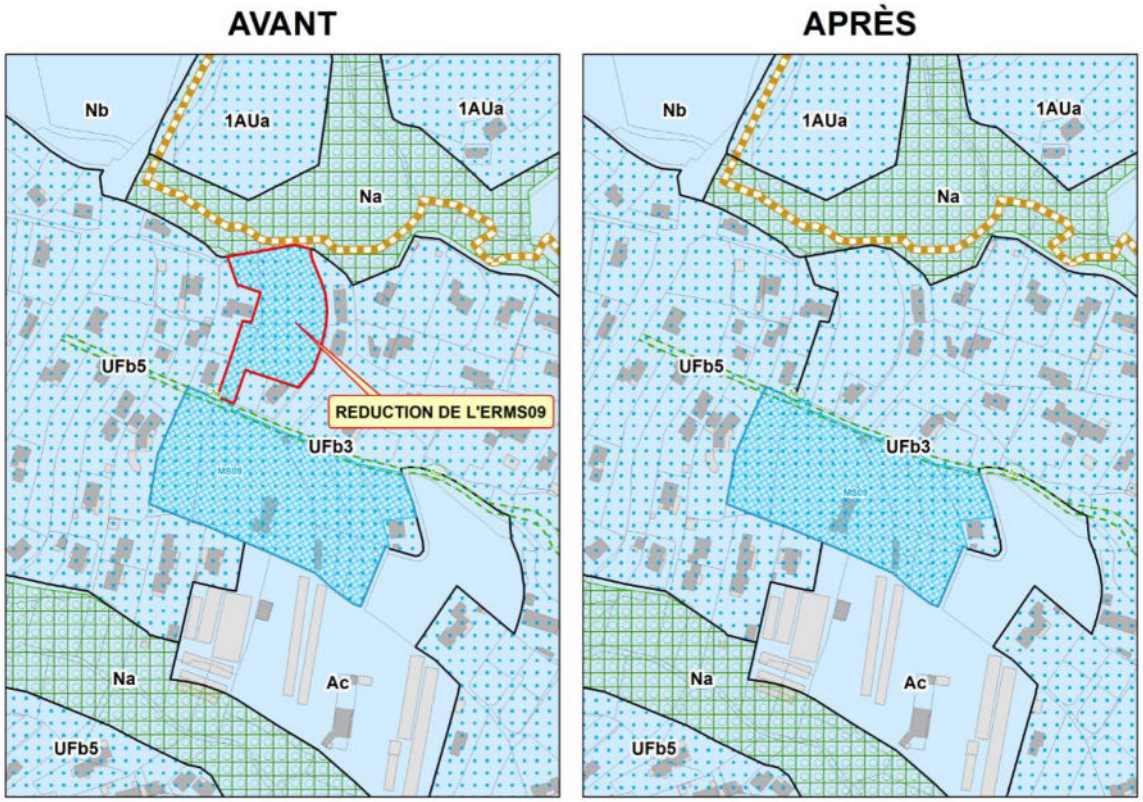
➔ **Réduction de l'ERMS n°09**

L'Emplacement Réservé pour Mixité sociale (ERMS) n°9 précise que 30 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération doit être destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le secteur des Condamines, pour une superficie de 16486 m².

La réalisation des logements sociaux sur le site a été achevée le 3 décembre 2019.
La Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été dressée le 18 décembre 2019, elle certifie que les travaux réalisés sont conformes au permis de construire n° 006 064 17 R0004 – M01 délivré le 30 octobre 2017. Sur un total de 1871 m² de surface de plancher créée, sur deux bâtiments, 33 logements ont été construits dont 10 logements locatifs sociaux. Le nombre de logements sociaux construits est conforme aux objectifs fixés au Programme Local de l'Habitat (PLH) en termes de logements.

Aussi, l'ERMS n°9 sera réduit sur les parcelles bâties C n°3152, 3154 et 3151 au plan de zonage et la liste des ERMS du PLUm sera modifiée avec la nouvelle superficie de l'ERMS n°09 soit 12 065 m².

► Aussi, il est proposé de réduire l'ERMS n°9 sur le plan de zonage comme suit :



Evaluation environnementale : cette modification induit une réduction de l'ERMS09 en lien avec les travaux déjà réalisés sur le site. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc négligeables.

3.4.8 Isola

Deux points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune d'Isola.

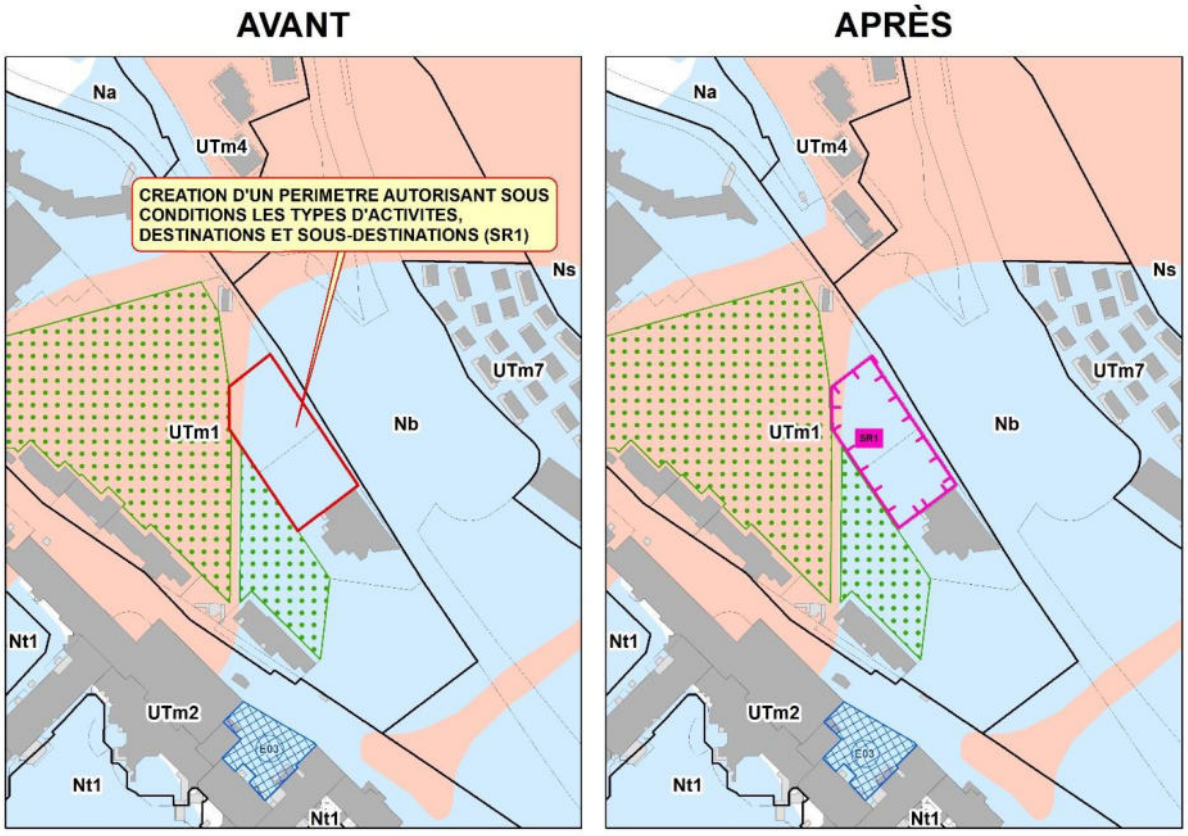
➔ Zone UTm – Création d'un secteur réglementaire afin de permettre la construction de logements à usage d'habitation sur un périmètre défini

La commune a engagé le réaménagement et la revitalisation de la station d'Isola 2000, notamment par le rééquilibrage et la dynamisation de son offre d'hébergement.
L'offre d'hébergement actuelle étant fortement impactée par des « lits froids », la commune a choisi de développer son offre touristique en privilégiant la création d'hébergements touristiques marchands. Ces nouveaux hébergements induiront une augmentation de la fréquentation de la station et la création d'emploi.

Ainsi, en parallèle de ce développement, il est nécessaire de faire évoluer l'offre de logements à destination des actifs permanents et saisonniers. En effet, les logements existants à destination des actifs étant aujourd'hui insuffisants, vieillissants et d'une typologie inadaptée aux besoins identifiés, la commune souhaite permettre la création de nouveaux logements sur la station.
Un potentiel a été identifié au sein du secteur UTm1, correspondant aux hôtels et autres hébergements touristiques. Le règlement de la zone UTm ne permet pas les constructions destinées à l'habitation (hormis les logements de fonction).

Afin d'accompagner la commune d'Isola dans le développement de sa station et la diversification de son offre en logements, il convient d'autoriser la réalisation de constructions à usage d'habitation sur un périmètre défini soumis à spécificité réglementaire, qui sera repéré sur les plans de zonage et réglementé en article 1.24 des dispositions règlementaires de la zone UTm.

► Aussi, en lien avec la modification de l'article 1.2.4 de la zone UTm, il est proposé de reporter sur le plan de zonage un périmètre SR1 comme suit :



Evaluation environnementale : cette évolution vient encadrer les futures constructions à usages d'habitations. Au regard des enjeux de développement de la station et de la dynamique d'aménagement engagée, la commune souhaite accueillir de nouveaux résidents et répondre aux besoins croissants en termes de logements. Ainsi, l'évolution du PLUm permettrait la réalisation de ce projet.
Les demandes de logements sont réelles. Par ailleurs, 5 recrutements n'ont pas pu aboutir en raison d'une offre insuffisante de logements. Face à cet enjeu, la commune a passé une convention pour les logements des saisonniers avec l'Etat déterminant les moyens d'actions et les objectifs à atteindre. Une orientation de cette convention reprend le projet de construction de logement d'habitation en zone UTm1.
Le secteur n'est actuellement pas artificialisé et comprend des espaces enherbés avec quelques arbustes. Il est caractérisé par une pente de 37% et recense, selon la base données Silène de 2019, deux espèces protégées : le Rougequeue à front blanc et le Pouillot de Bonelli. Ces dernières sont inscrites respectivement comme en préoccupation mineure et en tant que données non applicables de la Liste Rouge des oiseaux nicheurs de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Le projet devra donc s'assurer que ces espèces ne sont plus sur le site de projet. Le projet devra donc porter une attention particulière sur la préservation des potentielles continuités écologiques et sur les impacts indirects de ces espaces. Cela peut se traduire par des mesures de réduction et d'évitement tels que le respect du calendrier biologique des espèces situées aux alentours, l'installation d'aménagement favorable à la faune au sein du bâti, phase de travaux uniquement en période diurne 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.
L'analyse du PLUm en vigueur sur le réseau Natura 2000 n'a pas identifié d'incidences concernant les zones UTm. La présente modification permet ici d'autoriser une autre sous-destination et n'induit pas de changement significatif concernant le règlement de la zone. De plus, les mesures présentées ci-dessus permettront de réduire les potentiels impacts indirects du projet sur le réseau Natura 2000.



Espèces protégées recensées sur le site de projet (Source : Silène)



Espèces protégées/menacées recensées sur un rayon de 250 m autour du site (Source : Silène)

Le site est relativement enclavé à la fois par le réseau routier et les zones habitées. De plus, la zone de projet offre une vue sur la vallée remarquable qu'il sera important d'intégrer dans les choix d'aménagement.

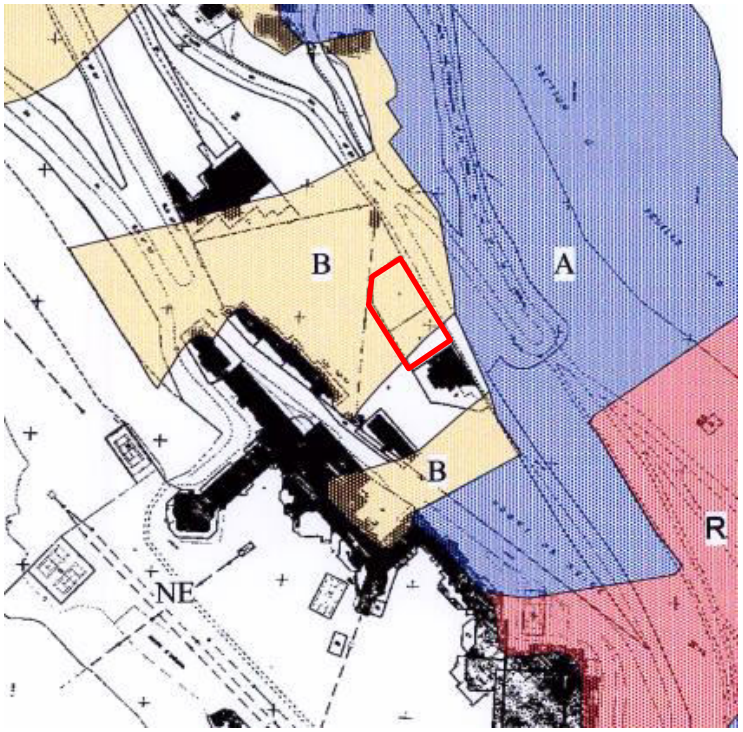


Vue depuis l'avenue du Mercantour à proximité direct du secteur de projet

Des mesures d'insertion paysagère devront donc être mises en place telles que limiter les hauteurs de la future construction ou encore aménager des ouvertures sur les visibilités du paysage montagnard.

Le secteur est concerné par plusieurs risques recensés sur la commune :

- Risque avalanche dont le PPR a été approuvé en janvier 2006. Le site de projet est concerné par une zone jaune correspondant à un aléa maximal vraisemblable. Elle prescrit à tout nouvel établissement recevant du public de prévoir une zone de confinement sécurisé.



Zone de danger

Zone rouge **R** — Aléa des phénomènes avalancheux écoulement dense et/ou aérosol

Zone de précaution

Zone bleue **A** — Aléa des phénomènes avalancheux écoulement dense et/ou aérosol

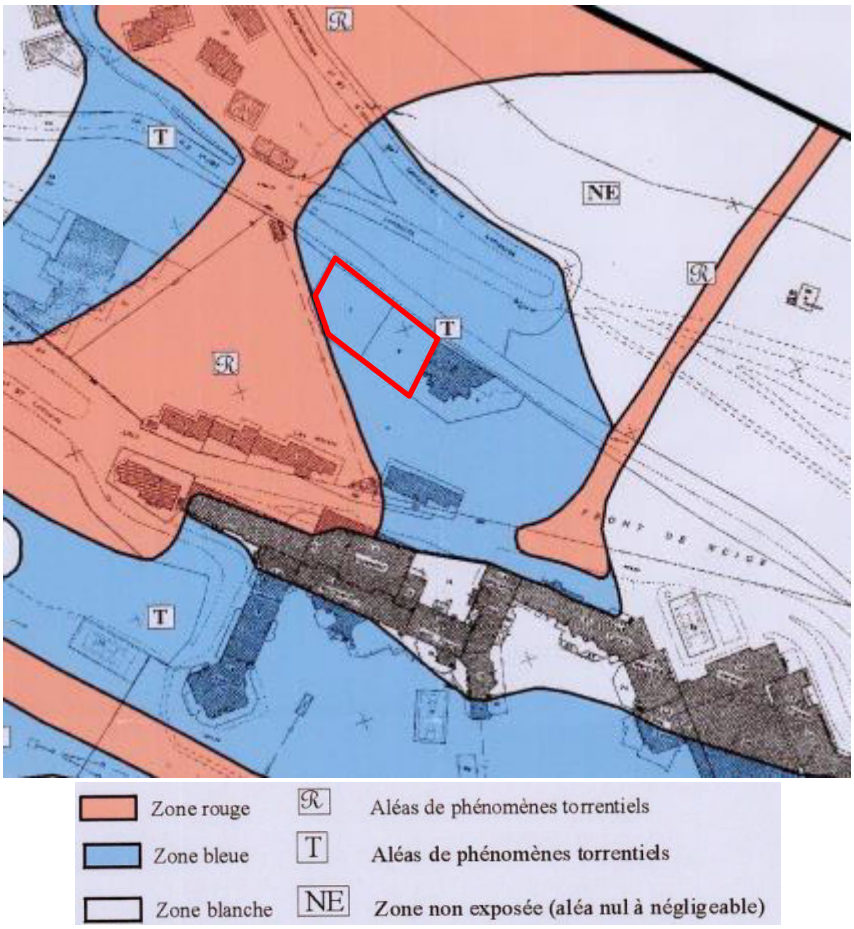
Zone jaune **B** — AMV - Aléa Maximal Vraisemblable

Zone non directement exposée

Zone blanche **NE** — Aléa nul à négligeable

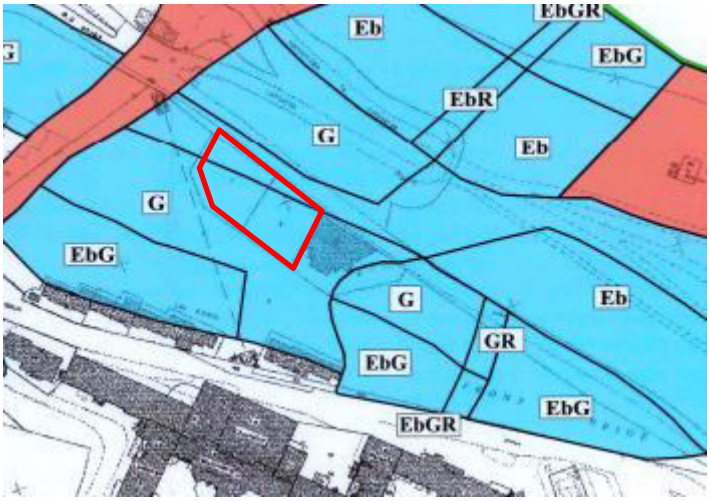
Extrait PPR avalanche

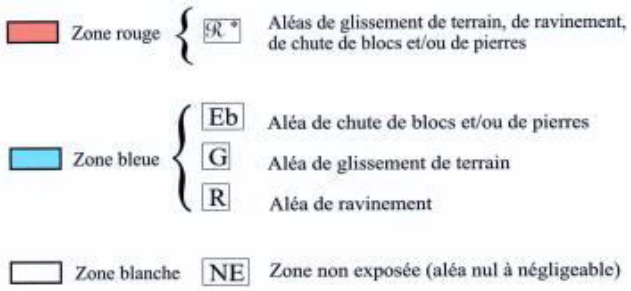
- Risque inondation dont le PPR a été approuvé en janvier 2006. Le site de projet est concerné par une zone bleue correspondant à un aléa faible de phénomène torrentiel et longe une zone rouge correspondant à un aléa élevé ou moyen de phénomène torrentiel. Le site de projet devra donc respecter les prescriptions de constructibilité édictées par le PPR.



Extrait du PPR inondation

- Risque mouvement de terrain dont le PPR a été approuvé en janvier 2006. Le site de projet est concerné par une zone bleue G et EbG correspondant à un aléa limité de glissement de terrain et de chute de blocs et/ou de pierres. Le projet de logement est autorisé à condition de respecter les conditions de constructibilité édictées par le PPR.





Extrait du PPR mouvement de terrain

En résumé, le projet de construction devra intégrer les mesures suivantes afin de limiter son impact sur les composantes environnementales à savoir :

- Respecter les prescriptions des différents plans de préventions des risques (avalanches, mouvements de terrain, inondations, ...) et garantir la protection des biens et des usagers du futur site.
- Préserver les continuités écologiques du site au travers d'aménagement favorable à la faune au sein du bâtiment et des aménagements paysagers ;
- Respecter le calendrier biologique des espèces recensées à proximité et privilégier les travaux diurnes ;
- Porter une réflexion sur les formes urbaines de la construction afin de préserver les visibilités sur le paysage montagnard.

➔ **<u>Reclassement d'un secteur classé en zone Nb vers Nc à Isola 2000.</u>**

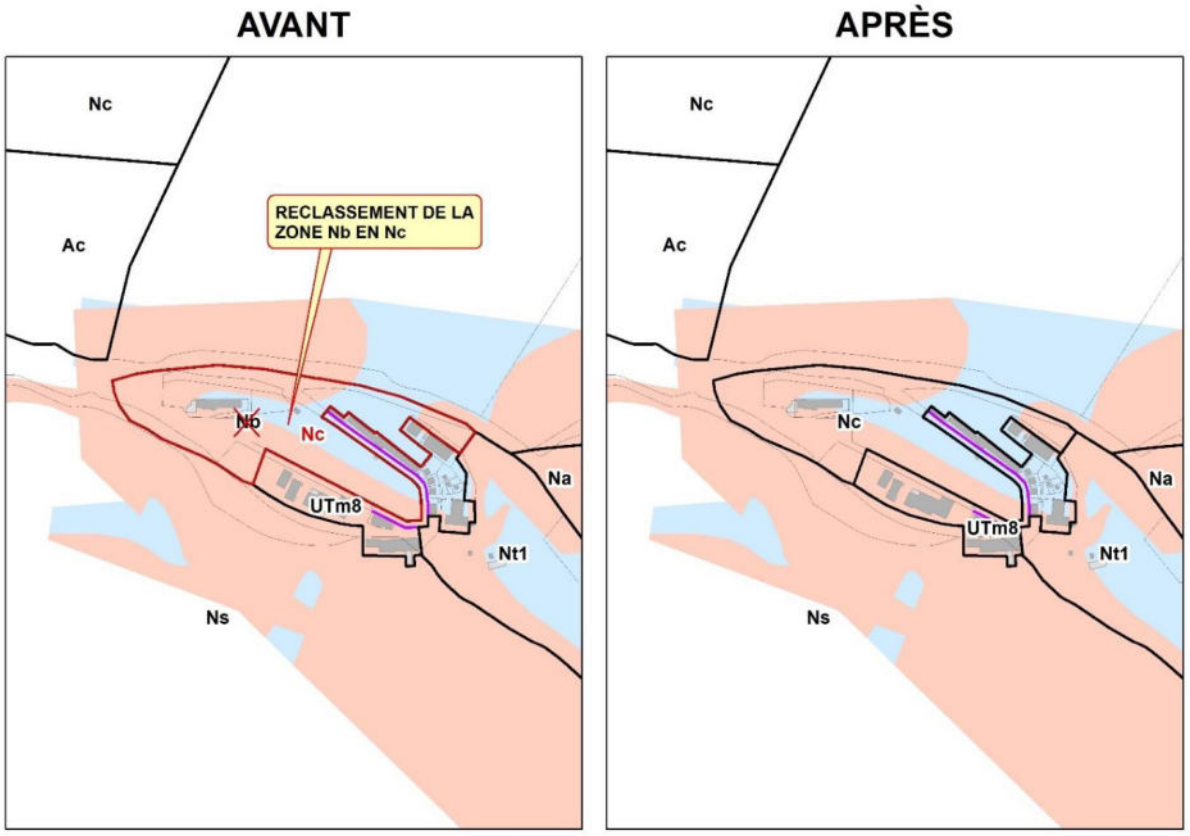
La commune souhaite permettre l'extension de la Vacherie sur les parcelles cadastrées section AB n° 35, 43, 45, et 48, situées en zone naturelle - Nb au PLUm en vigueur.
Dans la zone Nb sont autorisés uniquement *"Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation"* et *"Les constructions légères et installations légères à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière."* Le projet d'extension de la Vacherie n'étant ni une extension d'une habitation, ni une construction agricole légère, le projet d'extension n'est pas possible au regard des dispositions règlementaires applicables.
Afin de permettre la réalisation de ce projet, un reclassement de la zone naturelle Nb vers la zone Nc est proposé.

Aussi, un changement de zonage en faveur de la zone Nc paraît convenir. En effet, la zone Nc autorise *"Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière."*
Par ailleurs, les constructions doivent respecter une hauteur maximale à l'égout de 7m. Concernant l'emprise au sol, celle-ci n'est pas règlementée.
Après analyse technique, ce changement de zonage n'augmentera pas de plus de 20% les droits à bâtir.

Ce projet permettra d'assurer l'équilibre de l'exploitation, le respect des normes et de meilleures conditions de travail mais également pour les animaux qui passent l'hiver dans le bâtiment. Il participera donc au maintien de l'agriculture en montagne, à perpétuer les traditions et à la diversification des élevages avec la présence de bovins.

Enfin, ce projet permettra de maintenir les emplois liés à cette activité agricole et aussi d'en créer.

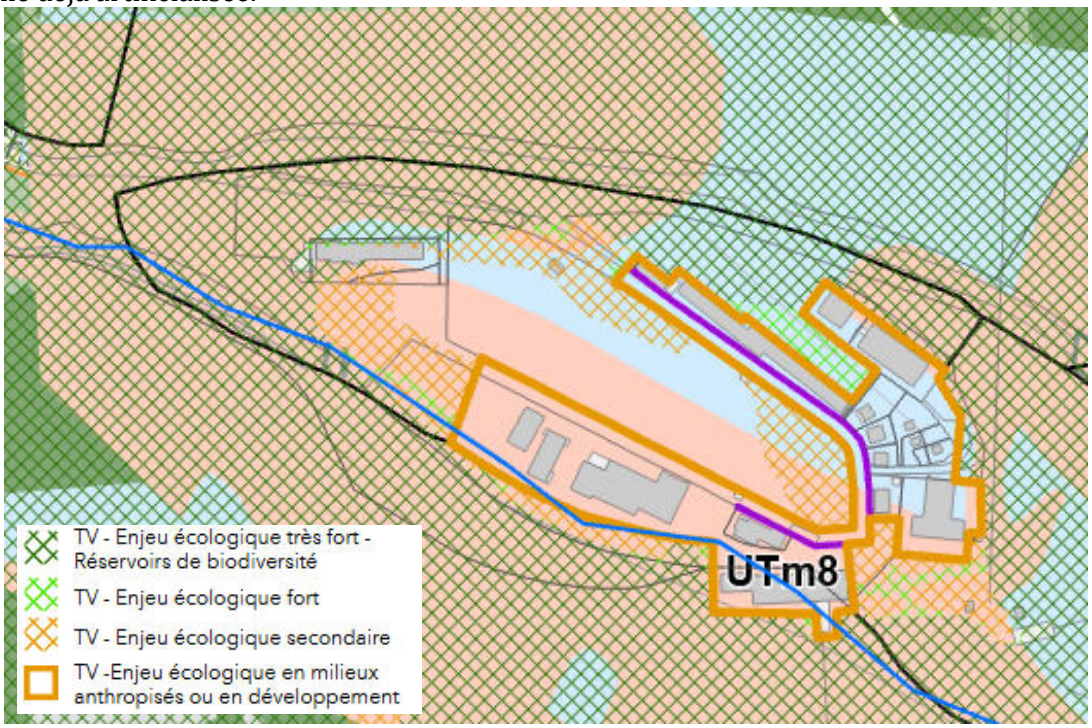
► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage de la commune d'Isola de la façon suivante :



Evaluation environnementale : la zone concernée se situe au niveau de la station de ski et présente une faible surface non imperméabilisée comme le montre la vue aérienne ci-dessous.



La Trame Verte et Bleue du PLUm identifie ce site avec un enjeu écologique fort à très fort en tant que réservoirs de biodiversité. Néanmoins, cet enjeu est à relativiser au vu de l'occupation réelle du site. De plus, l'augmentation du droit à construire reste négligeable au vu de la surface du site et celle déjà artificialisée.



Extrait de la TVB du PLUm de Nice Côte d'Azur

Les données Silène recense 11 espèces dont 7 protégées et dont les préoccupations sont mineures selon les listes rouges.

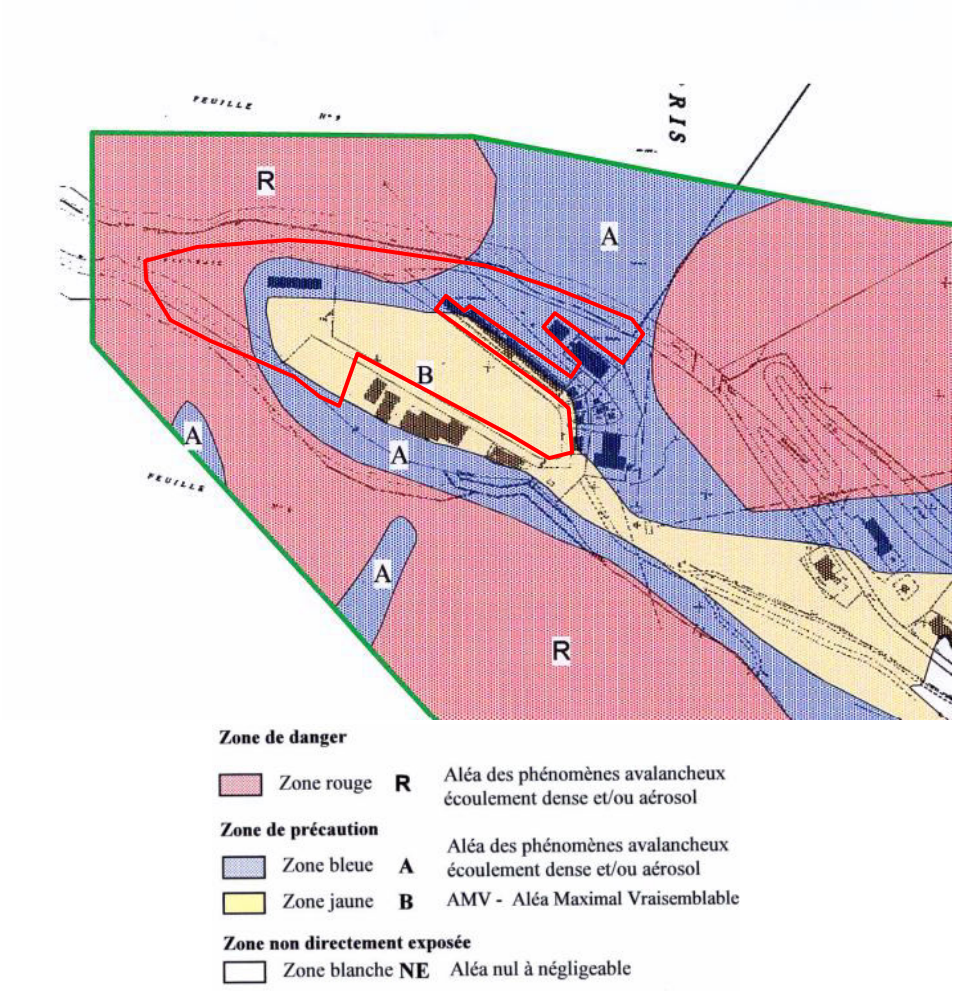


Espèces protégées recensées sur le site

Le projet de construction devra donc prendre en compte ces espèces dans le choix de sa localisation pour limiter son impact et définir des aménagements favorisant leur fréquentation au sein du site. Des mesures pourront également être mises en place dans le cadre du projet pour limiter les incidences lors de la phase de travaux (respect du calendrier biologique des espèces en évitant les périodes de reproduction et de nidification, respect d'un chantier propre, clôturer la zone de travaux pour éviter le passage de la faune, etc.).

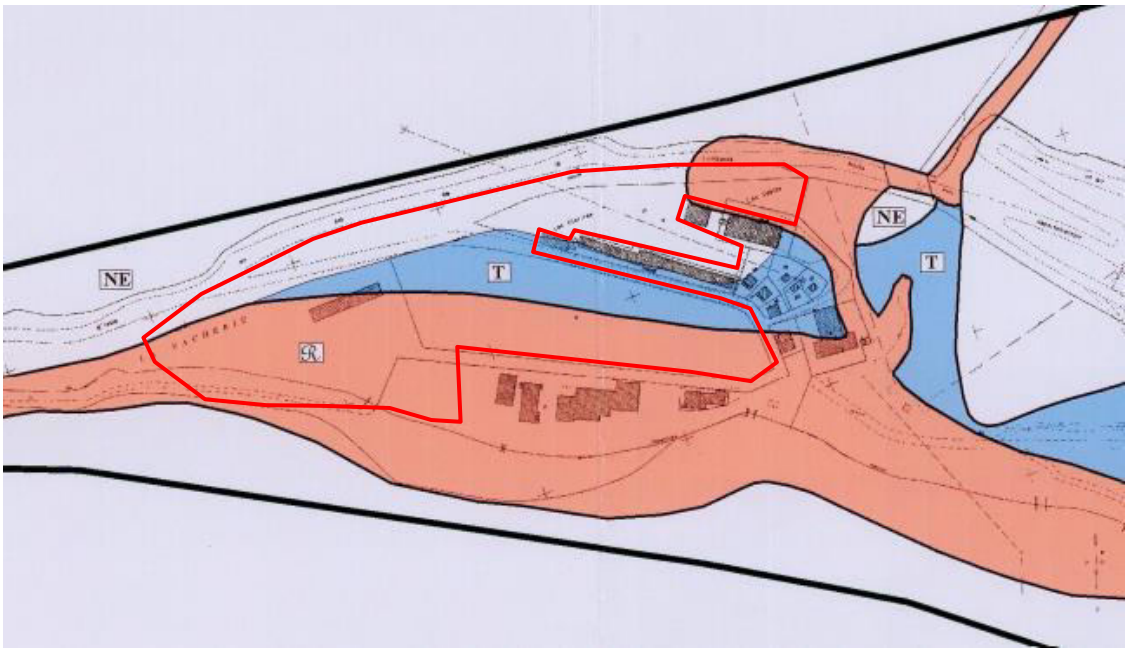
Concernant les risques, le secteur est concerné par les trois PPR de la commune :

- Risque avalanche dont le PPR a été approuvé en janvier 2006. Le site de projet est concerné par les trois zones du PPR – rouge correspondant à un aléa élevé à modéré ; bleue correspondant à un aléa faible accompagnés d'un aérosol et jaune correspondant à un aléa maximal vraisemblable. Ce zonage autorise ainsi les constructions à condition de respecter les prescriptions définies par le règlement du PPR.



Extrait PPR avalanche

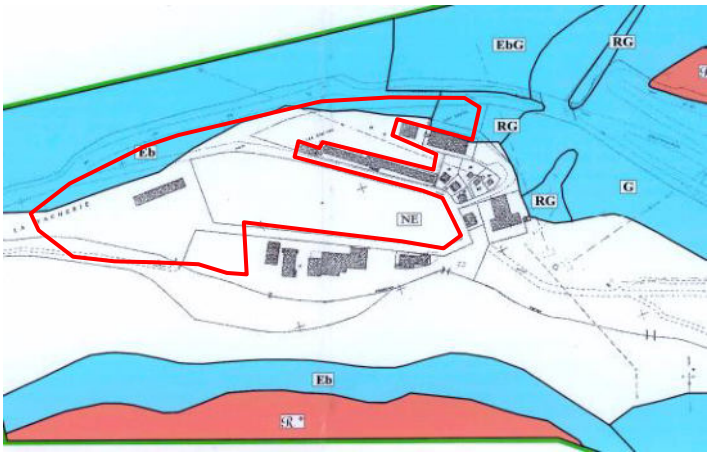
- Risque inondation dont le PPR a été approuvé en janvier 2006. Le site de projet est concerné par une zone bleue correspondant à un aléa faible de phénomène torrentiel et une zone rouge correspondant à un aléa élevé ou moyen de phénomène torrentiel. Ce zonage autorise ainsi les constructions à conditions de respecter les prescriptions de constructibilité édictées par le PPR.



Zone rouge	R	Aléas de phénomènes torrentiels
Zone bleue	T	Aléas de phénomènes torrentiels
Zone blanche	NE	Zone non exposée (aléa nul à négligeable)

Extrait du PPR inondation

- Risque mouvement de terrain dont le PPR a été approuvé en janvier 2006. Le site de projet est concerné par une zone bleue EbG correspondant à un aléa limité de chute de blocs et/ou de pierres. Le projet de logement est autorisé à condition de respecter les conditions de constructibilité édictées par le PPR.



Zone rouge	R*	Aléas de glissement de terrain, de ravinement, de chute de blocs et/ou de pierres
Zone bleue	Eb	Aléa de chute de blocs et/ou de pierres
	G	Aléa de glissement de terrain
	R	Aléa de ravinement
Zone blanche	NE	Zone non exposée (aléa nul à négligeable)

Extrait du PPR mouvement de terrain

En appliquant les mesures de réduction et d'évitement associés aux enjeux écologiques et en respectant les prescriptions définies dans les règlements des PPR communaux, les incidences sur les composantes environnementales de cette modification sont considérées comme faibles.

3.4.9 La Gaude

Deux points de modification graphique sont inscrits pour la commune de La Gaude.

➔ **Remplacement de l'élément de paysage à protéger ou à créer (EPP) par un espace vert identifié (EVI)**

Par arrêté signé par M. Le Préfet des Alpes-Maritimes le 31 mai 2022, la ZAC dénommée « Le Hameau de La Baronne » à La Gaude a été créée.
Le Hameau de la Baronne constituera un pôle de vie exemplaire en matière environnementale et énergétique et respectueux du cadre de vie des habitants. Des ambitions qui sont reflétées par le souhait d'engager le projet dans la démarche EcoQuartier et qui respectent le cadre d'exigences en matière d'environnement du Référentiel Ecovallée Qualité, développé par l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) de la Plaine du Var Nice Ecovallée.

La zone d'aménagement concerté (ZAC), répondra aux besoins des habitants actuels et futurs, en développant de nouveaux espaces publics de qualité, logements, commerces et services de proximité, tout en réhabilitant les infrastructures existantes (équipements, réseaux publics, voirie, etc).

Une démarche partenariale a été entreprise par l'EPA, la commune de La Gaude, l'État et la Métropole Nice Côte d'Azur afin d'aménager le secteur de La Baronne sur un périmètre d'environ 15 hectares entre plaine et coteaux, et d'y réaliser une opération d'ensemble comprenant environ 41 000 m^2 de surface de plancher pour des logements, dont 35% de logements sociaux, et environ 2 000 m^2 de surface de plancher destinés à des commerces et services de proximité.
L'EPA a la compétence pour aménager ce secteur qui est compris dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle « Le Hameau de la Baronne ».
L'OAP sectorielle « Le Hameau de la Baronne » a été modifiée dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 du PLUm afin de mettre en compatibilité l'OAP avec le projet d'aménagement de l'EPA.

Ainsi, un élément de paysage à préserver ou à créer a été ajouté au plan de zonage afin d'assurer une mise en concordance avec ceux inscrits dans l'OAP modifiée. La réglementation applicable pour cet élément de paysage à préserver ou à créer se trouve à l'article 17.1.1 des Dispositions Générales du règlement.

Il a été ajouté sur les parcelles suivantes :
- AK n°13, 9, 10, 7, 11, 33, 53, 52, 36, 42, 41
- AL n° 238, 29, 236, 189, 188
- AM n°83, 66 et 41

Par ailleurs, une voie de circulation existe déjà dans le périmètre de l'OAP sectorielle « Le Hameau de la Baronne » où est identifié un élément de paysage à protéger ou à créer. Afin de lui permettre d'accueillir le trafic induit par l'opération, sa stabilisation est à conforter et (matériaux poreux à l'infiltration de l'eau) et il conviendrait de réaliser une reprise de sa géométrie qui est caractérisée par une épingle très serrée à ce jour.
Les travaux de voirie ne sont pas autorisés au regard de l'article 17.1.1 des Dispositions Générales du règlement relatif aux EPP.

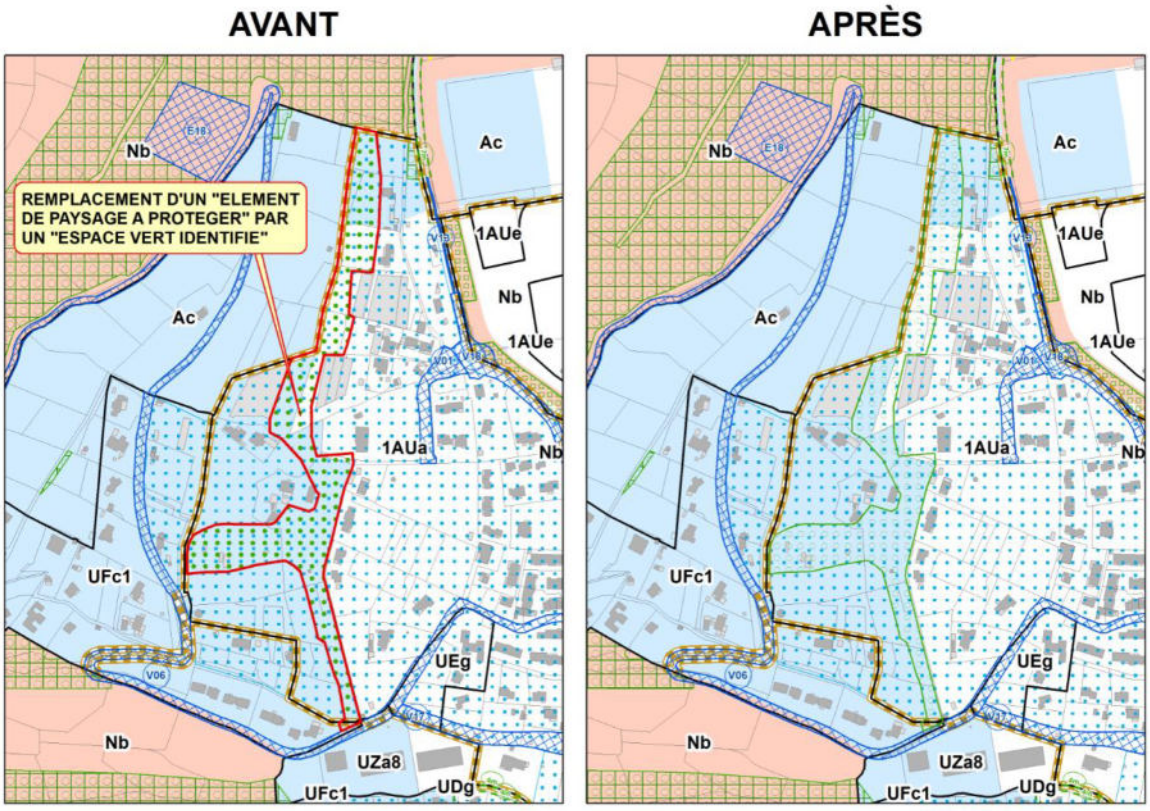
Au titre du PLUm et du Code de l'urbanisme (article L.151-23), un EVI et un EPP relèvent de la même protection paysagère sauf que l'article 17.1.3 des Dispositions Générales du règlement relatif aux EVI autorise *les voies d'accès si elles sont réduites au strict minimum*.

Aussi, le remplacement de l'EPP par un EVI sur les parcelles suivantes permettrait la réalisation des travaux de la voirie :

- AK n°13, 9, 10, 7, 11, 33, 53, 52, 36, 42, 41
- AL n° 238, 29, 236, 189, 188
- AM n°83, 66 et 41

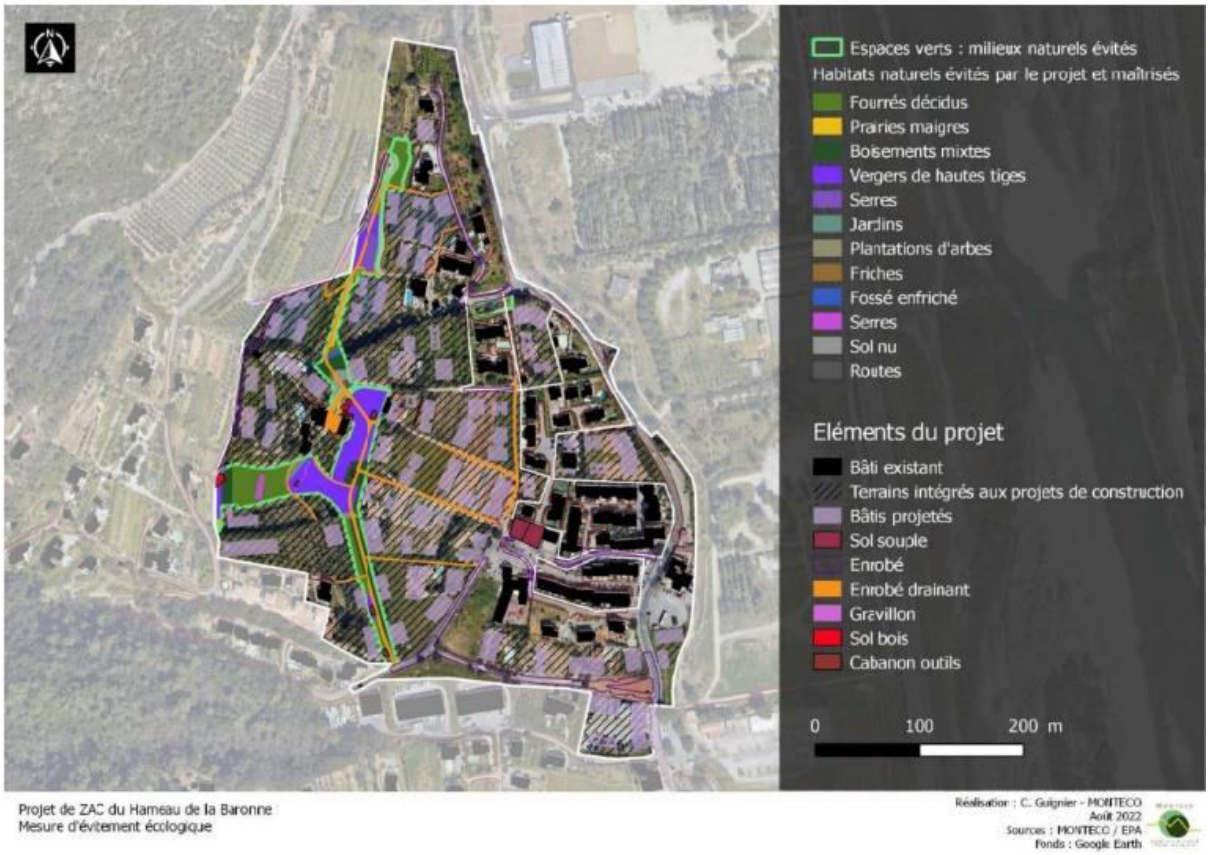
Les travaux de voirie seront réduits au strict minimum, afin d'ajuster le virage en épingle, sur une faible superficie. L'environnement ne sera pas modifié par ces travaux.

►Aussi, il est proposé de remplacer l'EPP par un EVI sur le plan de zonage, comme suit :

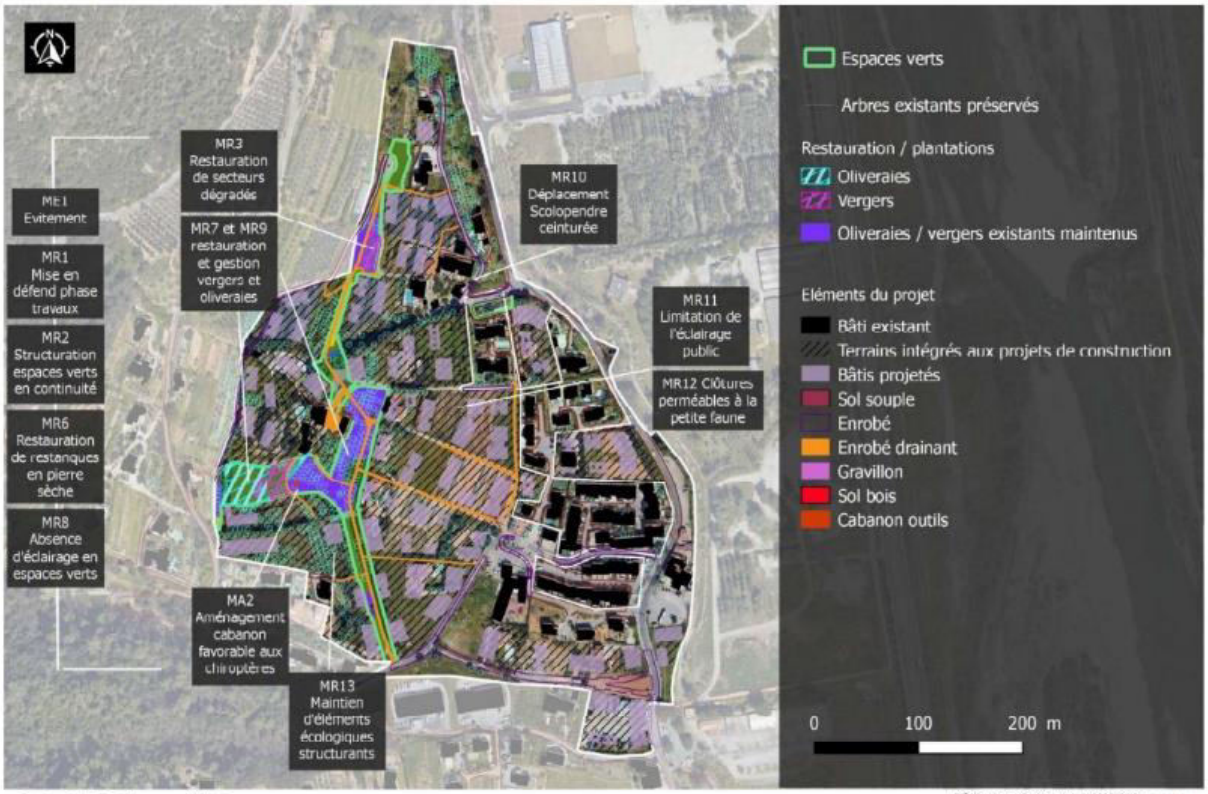


Evaluation environnementale : l'évolution graphique a pour but de faciliter l'application du projet du « Hameau de la Baronne » et d'assurer une mise en concordance avec les modifications de l'OAP.
La zone de l'Espaces Paysagers à Protéger (EPP) ciblée par la modification est en grande partie une zone évitée identifiée par l'Autorisation Environnementale Unique (AEU) de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC), conformément à l'arrêté du 30 mai 2024. Cette zone d'évitement est à l'intérieur des (EPP). Ainsi aucune construction n'est prévue par le projet dans le périmètre des EPP (future Espace Vert Identifié (EVI)) ni dans la zone évitée car réglementairement impossible vis-à-vis du PLUm et de l'arrêté préfectoral. La prescription graphique EVI empêchera donc la moindre construction.
Aussi, la superposition sur la carte des EPP (futurs EVI) et des espaces non constructibles de l'AEU montre que la protection paysagère englobe les EPP et les EVI, espaces inconstructibles de l'AEU.

En conséquence de quoi, vis-à-vis du règlement de ces deux prescriptions graphiques, les incidences environnementales sont très limitées (pour l'une en place comme pour l'autre qui la remplace).

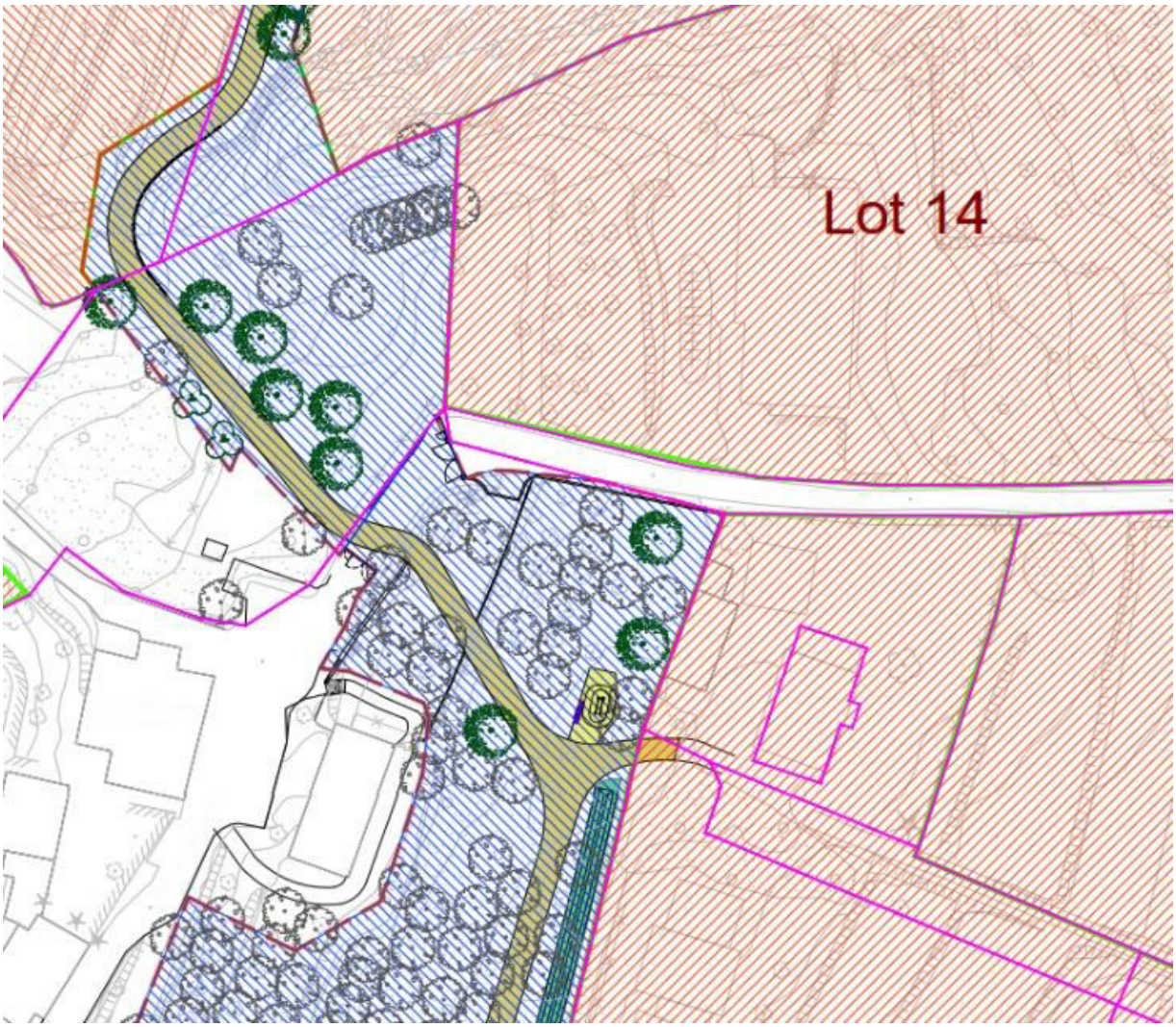


Localisation de la mesure d'évitement écologique



Projet de ZAC du Hameau de la Baronne
Carte de synthèse des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement

De même, le projet prévoit dans le cadre de l'arrêté préfectoral, la création d'un parc paysager (en bleu sur la carte). Au-delà du respect du périmètre au mètre près, un engagement a été passé sur une surface et une continuité Nord-Sud.

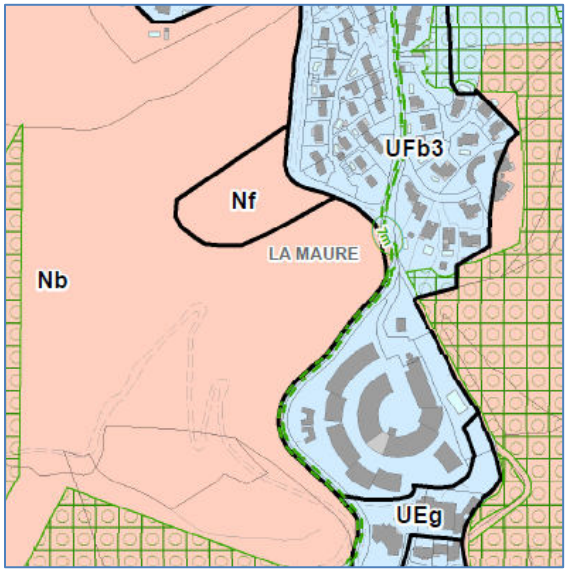


Le remplacement des EPP par des EVI ne retirent en rien la protection paysagère mais permet de réaliser les travaux de voirie. Ces derniers ont pour but de stabiliser au mieux la route et de reprendre la géométrie de celle-ci, induisant une meilleure fluidité et une amélioration de la sécurité. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme faibles.

➔**Reclassement de la zone Nb en zone Nf et reclassement de la zone Nf en Nb – secteur La Maure**

Occupé par des équipements de loisirs à l'ouest de la parcelle AR n°174 dans le secteur La Maure avec le zonage, le terrain est situé en zone rouge du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'incendies de forêt (PPRif) en vigueur. Une procédure de Modification n°1 du PPRif est en cours suite à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2024. Cette modification a pour objet d'autoriser les aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs de plein air, à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas en créer de nouveaux.

Ce secteur est localisé dans l'extrait du plan de zonage de la commune ci-dessous :



Extraits du plan du zonage du PLUm de la Modification Simplifiée n°2 en vigueur : Secteur La Maure

Les équipements de loisirs relèvent de la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » et de la sous-destination « *autres équipements recevant du public* ».

Les terrains objets de la demande sont classés en zone naturelle – Nb au PLUm en vigueur.
L'article 1.1.3 des dispositions réglementaires de la zone naturelle – Nb précise que « *sont interdits tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 1.2 »*. Ce dernier ne cite pas les équipements de loisirs comme destination autorisée.

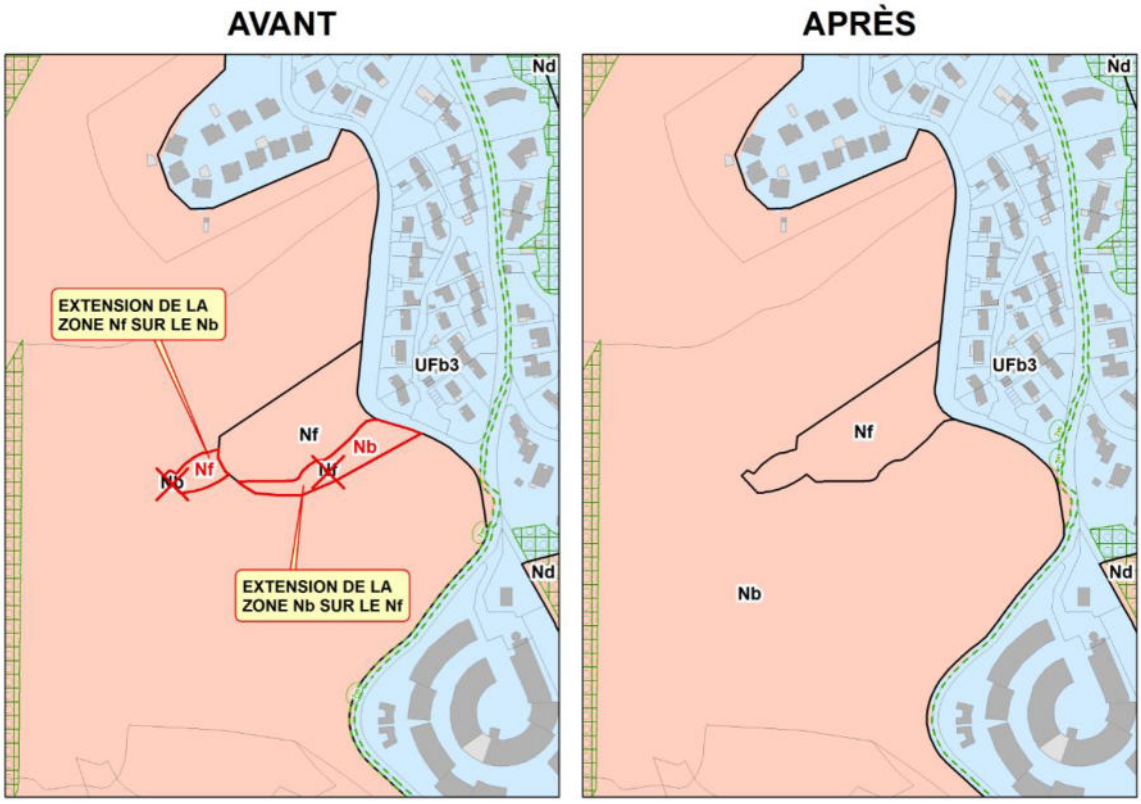
Afin d'autoriser les équipements de loisirs existants avec le zonage, il convient de reclasser partiellement l'ouest de la parcelle AR n°174 de la zone Nb vers la zone Nf, uniquement dans le périmètre des aménagements réalisés.
En effet, le règlement de la zone Nf, dispose dans son article 1.2.4:

- *« Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :*
    - *Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,*
    - *Équipements sportifs,*
    - *Autres équipements recevant du public ».*

Aussi, les équipements d'intérêt collectif et de services publics, et notamment les autres équipements recevant du public sont autorisés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette évolution de zonage est envisagée sur la base d'un équilibre à retrouver entre cette réduction de la zone Nb, et une partie de la parcelle AR n°174 à reclasser de la zone Nf existante vers la zone Nb.

► **Aussi, il est proposé de modifier le zonage comme suit :**



3.4.10 Lantosque

Deux points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Lantosque.

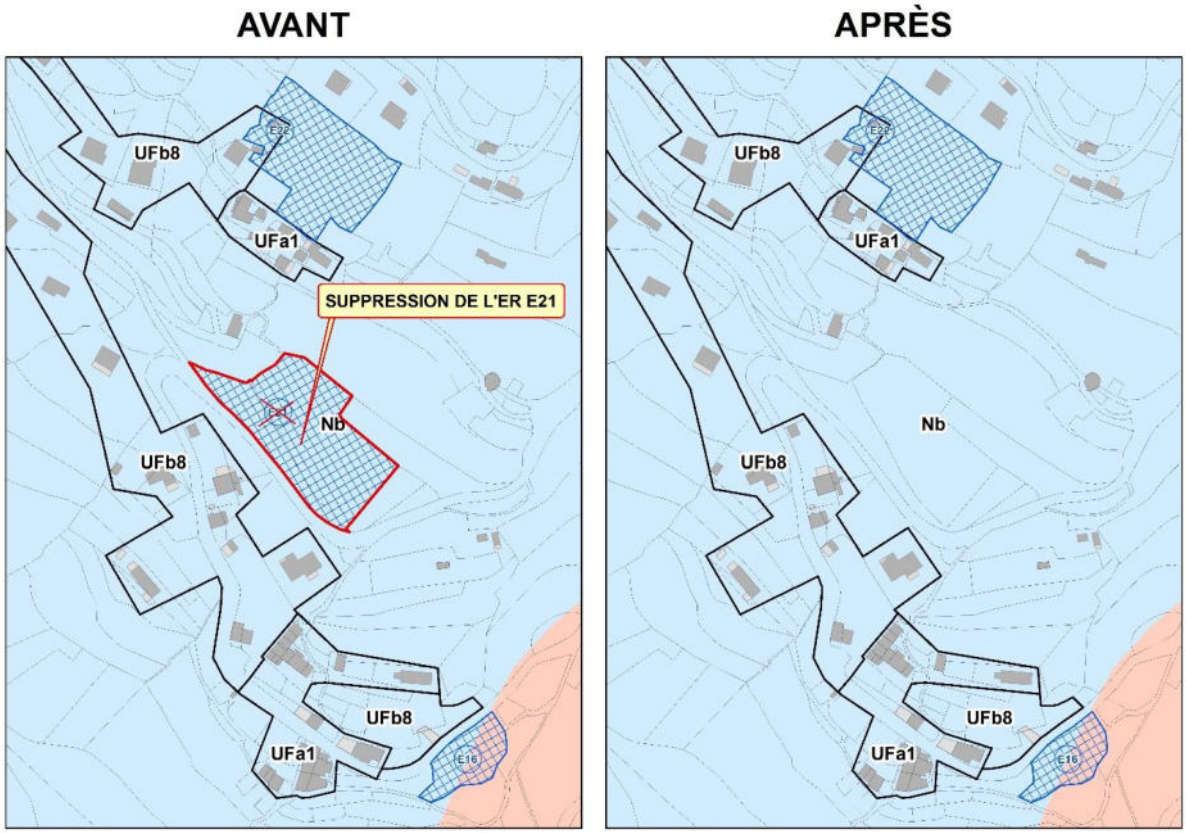
➔ **Suppression et réduction des emplacements réservés E21 et E22**

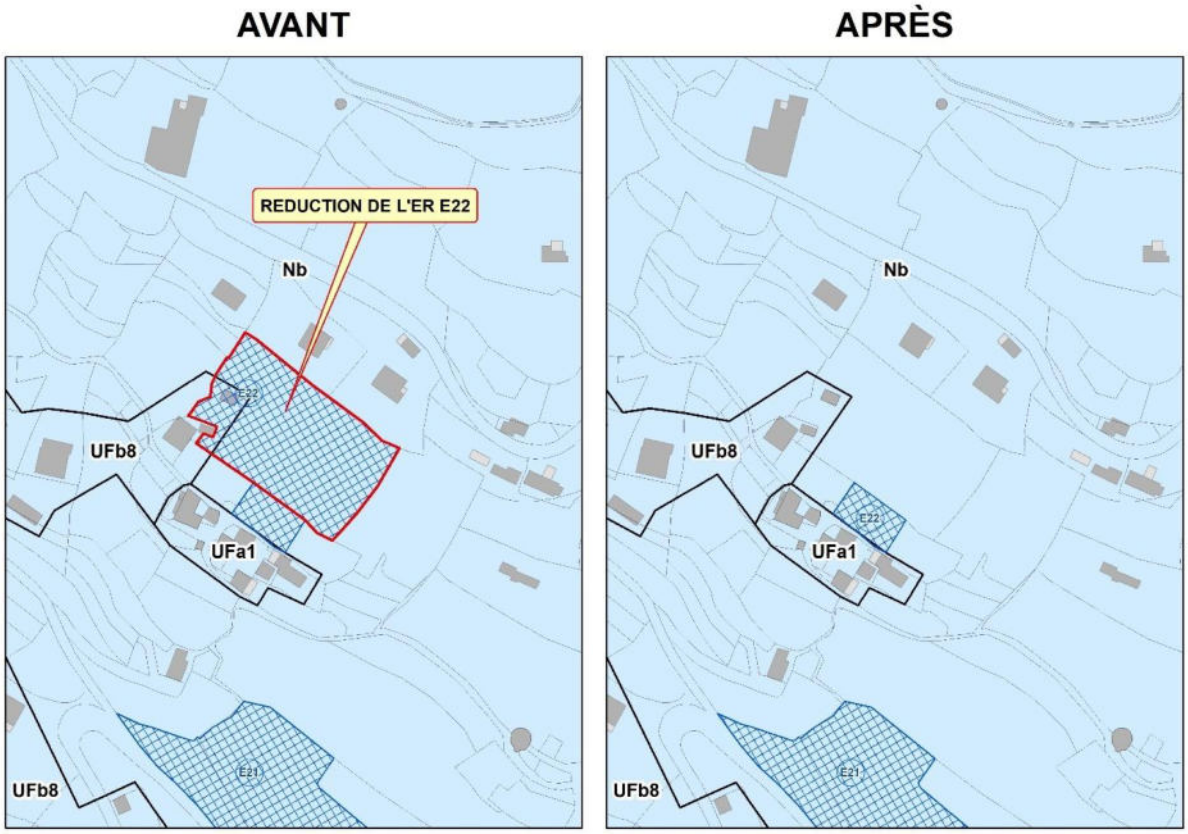
La commune de Lantosque dispose d'emplacements réservés sur son territoire, destinés à la création de parkings au bénéfice de la commune.
Le PLUm en vigueur prévoit deux emplacements réservés, E21 et E22, dont l'objet porte sur la création de parkings.
L'emplacement réservé E21 est inscrit sur les parcelles cadastrées P14 et P1441, situées au Farguet – Saint-Antoine, d'une surface de 3 823 m^2. Aucun développement n'étant prévu sur ce secteur, sa suppression est sollicitée.
L'emplacement réservé E22 est inscrit sur les parcelles cadastrées P358 et P362, situées au Farguet Supérieur, d'une surface de 3 264 m^2.

Le développement de la commune ne justifie plus la création de ces deux parkings selon leur superficie inscrites sur les plans de zonage du PLUm et reportés dans la liste des emplacements réservés, pièce n°7 du PLUm.

►Aussi, il est proposé la suppression de l'emplacement réservé E21 et la réduction de la superficie de l'emplacement réservé E22. Ces modifications entraîneront une modification du plan de zonage et de la pièce n°7 du PLUm comme suit :

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
~~E21~~	~~Création de parking~~	~~Equipement public~~	~~LANTOSQUE~~	~~3823~~
E22	Création d'un parking	Equipement public	LANTOSQUE	~~3264~~ 338





Evaluation environnementale : cette évolution a une incidence positive sur les composantes environnementales, en cela qu'elle supprime et réduit la création de deux parkings qui induisaient une consommation d'espace et donc une imperméabilisation du sol.

➔ **<u>Inscription d'une zone non-aedificandi pour rendre inconstructible des parcelles acquises au titre du FPRNM – Fonds Barnier</u>**

Le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) dit fonds Barnier, vise à soutenir des mesures de prévention et de protection des personnes et des biens exposés aux risques naturels majeurs.

Il permet l'acquisition à l'amiable de biens sinistrés par une catastrophe naturelle. Ils sont acquis au prix du marché, à la valeur la veille du jour de la catastrophe.
Les biens éligibles sont ceux à usage d'habitation ou professionnels, dans la limite de 20 salariés.

Dans le cadre des suites de la tempête Alex l'Etat, par le biais de l'Etablissement Public Foncier Régional, la commune ou l'EPCI procèdent à l'acquisition du bien en se basant sur l'estimation du bien par France Domaines. L'acquéreur se charge de la démolition du bien.
La commune et les EPCI se positionnent par délibération pour faire part de leur intérêt à récupérer les parcelles qui les intéressent après démolition et s'engagent à rendre les parcelles libérées inconstructibles dans un délai de trois ans, comme cela est stipulé à l'article D.561-12-1 du code de l'environnement.

Les parcelles cadastrées O1560, O1561 et O1564 sont classées en zone naturelle – Nb au PLUm en vigueur.

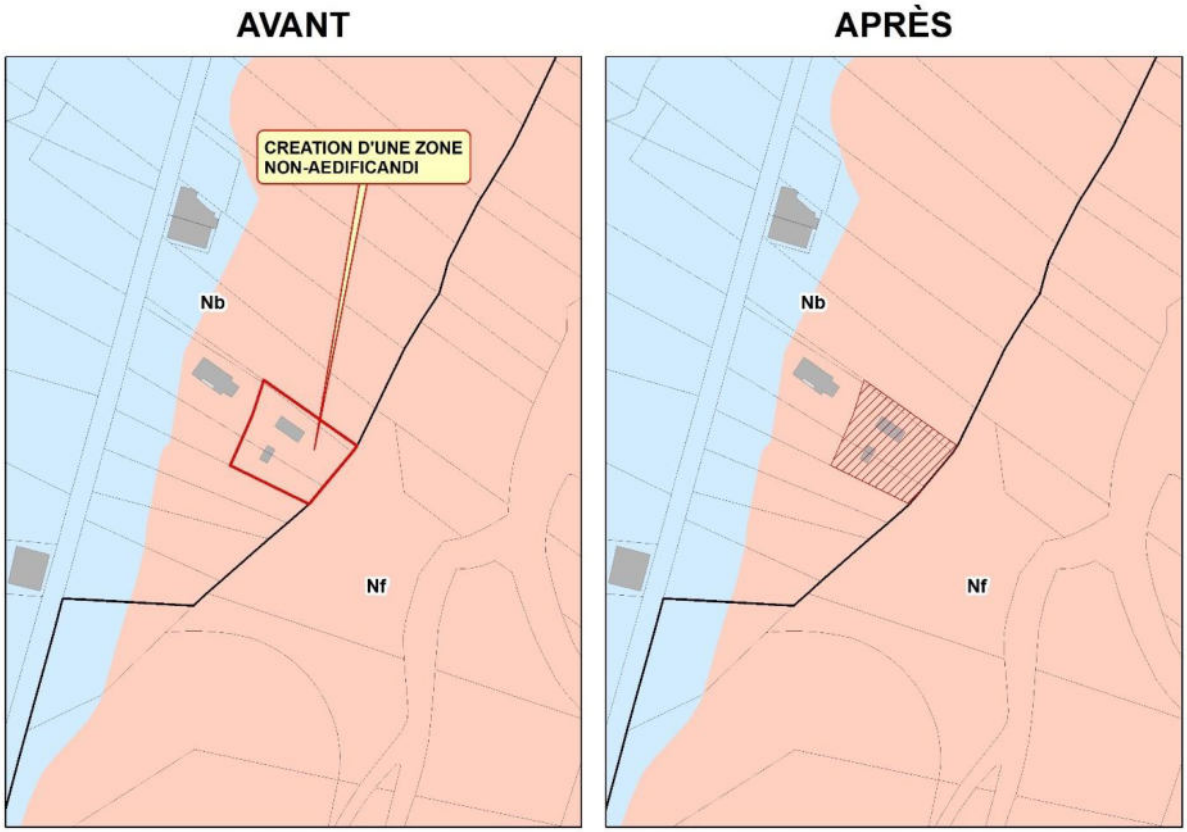
Ces terrains ont été classés en zone d'exposition directe et en zone d'exposition rapprochée du porter à connaissance du risque d'inondation (PAC Alex) et les terrains situés à proximité des parcelles précitées ont été emportés par les crues consécutives à la Tempête Alex – voir photographies aériennes ci-dessous.



Photographies aériennes : évolution des terrains à la suite de la Tempête Alex

Au regard de ce qui précède, la commune de Lantosque a acquis les parcelles cadastrées O1560, O1561 et O1564, situées au Suquet, par délibération communale en date du 10 décembre 2024 au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit Fonds Barnier. A ce titre, ces terrains doivent être rendus inconstructibles au plus tard en 2027.

► Aussi, afin de répondre aux dispositions de l'article D.561-16-1 du code de l'environnement, il est proposé d'inscrire une zone « non-aedificandi » sur les parcelles O1560, O1561 et O1564 afin de les rendre inconstructibles, comme suit :



Evaluation environnementale : cette modification permet de mettre en cohérence le zonage avec les risques d'inondation recensés sur le territoire et ainsi de limiter la constructibilité sur les zones à fort risque. Les incidences sur la prise en compte des risques sont considérées comme positives.

3.4.11 La Tour-sur-Tinée

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de La Tour-sur-Tinée.

➔ Suppression de l'emplacement réservé V01 et réduction des emplacements réservés V02 et V08

La réduction et la suppression d'emplacements réservés de type « voirie » sont sollicitées dans le cadre de la présente procédure car les projets ont été réalisés ou ne pourront pas l'être.
L'emplacement réservé V01 est inscrit en bordure de la route métropolitaine 2205 (RM2205) dans le secteur de la Condamine. Le projet portant sur l'élargissement de la voie et la création d'un trottoir ayant été réalisé par le bénéficiaire de l'emplacement réservé, il est sollicité la suppression de l'ER V01.

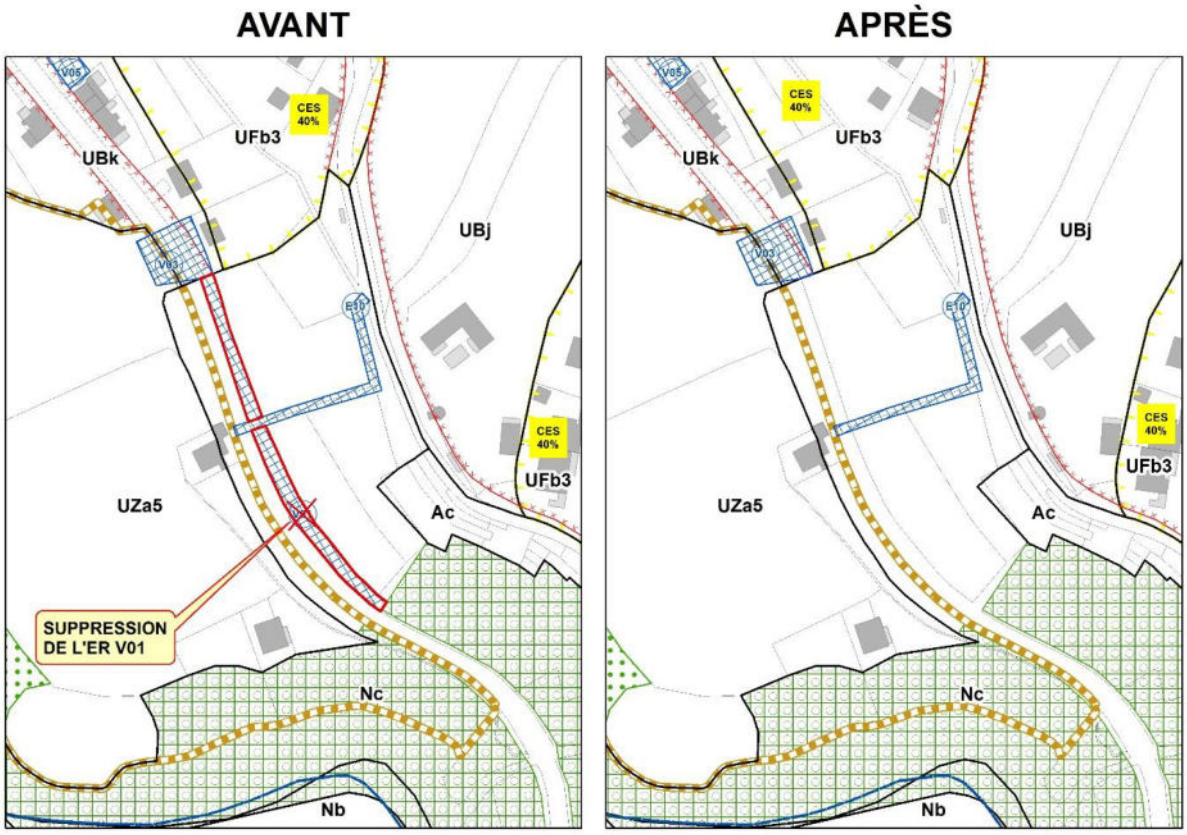
L'emplacement réservé V02 est inscrit dans le secteur de la Condamine, classé en partie en zone naturelle – Nc, grevé par un espace boisé classé (EBC) et est classé en partie en zone UFb3. La partie nord de l'ER V02 ne sera pas réalisée. Il est ainsi sollicité sa réduction sur cette emprise.
L'emplacement réservé V08 est inscrit sur la Route de la Vallière, dans le secteur de Roussillon.

A la suite de la Tempête Alex, des travaux ont été réalisés sur une partie de l'emplacement réservé. Il est ainsi demandé la réduction de l'ER V08 sur l'emprise ayant fait l'objet de travaux d'aménagements.

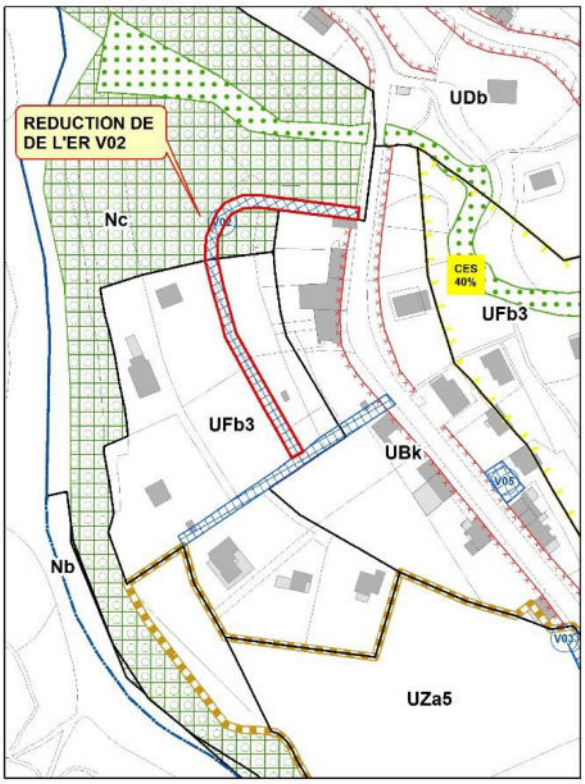
►Aussi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé V01 et de modifier l'emprise des emplacements réservés V02 et V08. Ces évolutions entraînent une modification de la pièce n°7 du PLUm :

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
~~V01~~	~~Voirie~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~704~~
V02	Voirie	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~1392~~ 534
V08	Voirie	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~1654~~ 587

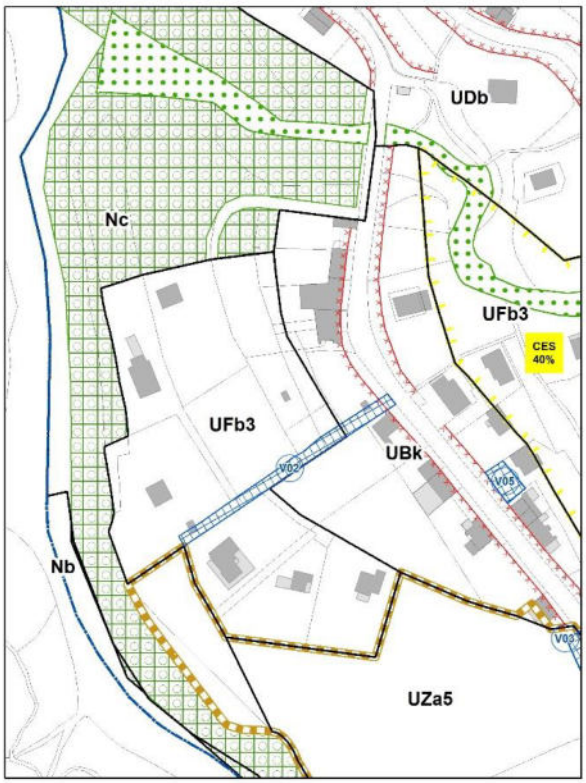
►Par ailleurs, il est proposé de modifier le plan de zonage comme suit :



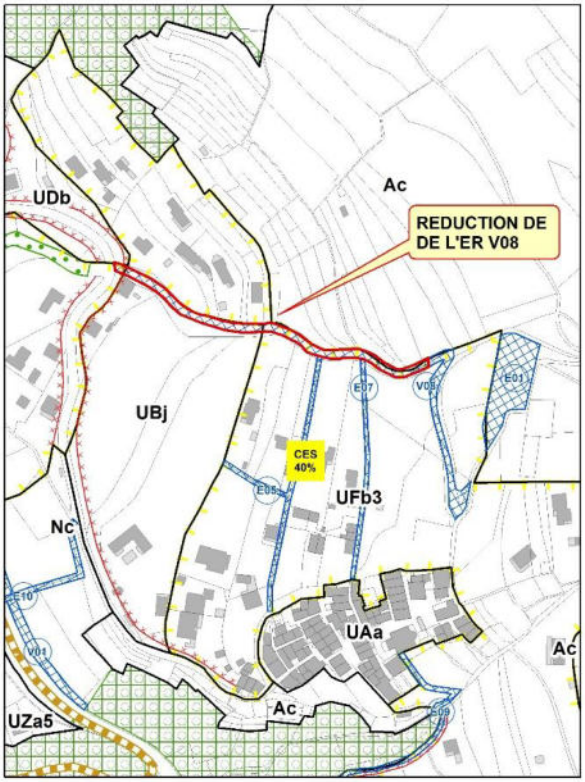
AVANT



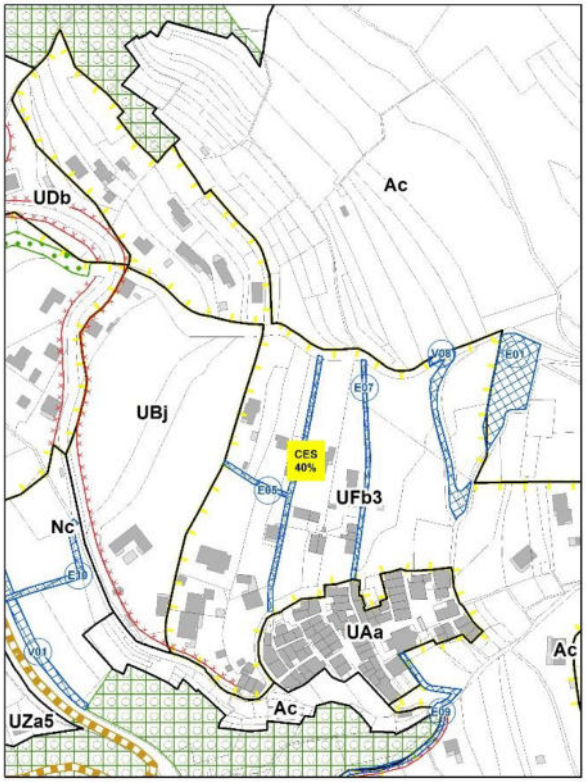
APRÈS



AVANT



APRÈS



Évaluation environnementale : cette suppression consiste à mettre à jour les Emplacements Réservés vis-à-vis de la réalisation de projet. L'incidence sur l'environnement est donc considérée comme faibles.
En ce qui concerne la réduction de l'emplacement réservé, il s'agit de prendre en compte l'état actuel du terrain concerné par une zone naturelle et des espaces boisés classés. La présente modification a une incidence positive sur la consommation des espaces et le ruissellement. En effet, la réduction de l'emprise prévu par un projet « voirie » réduit ainsi l'artificialisation du site aujourd'hui inconstruit. Elle limite également les risques de ruissellement en réduisant l'imperméabilisation des sols.

3.4.12 La Trinité

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

➔ **Modification de l'emplacement réservé de mixité sociale MS04 et création de 4 emplacements réservés de mixité sociale**

La commune de La Trinité est soumise à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2020, qui impose la création de 25% de logements sociaux sur le territoire communal. Afin de pallier son manque de logements locatifs sociaux (LLS), la commune souhaite créer 4 nouveaux Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) sur les sites Jaurès, Suarez, Roma (ex-propriété Rebat) et CTM. Elle souhaite également étendre l'ERMS 04 sur le site Chapus sur lequel il est envisagé des logements et commerces en lien avec le renforcement d'équipements publics à proximité, notamment à vocation sportive.

Ces ERMS avait fait l'objet d'une étude dans le cadre d'une convention multi-sites entre l'Etablissement Public Foncier de la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (EPF PACA), la Mairie de La Trinité, la Métropole et l'Agence d'Urbanisme Azuréenne qui a abouti à l'acquisition de plusieurs biens par l'EPF PACA, préalablement à la transmission des cartes d'aléas du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) des Paillons en cours de révision.

Ces sites à enjeux, n'étaient donc pas concernés par le PPRi lors de la signature des conventions avec l'EPF PACA. La Commune et la Métropole ont, en outre, sollicité conjointement les services de l'Etat pour que leurs classements soient revus en tant que centre urbain dense dans les cartes d'aléas du PPRi révisé et que des dispositions réglementaires spécifiques soient mises en place pour tenir compte de l'avancement des projets.

Ces sites ont été retenus en raison de leur localisation à proximité immédiate du centre-ville et de l'axe principal du boulevard du Général de Gaulle. Les équipements structurants déjà présents sont notamment une école, un centre commercial, une médiathèque et une pharmacie. De plus, la ville accueillera à proximité la future ligne T5 du tramway jusqu'à Nice, ainsi que la future salle culturelle.

Leurs emplacements s'inscrivent ainsi dans la stratégie territoriale mise en œuvre par la commune :

- Eviter la construction de logements collectifs dans les espaces pavillonnaires et collinaires car les infrastructures et équipements publics ne sont pas adaptés et les risques inondations et mouvement de terrain y sont déjà présents ;
- Densifier le long de la route métropolitaine 2204 qui correspond à l'espace historiquement urbanisé de la commune où les infrastructures et les équipements publics sont adéquats.

- Limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des espaces périphériques de la commune en densifiant les axes structurants, à mettre en perspective avec les objectifs « Zéro Artificialisation Nette ».

L'objectif de la commune est de permettre la requalification de ces secteurs en lien avec le développement du centre-ville et la création de la future salle culturelle.
La topographie de ces sites est également favorable pour la construction de nouveaux logements collectifs.

- Plus précisément, concernant le site Chapus (ERMS 04), la volonté est de poursuivre la densification et la structuration de l'entrée de ville sud, avec une gestion harmonieuse des espaces publics. Il est envisagé des logements et commerces le long de l'axe principal et la préservation/création d'espaces verts, en lien avec l'extension d'équipements sportifs à proximité du site, dans la continuité du Palais des sports.

- Concernant le site Jaurès (ERMS 05), les classes de l'école Vira Soulèu sont aujourd'hui transférées à l'école Lepeltier voisine et le bâtiment accueille, à titre provisoire dans l'attente d'un projet, des services de la commune. Ce bâtiment sera alors démoli dans le cadre du futur projet de renouvellement urbain.
  Le bâtiment à l'Est correspond à l'ancienne école des Gerles qui a été désamiantée et démolie en 2022. Sur la même parcelle AZ323 plus à l'Est, la salle culturelle et de festivités « La Stella » est en cours de réalisation.

- Concernant le site Suarez (ERMS 06), il est prévu, en accompagnement de la création de logements :
  - De créer un espace piétonnier et paysager de transition marquant la liaison entre les boulevards François Suarez et Général de Gaulle, favorisant l'accès à la Gare, au futur tramway ainsi qu'au jardin public attenant à la gare ;
  - De privilégier les espaces de pieds d'immeubles en commerces et activités de proximité favorisant l'attractivité du centre-ville.

- Concernant le site Roma (ERMS 07), il est prévu d'accompagner la réalisation de programme de logements libres et sociaux par des aménagements permettant :
  - D'anticiper l'arrivée du tramway avec la création d'une passerelle entre le pôle multimodal (train-bus-tram) et le cœur de ville ;
  - De privilégier les espaces de pieds d'immeubles en commerces et activités de proximité favorisant l'attractivité du centre-ville.

- Concernant le site CTM (ERMS 08), des réflexions sont en cours sur un projet d'intérêt général (PIG).

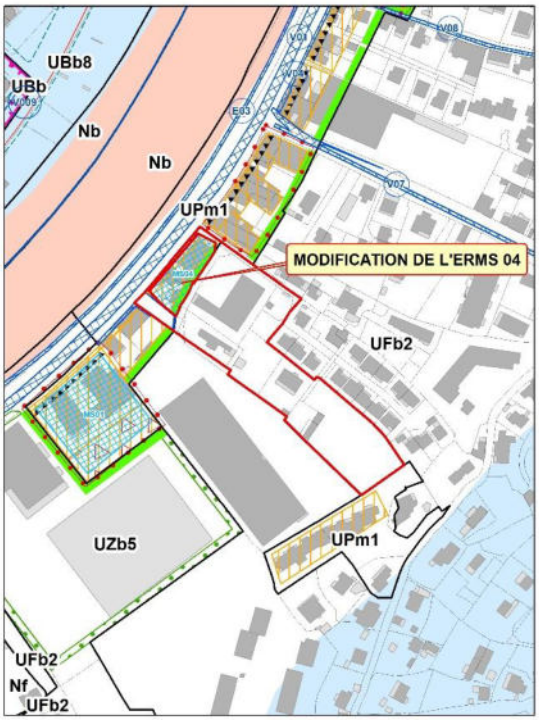
Par conséquent, il conviendrait de créer 4 nouveaux ERMS dont la règle serait la suivante :
« 40 % minimum du nombre de logements total de l'opération sera affecté à la réalisation de logements sociaux, répartis en 30% de logements locatif sociaux et 10% de logements en accession sociale »

Cette rédaction s'inscrit également en cohérence avec la Convention d'Intervention Foncière correspondante signée entre la commune et l'EPF PACA.

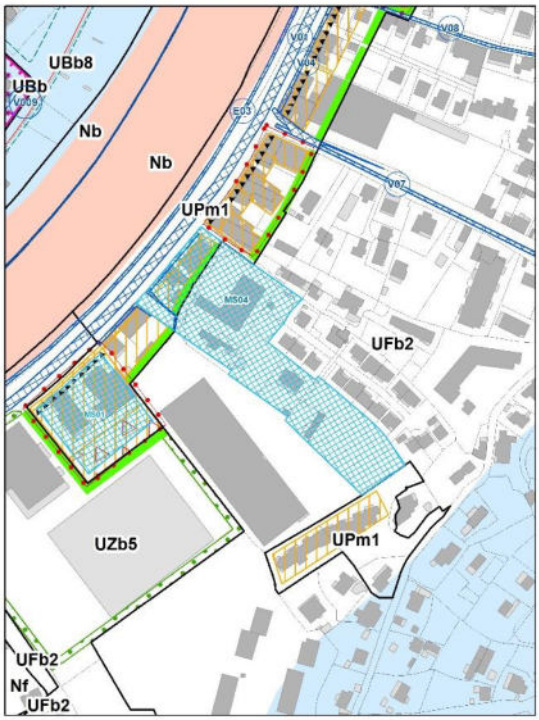
►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage et le tableau des ERMS de la façon suivante :

SITE CHAPUS – MODIFICATION DE L'ERMS 04

AVANT

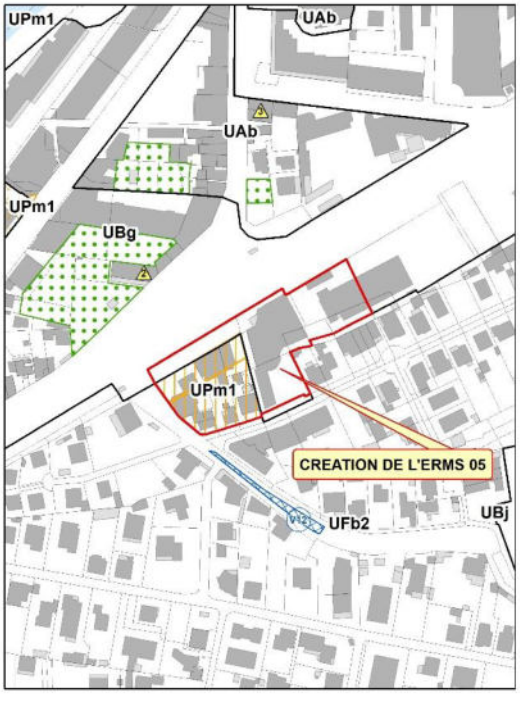


APRÈS

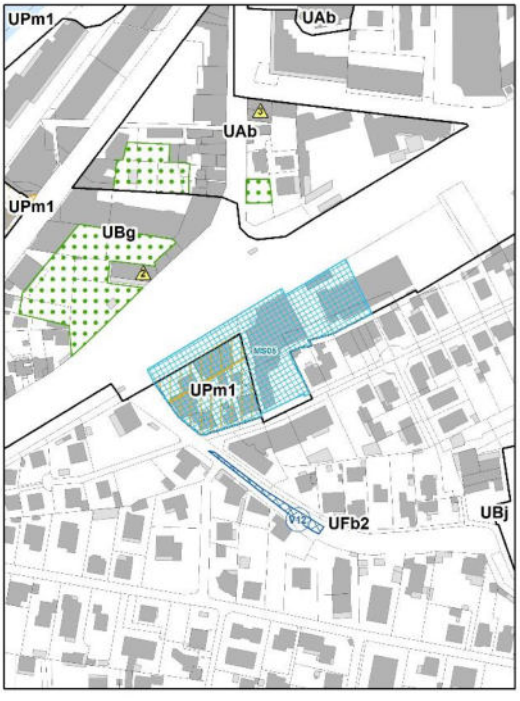


SITE JAURES – CREATION DE L'ERMS 05

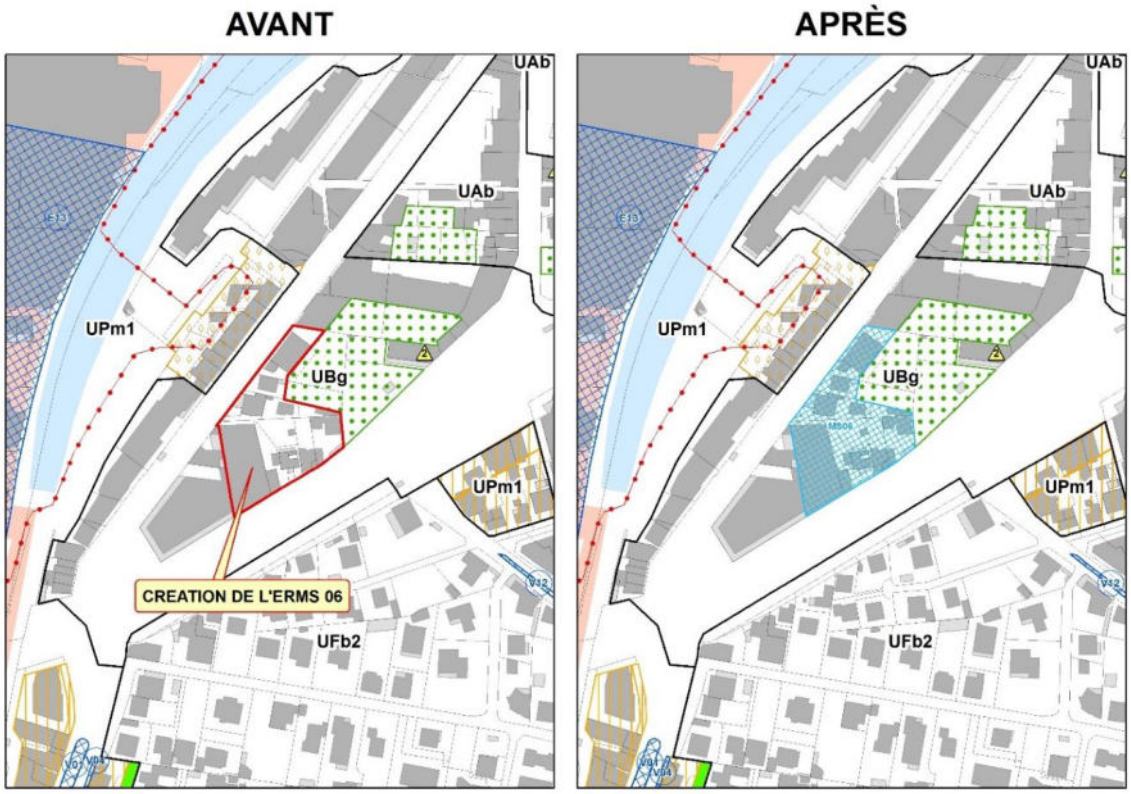
AVANT



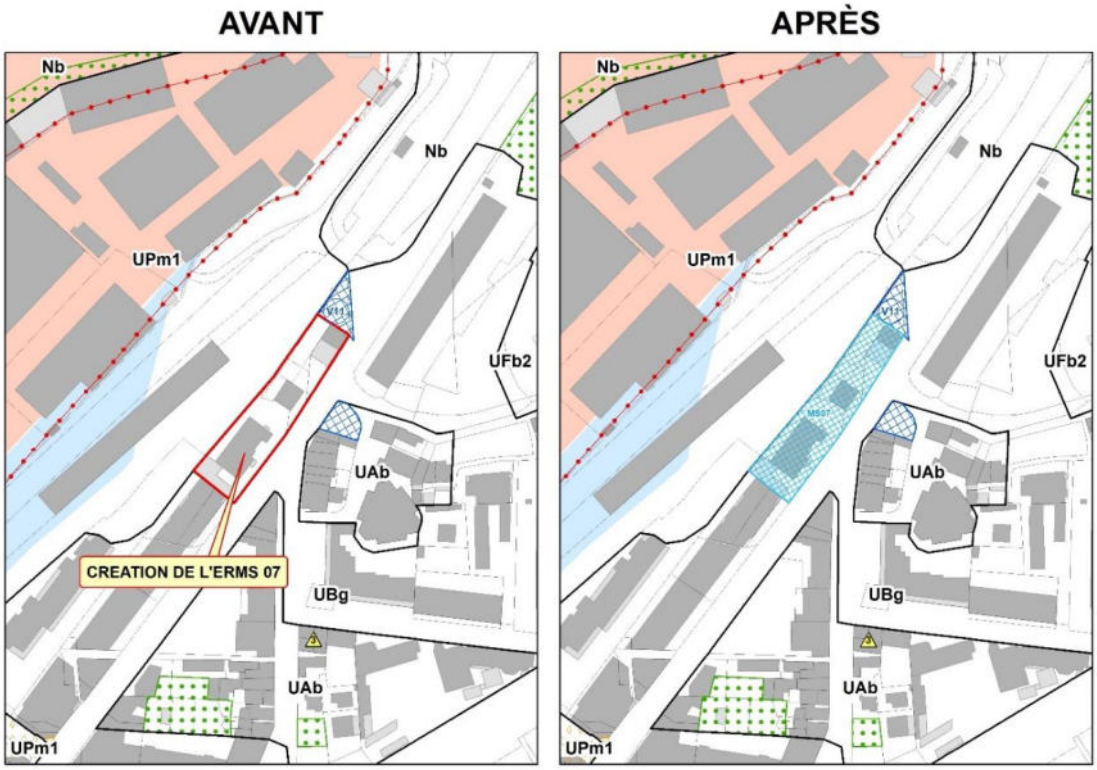
APRÈS



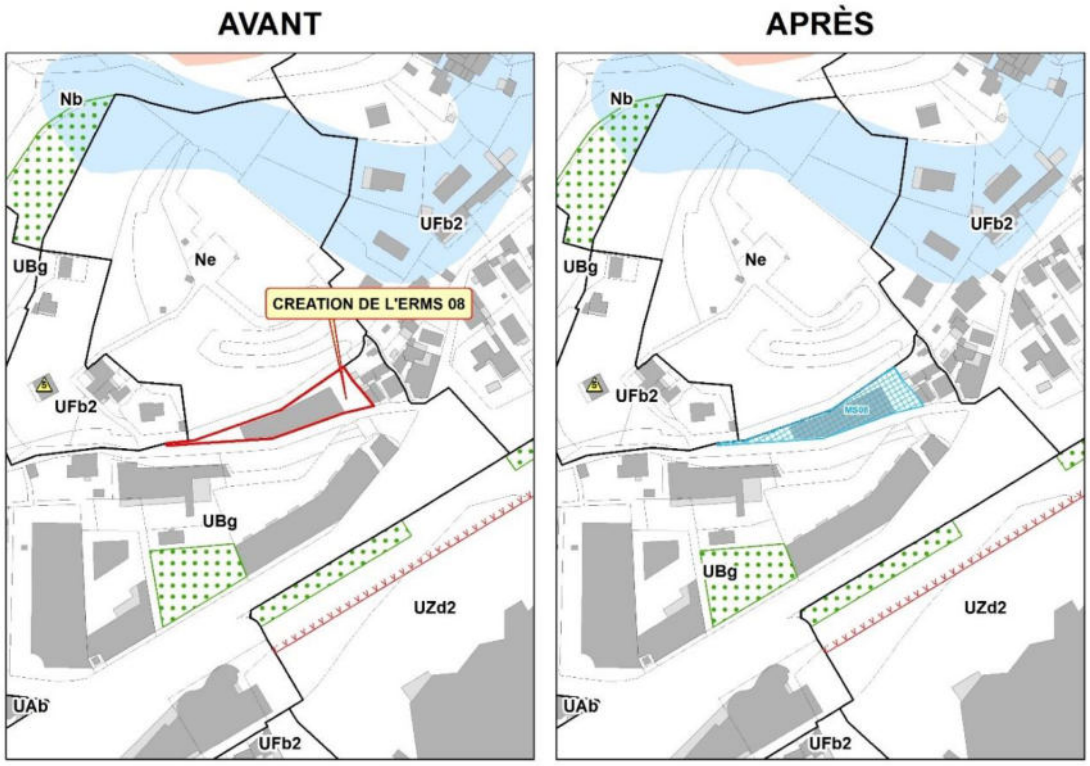
SITE SUAREZ – CREATION DE L'ERMS 06



SITE ROMA – CREATION DE L'ERMS 07



SITE CTM - CREATION DE L'ERMS 08



Nom de l'ER	Règle	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
MS04	~~30~~ 40 % MINIMUM DU NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL DE L'OPERATION SERA AFFECTE A LA REALISATION DE LOGEMENTS ~~LOCATIFS~~ SOCIAUX, REPARTIS EN 30% DE LOGEMENTS LOCATIF SOCIAUX ET 10% DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE	SITE CHAPUS – BD DU GENERAL DE GAULLE	Métropole Nice Côte d'Azur	~~1018~~ 9858
MS05	40 % MINIMUM DU NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL DE L'OPERATION SERA AFFECTE A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX, REPARTIS EN 30% DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 10% DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE	SITE JAURES – BD FRANCOIS SUAREZ	Métropole Nice Côte d'Azur	5381
MS06	40 % MINIMUM DU NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL DE L'OPERATION SERA AFFECTE A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX, REPARTIS EN 30% DE LOGEMENTS LOCATIF SOCIAUX ET 10% DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE	SITE SUAREZ – BD FRANCOIS SUAREZ	Métropole Nice Côte d'Azur	2945
MS07	40 % MINIMUM DU NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL DE L'OPERATION SERA AFFECTE A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX, REPARTIS EN 30% DE LOGEMENTS LOCATIF SOCIAUX ET 10% DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE	SITE ROMA – BD DU GENERAL DE GAULLE	Métropole Nice Côte d'Azur	2066
MS08	40 % MINIMUM DU NOMBRE DE LOGEMENTS TOTAL DE L'OPERATION SERA AFFECTE A LA REALISATION DE LOGEMENTS	SITE CTM – CHEMIN DE L'OLIVAIE	Métropole Nice Côte d'Azur	1015

	SOCIAUX, REPARTIS EN 30% DE LOGEMENTS LOCATIF SOCIAUX ET 10% DE LOGEMENTS EN ACCESSION SOCIALE			

Evaluation environnementale : concernant le site Chapus, le projet de création d'ERMS 04 comprend des espaces non imperméabilisés qui offre une coupure végétalisée au sein du tissu urbain dense.



Cet espace vient renforcer les continuités écologiques au niveau du tissu urbain communal. Sa construction peut donc avoir des incidences sur la fonctionnalité écologique du territoire. Le projet devra donc intégrer des mesures afin de réduire les incidences sur la biodiversité telles que : préserver une frange paysagère au Sud-Est du site pour maintenir une continuité écologique, préserver au maximum les arbres à cavité (potentiel gîte à chauve-souris), compenser l'abattage de certains arbres, ou encore respecter les cycles biologiques des espèces présentes en adaptant le calendrier des travaux.

Les futures constructions respecteront les hauteurs maximales, limitant ainsi les incidences sur le paysage et les vues sur les hauteurs au Sud de la commune. A noter que l'emprise au sol de la zone UFb2 est limitée à 50% et qu'au moins 25% du terrain doit être aménagé en espaces verts. Ces dispositions permettent de réduire les incidences sur l'imperméabilisation du sol et sur les risques d'inondation par ruissellement.

Le secteur est également compris dans la zone d'influence de la voie bruyante N2204 de catégorie 2. Cette dernière est équipée de murs acoustiques qui limitent les nuisances, néanmoins les futures habitations devront être équipées d'une isolation spécifique respectant les normes de constructibilité en lien avec les nuisances sonores. Le projet de construction induit également une augmentation de la population exposées à une mauvaise qualité de l'air.

Des mesures préventives pourront être développées lors de la construction telles que :
- Veiller à l'implantation du bâti de manière à assurer la dispersion des polluants et du bruit via une morphologie adaptée (bâtiments écrans, ouvertures au sein des îlots urbains, etc.)
- Favoriser le piégeage des polluants par les végétaux ;
- Ou encore prescrire des mesures constructives visant à limiter le transfert des pollutions à l'intérieur du bâti.

Les incidences sont donc considérées comme faibles à modérées.

Concernant l'ERMS 05, ce dernier est situé au niveau d'une zone urbaine dense. Sa création n'impactera pas les milieux naturels et la biodiversité locale. Néanmoins, le site est longé par le boulevard François Suarez, classée comme bruyante de catégorie 2. Il n'est pas entièrement concerné par la zone d'influence de la voie (30 m) mais des mesures acoustiques devront être mises en place pour limiter les incidences sur les futures populations. Le projet de construction induit également une augmentation de la population exposée à une mauvaise qualité de l'air. Des mesures préventives pourront être développées lors de la construction comme présentés ci-dessus.

Pour la création de l'ERMS 06, le site de modification est déjà urbanisé et présente un élément de paysager à protéger qui maintient ainsi la zone végétalisée du secteur. Tout comme les autres ERMS, cette dernière induit une augmentation de la population exposée à une mauvaise qualité de l'air. Les mesures proposées précédemment pourront être reprise pour ce projet.

Pour le site Roma, la création de l'ERMS 07 est localisé au niveau d'une zone urbaine dense et favorise ainsi le renouvellement urbain. Le site est longé par un alignement d'arbre qui devra être préservé pour maintenir une qualité urbaine. De même que les autres ERMS, des mesures pour préserver les futures populations de la mauvaise qualité de l'air devront être intégrées dans les formes urbaines (voir mesures citées ci-dessus).

La création de l'ERMS 08 sur le site CTM n'induit pas de consommation foncière supplémentaire, en cela que le périmètre cible deux bâtiments déjà existants. Le secteur est également concerné par une mauvaise qualité de l'air, l'implantation du bâti et la morphologie urbaine du projet devront être étudiées pour limiter les incidences sur les populations exposées. De même, le projet induira une fréquentation de véhicule supplémentaire. Le réseau des transports en commun reste proche du site de projet mais ce dernier devra s'assurer de ne pas induire une densification du trafic trop importante et de trouver des mesures pour les réduire si tel est le cas.

Ainsi, les incidences de la création des 4 ERMS et de l'extension de l'ERMS 04 sur les composantes environnementales du territoire sont considérées comme faibles à modérées.

3.4.13 Levens

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Levens.

➔ Suppression des emplacements réservés E01 et E05

Au PLUm en vigueur, les emplacements réservés pour équipement public n°1 et n°5 sur la commune de Levens prévoient respectivement :

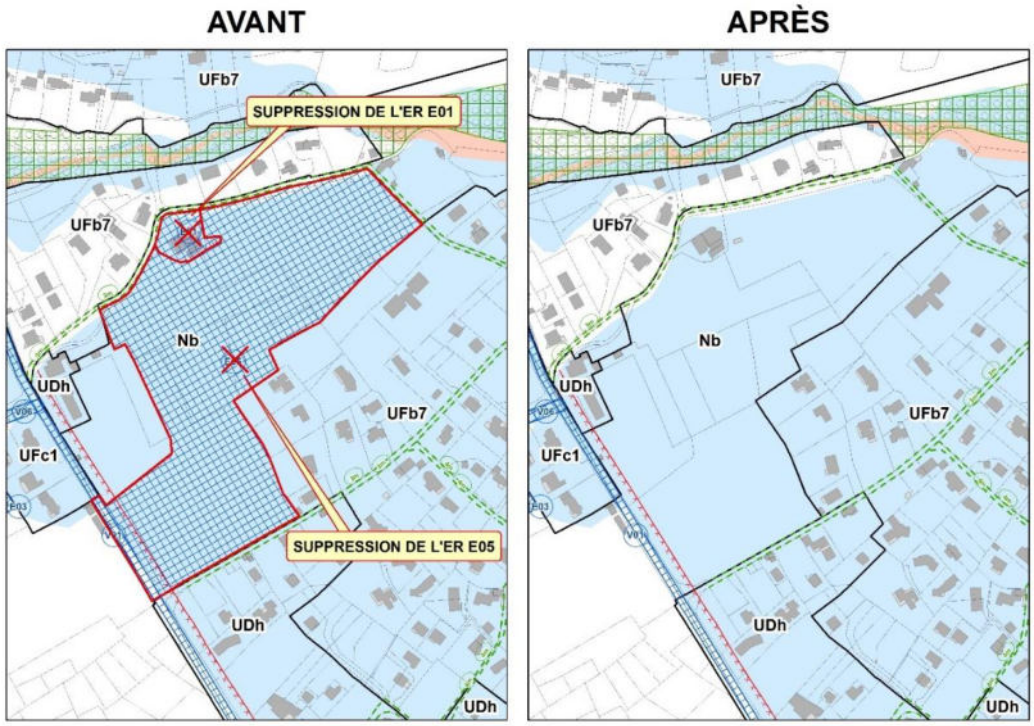
- Un équipement culturel et l'acquisition de la Madone des Prés pour restauration, protection du Monument Historique et ouverture au public ;
- L'aménagement du parc public de la Madone.

La commune est désormais propriétaire du foncier de ces deux servitudes. Dans ce cadre, ces emplacements réservés n'ont plus lieu d'être.

La suppression des emplacements réservés susmentionnés entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm :

~~E01~~	~~Equipement culturel- Acquisition de la Madone des Prés pour restauration, protection du Monument Historique et ouverture au public~~	~~Equipement public~~	~~LEVENS~~	~~1563~~
~~E05~~	~~Parc public de la Madone~~	~~Equipement public~~	~~LEVENS~~	~~44501~~

►En conséquence, il est proposé de supprimer les emplacements réservés E01 et E05 au plan de zonage comme suit :



Evaluation environnementale : cette modification permet une mise à jour du zonage par rapport à l'avancée des projets d'Emplacement Réservé. Elle n'induit aucune consommation supplémentaire par rapport au PLUm en vigueur. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc considérées comme négligeables.

3.4.14 Nice

Trente points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Nice.

➔**Modification du périmètre de la SAP n°2 – Ariane**

Dans le contexte du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) du quartier de l'Ariane, des réflexions sont engagées sur l'aménagement du quartier à moyen terme. Afin de poursuivre les réflexions et études engagées sur ce secteur, deux périmètres de Servitude d'Attente de Projet (SAP) ont été inscrits sur la partie nord du quartier de l'Ariane, au niveau des parcelles foncières en début de secteur collinaire.

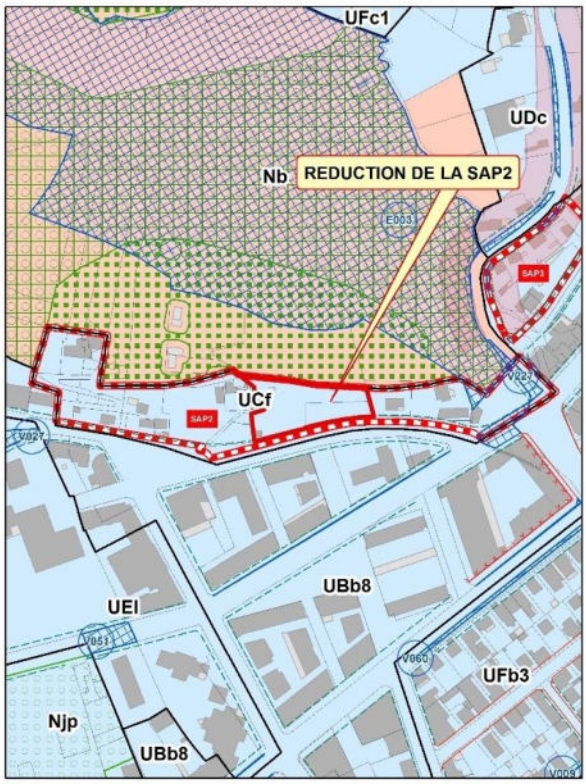
Cette servitude d'attente instaurée dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°1 du PLUm approuvée le 6 octobre 2022 permet, dans une période limitée à 5 ans, d'interdire tout projet de construction qui pourrait être en contradiction avec les orientations du plan guide d'aménagement du NPRU de l'Ariane et des aménagements projetés à terme dans le secteur.

Titulaires d'un certificat d'urbanisme figeant les droits à bâtir tels qu'existants avant l'entrée en vigueur de cette servitude d'attente, des porteurs de projet ont pu bénéficier d'un permis de construire sur l'une des unités foncières inclues dans son périmètre.
Dans ce contexte, le contour de la SAP doit être modifié afin d'exclure cette unité foncière qui sera prochainement bâtie.

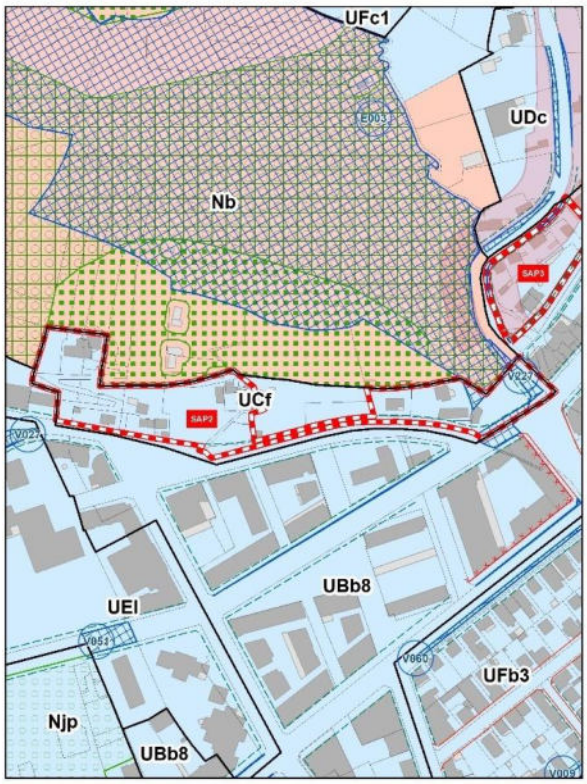
La nouvelle surface de la SAP est ainsi de 11 277 m^2, soit une diminution de 2 468 m^2.
La liste des prescriptions sera modifiée afin de mettre à jour la nouvelle surface de la SAP n°2.

► **Aussi, le plan de zonage sera modifié comme suit :**

AVANT



APRÈS



Évaluation environnementale : cette évolution n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire en cela qu'elle permet une mise à jour du règlement graphique au vu de l'avancée des différents projets prévus sur cette zone.

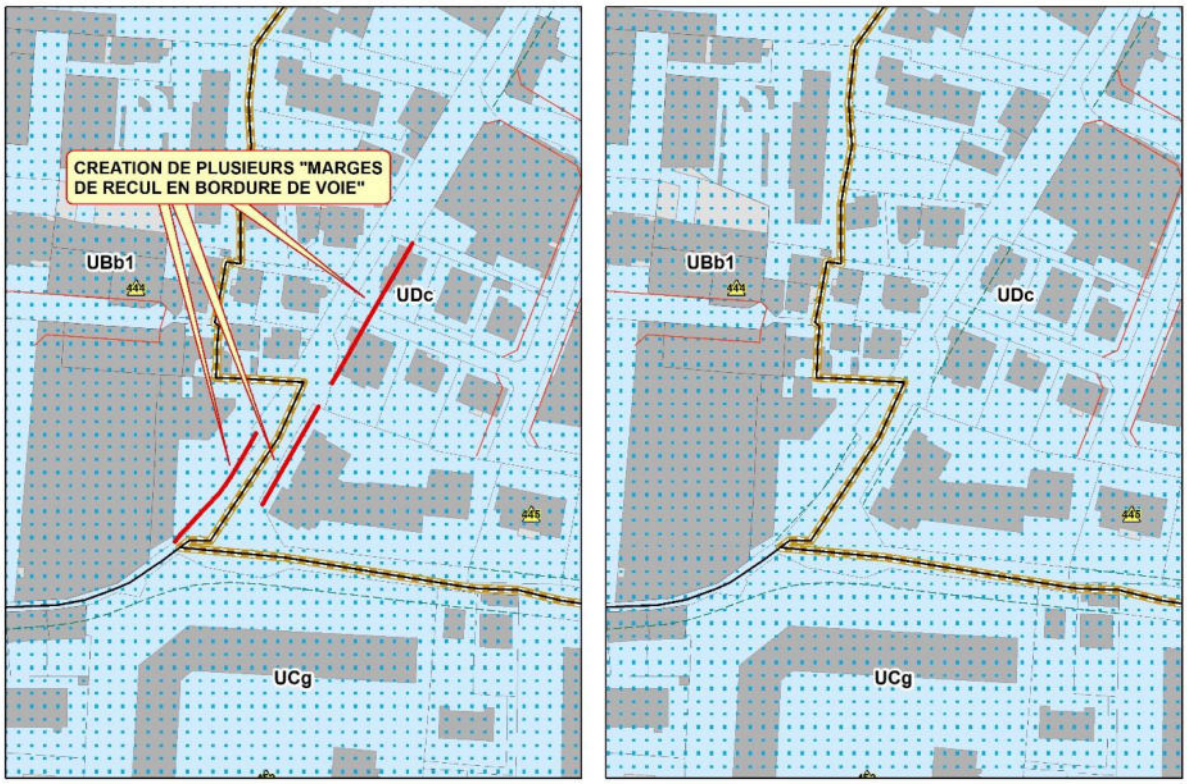
➔ **<u>Modification des marges de recul en bordure de voie – boulevard Carnot</u>**

Dans le cadre de la Modification Simplifiée n°2, une double marge de recul bordait le boulevard Carnot. L'une de ces deux marges devenait de fait inopérant. Elle a donc été supprimée.

Lors de cette suppression, la marge de recul présente le long de l'avenue Lympia, perpendiculaire au boulevard Carnot, a disparu lors du traitement informatique de la donnée. Cette erreur matérielle doit donc être corrigée.

► **Aussi, le plan de zonage sera corrigé comme suit :**

AVANT **APRÈS**



Évaluation environnementale : cette modification n'a pas d'incidence sur les composantes environnementales de la commune, en cela qu'il s'agit d'une correction d'une erreur matérielle du plan de zonage réalisée lors d'une précédente procédure.

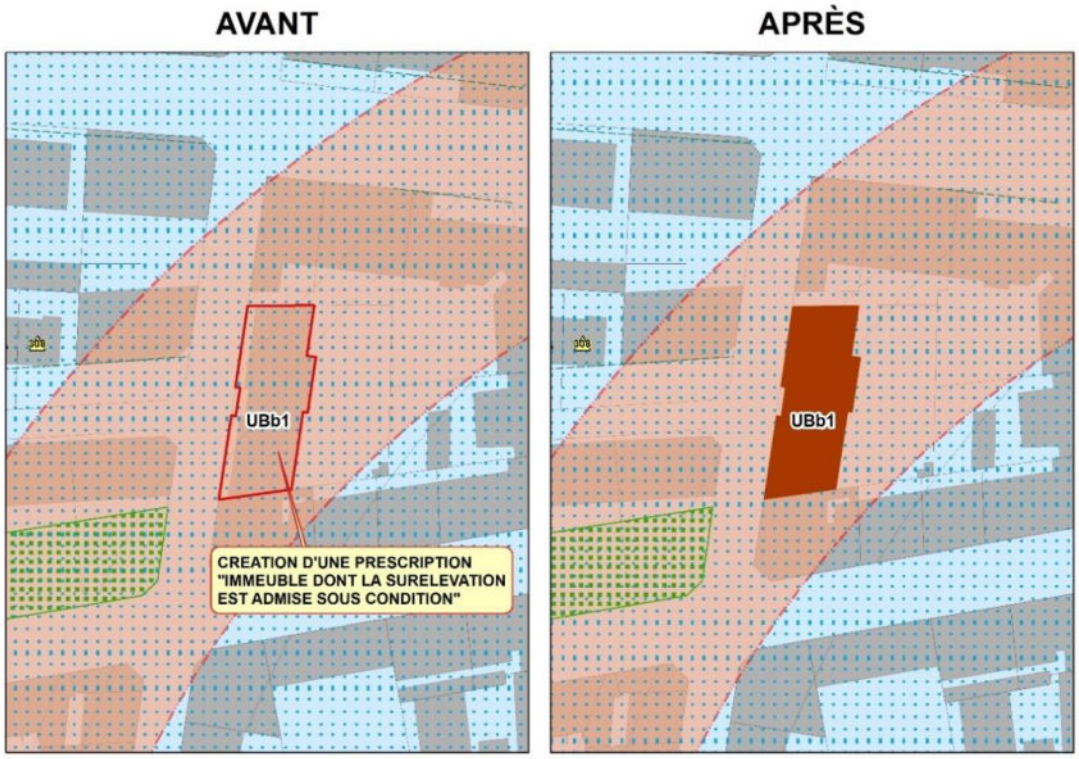
➔ **<u>Ajout d'une représentation graphique pour autoriser la surélévation d'un immeuble destiné aux logements sociaux</u>**

Pour répondre aux importants besoins en matière de logement social, l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme permet, via une procédure de modification simplifiée, d'identifier des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation peuvent bénéficier d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 % et ne peut, pour chaque opération, être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
Une étude sur le potentiel de surélévation du parc de logement existant a permis d'identifier la résidence située 38 rue Saint-Philippe comme susceptible d'être surélevée de deux niveaux, pouvant ainsi passer d'une hauteur gabaritaire de R+5 à R+7.
Le bâtiment, d'une hauteur de 18 m, se trouve dans la zone UBb1 du PLUm en vigueur. Dans cette zone, la hauteur maximale est fixée à 21,50 m à l'égout, soit R+6.
Le projet ayant pour objet la surélévation du bâtiment de 2 niveaux, en vue de réaliser des logements locatifs sociaux, il ressort que la résidence pourrait bénéficier du dispositif de majoration des volumes tel que mentionné dans l'article L.151-28 cité plus haut.

Ainsi, il est proposé d'identifier la parcelle sur le plan de zonage en tant qu'immeuble dont la surélévation est admise sous condition.

► Aussi, le plan de zonage sera modifié comme suit :



► A cette représentation graphique s'ajoutera la disposition règlementaire suivante :

« Zone UBb - 1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :
~~Non réglementé.~~
Dans le secteur UBb1, toute construction identifiée sur le plan de zonage comme « immeuble dont la surélévation est admise sous condition » peut atteindre 25 m à l'égout du toit et 8 niveaux, soit R + 7, et 28 m au faîtage à condition d'être destinée à un programme de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.
»

Évaluation environnementale : cette modification ne vient pas augmenter la consommation foncière de la zone et encadre strictement cette exception à un périmètre bien précis. Cette modification n'engendre pas de modification significative du paysage et respectera les dispositions architecturales inscrites dans le règlement de la zone UBb, en accord avec les bâtiments alentours. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme faibles.

➔ <u>Ajout d'un secteur réglementant la hauteur maximale des constructions – Pont Michel</u>

Un permis de construire a été délivré en 2021, sous l'égide du PLU communal, pour la réalisation d'un ensemble comprenant les bureaux ainsi que les ateliers de la Direction métropolitaine en charge de la collecte, des commerces et un parking relais d'une contenance d'environ 400 places de stationnement pour véhicules légers. Ce parking occupe la majeure partie de la construction projetée.

Le PLU communal permettait aux équipements publics de ne pas être assujettis aux règles de hauteur maximale des constructions. Le PLUm aujourd'hui en vigueur ne permet plus aux constructions rattachées à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » de déroger à la règle de hauteur maximale des constructions.

Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas contraints par les hauteurs définies dans les dispositions règlementaires au motif que cette sous-destination regroupe notamment les antennes téléphoniques ou encore les installations électriques aériennes.

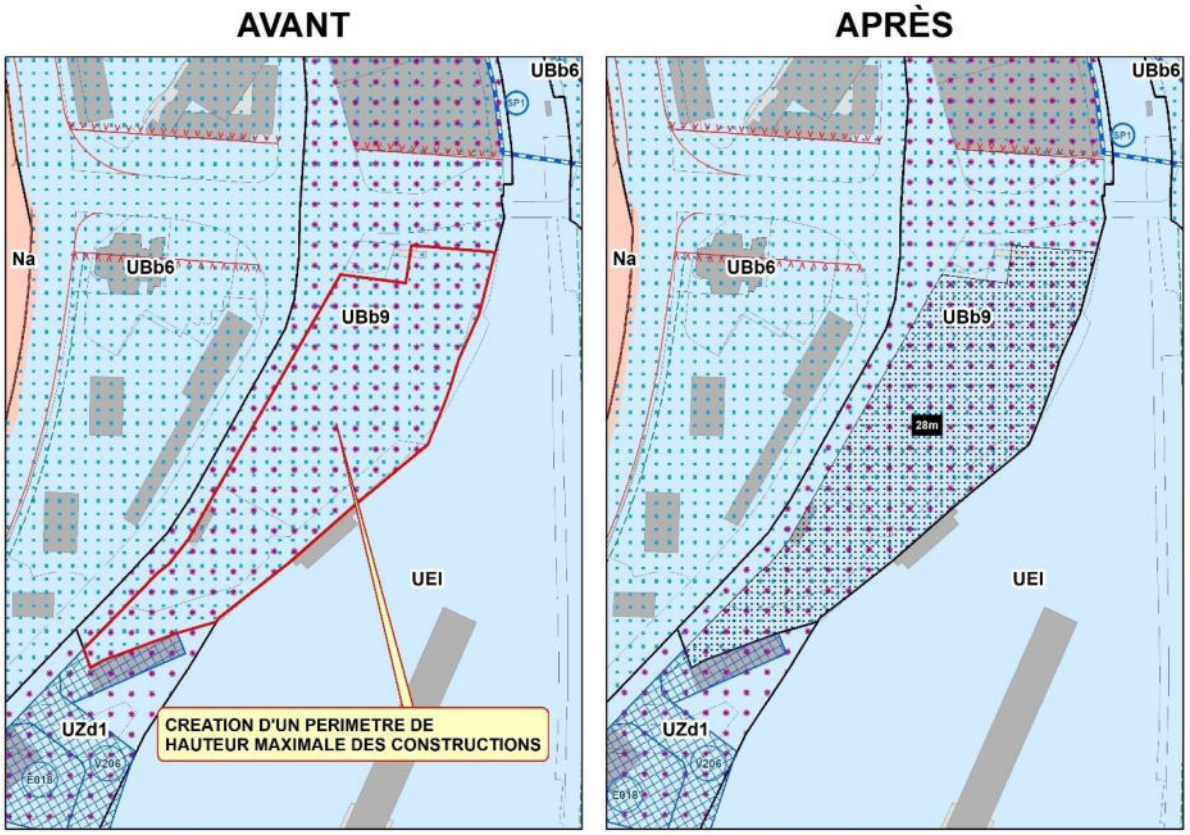
Comme précisé dans le lexique des dispositions générales, les parcs de stationnement appartiennent à la sous-destination « autres équipements recevant du public ». Ainsi, la construction ne pourra donc pas déroger à la règle de hauteur maximale.
Le permis délivré en 2021 permettant d'ériger une construction de 28m, soit 9 niveaux ou R+8 ne pourra plus évoluer au regard des règles en vigueur. Dans la zone UBb9 dans laquelle se trouve le foncier concerné, la hauteur maximale est fixée à 21,50 m soit 7 niveaux ou R+6.

Dans la continuité de l'engagement métropolitain en faveur de la transition écologique et du développement des modes de transport à faible impact environnemental, la réalisation d'un parking relais est indispensable à l'Est de la ville. Sa présence aurait pour effet d'inciter à une utilisation croissante des transports en commun, notamment de la ligne 1 du tramway qui fait face au terrain sur lequel le parking trouverait son assise.

Ainsi, pour garantir la faisabilité et l'évolution du projet au regard des normes gabaritaire imposées par le PLUm, une modification des dispositions réglementaires apparait nécessaire.

Il est donc proposé d'inscrire au plan de zonage, uniquement sur le foncier concerné par le projet de parking relais, un périmètre de hauteur maximale des constructions mentionnant que la hauteur est fixée à 28 m à l'égout du toit et 9 niveaux, soit R + 8.

► **Aussi, le plan de zonage sera modifié comme suit :**



► **En complément, le règlement de la zone UBb9 sera modifié comme suit :**

« Zone UBb - 2.1.2 Hauteur maximale 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 : […]

Dans la zone UBb9, la hauteur précisée au plan de zonage est mesurée à l'égout.

Exception(s) :

…»

Évaluation environnementale : le site de modification est localisé au niveau du tissu urbain dense de la commune de Nice. Le projet prévu sur ce secteur est relativement vertueux en cela qu'il favorise le report modal et ainsi réduit les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) induites par les véhicules individuels.
Le projet de construction devra porter une attention sur l'intégration du projet, notamment dans le choix de l'emplacement du parking relais par rapport au périmètre d'implantation, en cela que la voie située à proximité du site offre une certaine visibilité sur le Mont Gros.



Visibilité depuis la route de Turin à l'ouest du site de projet

Les incidences du projet sur les composantes environnementales sont donc considérées comme faibles à modérées.

➔ **<u>Suppression de l'ERMS 54</u>**

La Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA) dispose d'un PLUm qui a été approuvé le 25 octobre 2019 et qui est exécutoire depuis le 5 décembre 2019.
Pour développer une offre de logement équilibrée et diversifiée, MNCA s'appuie sur les outils réglementaires de production de logements sociaux mis en œuvre à travers :

- Les périmètres de mixité sociale (PMS)
- Les emplacements réservés de mixité sociale (ERMS).

Sur Nice, deux PMS ont été instaurés, dont un spécifique englobant les périmètres de la ZAC Grand Arénas et du Pôle d'Echanges Multimodale (PEM), opérations d'aménagement sous maitrise d'ouvrage de l'EPA Nice EcoVallée.

Le PMS Grand Arénas / PEM prévoit pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1.500m^2, que 30% minimum des surfaces destinées au logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale. A l'intérieur de ces périmètres, une partie des logements locatifs sociaux exigés peut être remplacée par des logements en accession sociale, selon les orientations et objectifs poursuivis par le PLH. Il est également précisé que le respect de cette obligation s'apprécie à l'échelle globale et non à chaque permis de construire.

Situé à l'intérieur du PMS Grand Arénas / PEM, l'ERMS n°54 a été intégré au PLUm lors de la première modification du PLUm (MDC1) approuvée le 6 octobre 2022 :

- Il prévoit, sur l'îlot 3.2 du PEM, que 35% de la surface de plancher totale de l'opération destinée au logement soit affectée à du logement social en accession (BRS).
- Il est à noter que, dans le cadre du bilan de la production des logements sociaux réalisé lors de la MDC1 du PLUm, l'ERMS n°54 n'était pas pris en compte dans le calcul compensatoire justifiant de la neutralité des modifications/suppressions d'ERMS. Il venait en complément, dans une volonté de favoriser l'accession sociale afin d'expérimenter le produit immobilier qu'est le BRS sur un lot spécifique du PEM.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de cet îlot, l'EPA a engagé en 2022 une consultation promoteurs afin de développer un programme immobilier mixte (logements, bureaux, services, commerces, …) qui, compte tenu de la conjoncture économique, n'a pas permis de désigner un opérateur. Aujourd'hui d'autres projets d'activités ou d'écoles, sans création surface de plancher de logement, sont susceptibles de se concrétiser sur cet îlot.

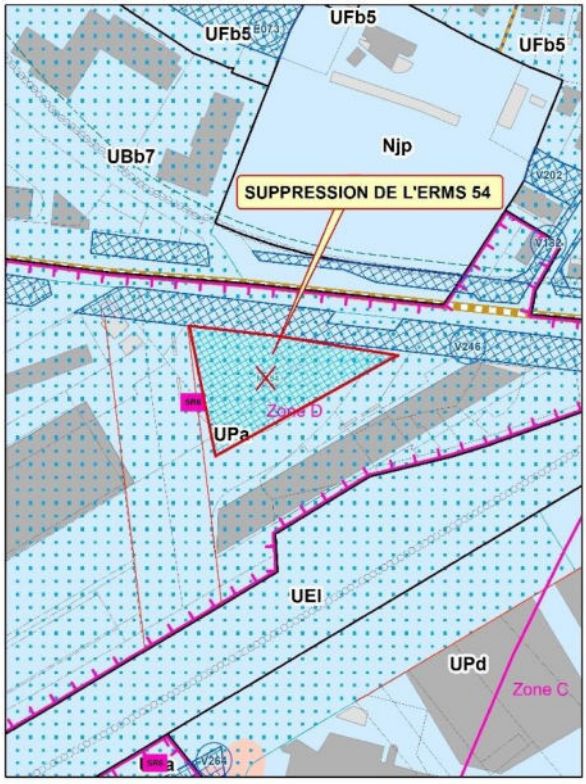
De ce fait, la suppression de cet ERMS s'avère nécessaire pour permettre la réalisation de cette opération, elle n'impactera pas la production globale de logements sociaux des opérations de à l'échelle de la ZAC Grand Arénas et du PEM :

- La production de logement social restant règlementée dans le cadre du PMS existant ;
- Les objectifs, en volume de surface de plancher dédiée au logement sont par ailleurs fixés dans le cadre de l'opération de la ZAC Grand Arénas et du PEM dont l'EPA Nice EcoVallée à la maîtrise d'ouvrage.

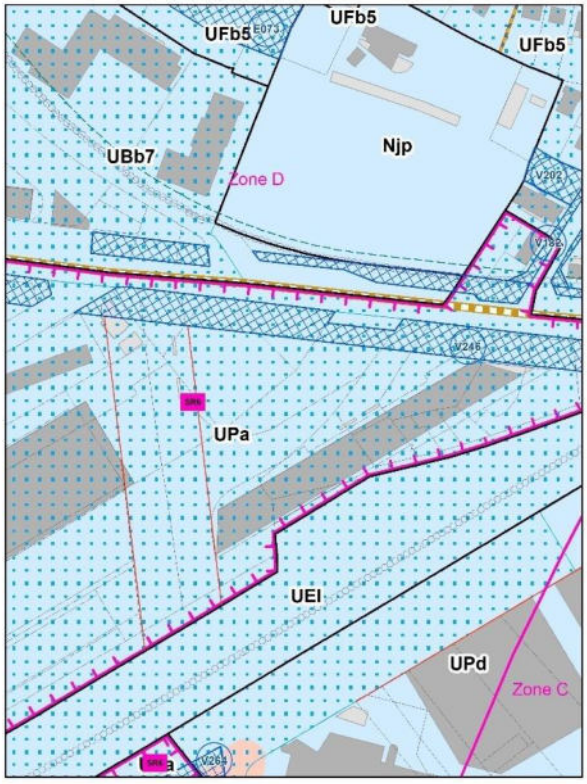
► Aussi, la liste des ERMS et le plan de zonage seront modifiés comme suit :

~~MS54~~	~~35 % DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION DESTINEE AU LOGEMENT SERA AFFECTEE A DU LOGEMENT SOCIAL EN ACCESSION (BRS)~~	~~ZAC GRAND ARENAS ILOT 3.2~~	~~EPA Plaine du Var~~	~~3222~~

AVANT



APRÈS



Évaluation environnementale : cette suppression n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire. Les incidences sont donc considérées comme faibles.

➔<u>Ajout d'une limite d'implantation graphique des constructions, ou LIC, le long de la contre-allée au 367 Promenade des Anglais</u>

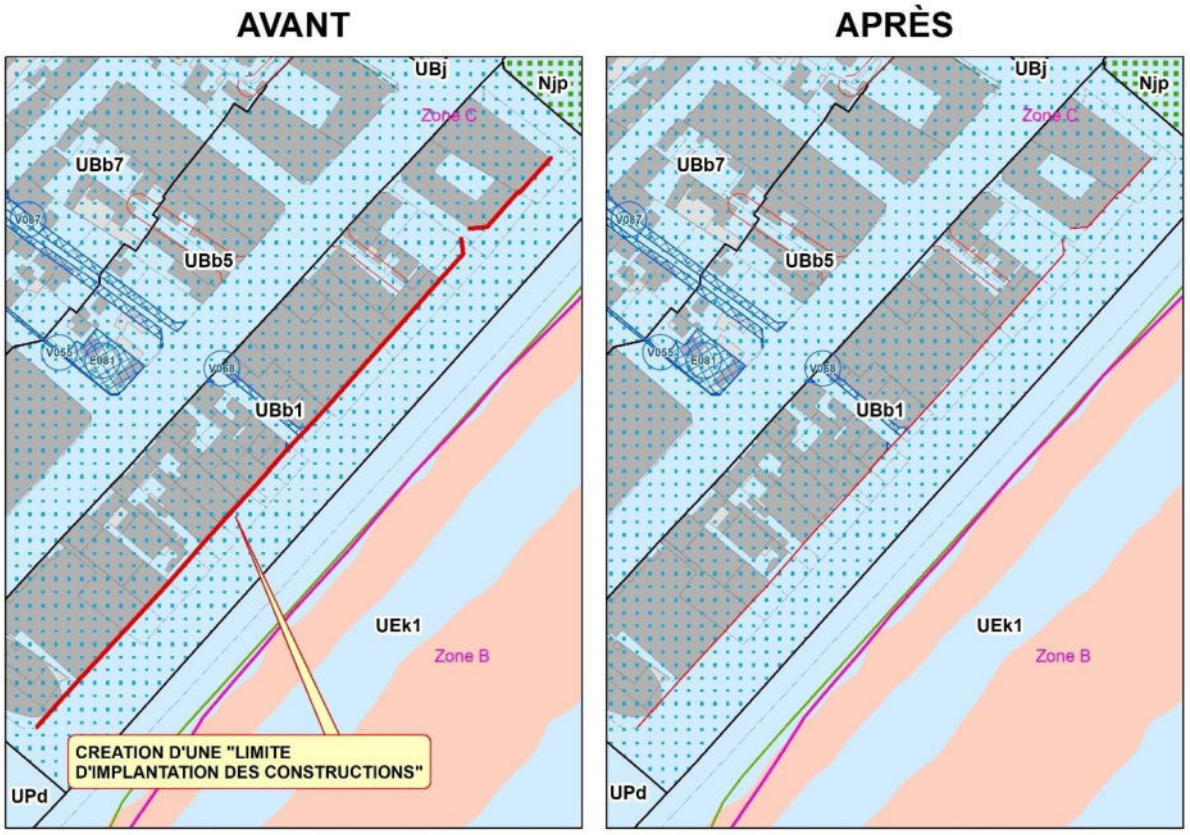
La contre-allée au 367 Promenade des Anglais est bordée par un front bâti continu et uniforme présentant des constructions alignées sur un même plan. Ce même alignement se retrouve quelques mètres plus haut, au niveau de la rue Gabriel Voisin.
Entre ces deux espaces se trouve une unité foncière appartenant à la Ville, actuellement occupée par un parking en léger contrebas de la chaussée.

Un aménagement de voirie et des espaces publics est envisagé pour requalifier cet espace bordant la Promenade des Anglais, en entrée de ville.

Dans la perspective de cet aménagement qualitatif, et afin de conserver un front bâti uniforme, il est proposé d'ajouter une Limite d'Implantation des Constructions (LIC) le long des constructions bordant la contre-allée. Au-delà de cette LIC, seuls quelques aménagements, dont les réseaux, les voies, les accès, etc…, pourront être autorisés. L'ajout de la LIC viendrait entériner les aménagements publics existants déjà réalisés plus à l'ouest et jusqu'au Parc Phoenix et border le projet futur de requalification du parking.

L'objectif de cette nouvelle limite d'implantation sera de formaliser l'organisation urbaine de ce secteur, tout en conservant la densité d'un secteur d'entrée de ville.

► Aussi, le plan de zonage sera modifié comme suit :



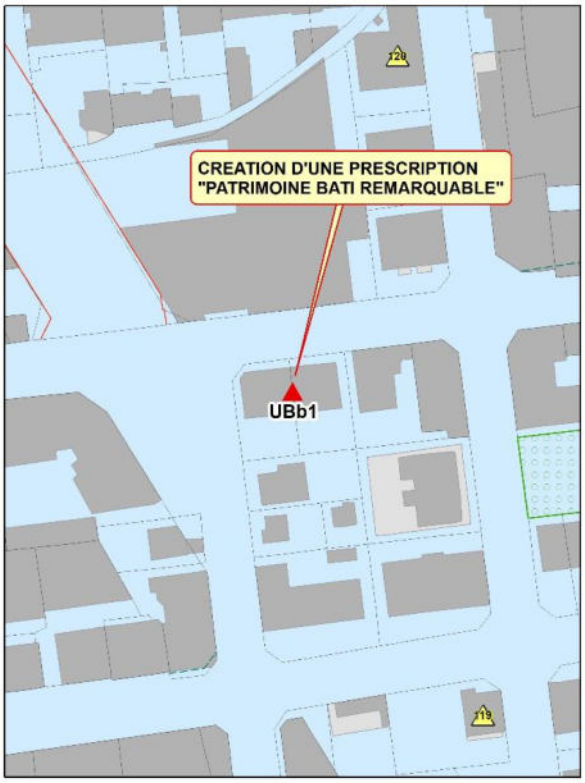
Évaluation environnementale : l'ajout d'une limite d'implantation des constructions vient encadrer l'urbanisation du secteur et permet une harmonie de la forme urbaine. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc relativement négligeables.

➔**Ajout de protections sur les parcelles LO296/297 et IW 115**

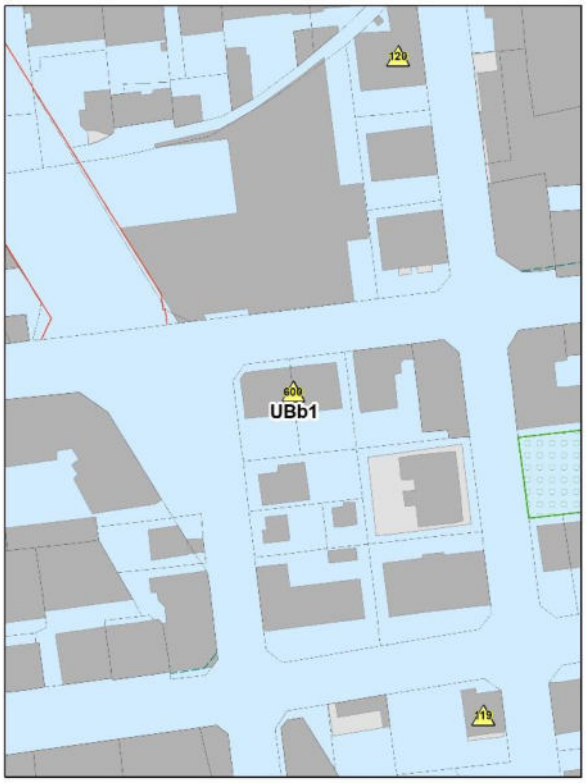
L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier et de localiser les immeubles bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
A ce titre, 599 constructions ont déjà pu être repérées sur le territoire niçois. En raison de leur valeur patrimoniale, deux nouvelles constructions viendront s'ajouter à cette liste.
Ainsi, l'habitation sise 9/11 rue Molière, parcelles LO 296 et 297, de style Belle-époque tardif, présentant notamment des façades ornées, des ferronneries de série Louis XVI et d'abondants décors sculptés classiques, sera identifiée sur les plans de zonage en tant que construction protégée n° 600.
Le bâtiment sis 10, rue Chabrier, parcelle IW 115, également de style Belle-époque, habillé en façades de frise peintes à riches rinceaux et de décor de festons aux fenêtres sera repéré sur les plans par le triangle jaune n° 601.

► **Aussi, le plan de zonage sera modifié comme suit :**

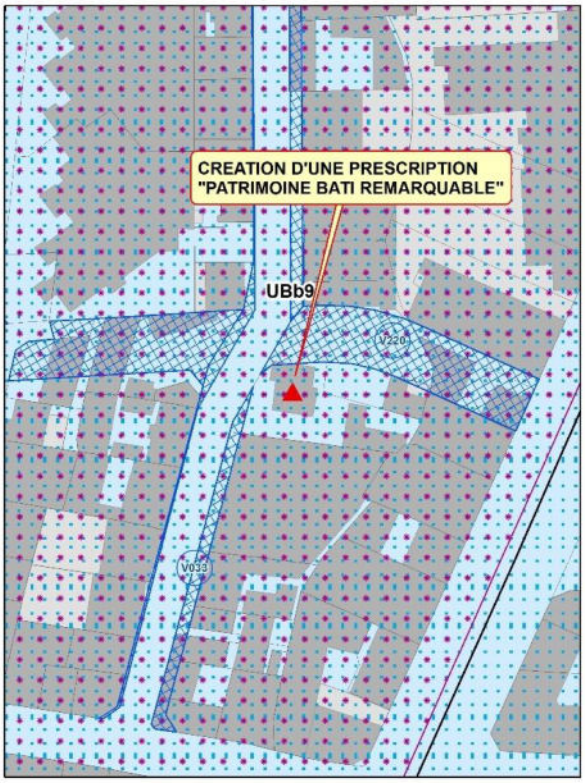
AVANT



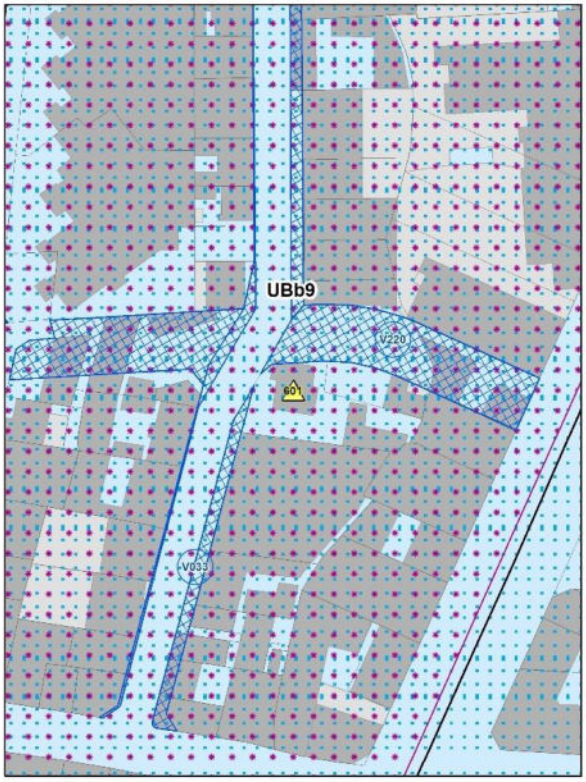
APRÈS



AVANT



APRÈS



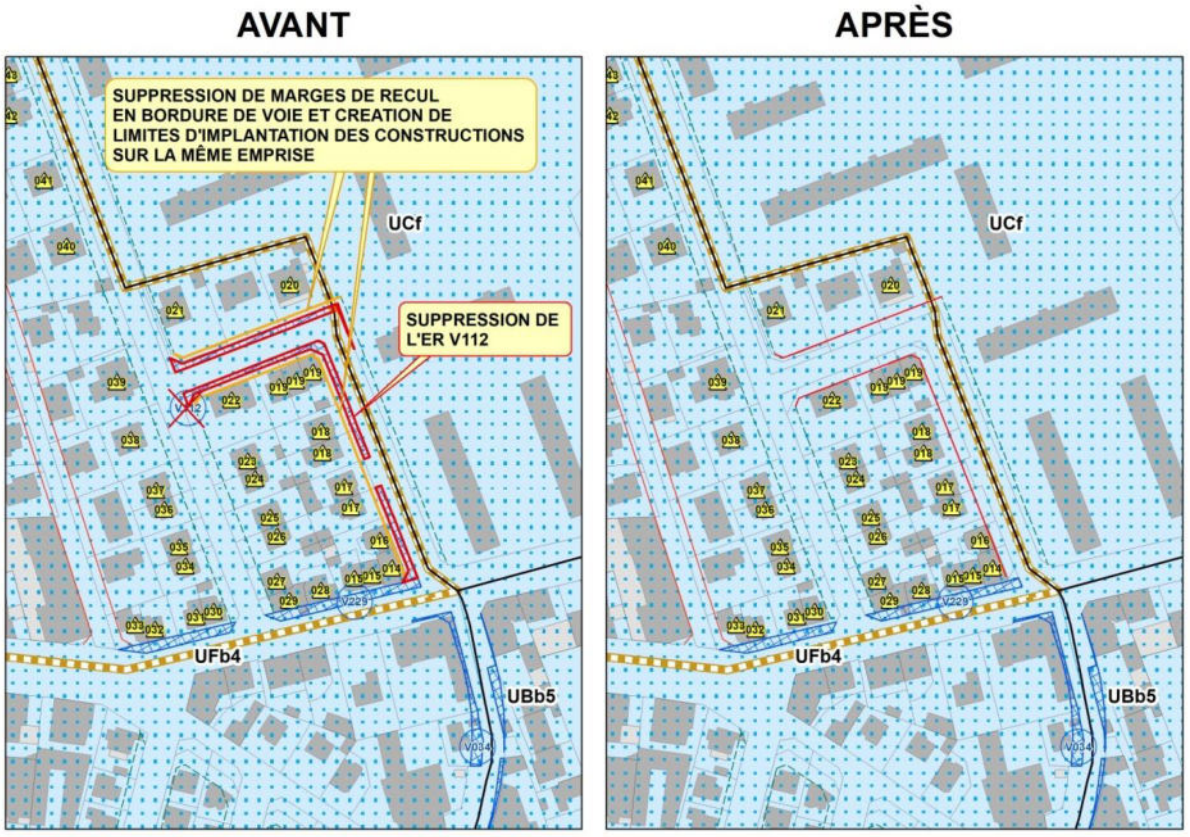
Évaluation environnementale : ces nouvelles protections du patrimoine bâti ont une incidence positive sur l'environnement et le paysage.

➔**<u>Suppression totale de l'emplacement réservé V0112</u>**

L'ER V0112 au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur est prévu pour l'élargissement de l'avenue Marconi à 12 m. La Métropole a reçu une mise en demeure d'acquérir une partie de cet ER à laquelle elle ne souhaite pas donner suite, le projet d'élargissement n'étant plus d'actualité. La marge de recul en bordure de voie qui accompagnait l'ER sera quant à elle convertie en limite d'implantation des constructions en vue de conserver un alignement cohérent des bâtiments en cas d'évolution de ces derniers.

► Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés seront donc modifiés comme suit :

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
~~V112~~	~~Elargissement de l'avenue Marconi à 12 m~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice côte d'Azur~~	~~427~~



Évaluation environnementale : cette 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.

➔**Modification de l'objet de l'ER V0259**

Un arrêt de la CAA de Marseille en date du 12 mai 2022 a annulé partiellement le PLUm en ce qu'il institue un ERV 259 sur la commune de Nice concernant l'élargissement de la « route de Bellet » en lieu et place du « chemin de la Tour de Bellet ». L'annulation concerne donc uniquement l'objet de l'Emplacement Réservé (ER) et non pas le principe de l'ER en tant que tel.

L'objet de l'ER n'a pas été modifié lors des précédentes procédures d'évolution du document d'urbanisme. Pour prendre en compte l'arrêt de la CAA de Marseille et pour procéder à la correction de cette erreur matérielle, la liste des ER sera modifiée pour faire apparaître le nom de la voie concernée par la réserve.

► **La liste des emplacements réservés sera donc modifiée comme suit :**

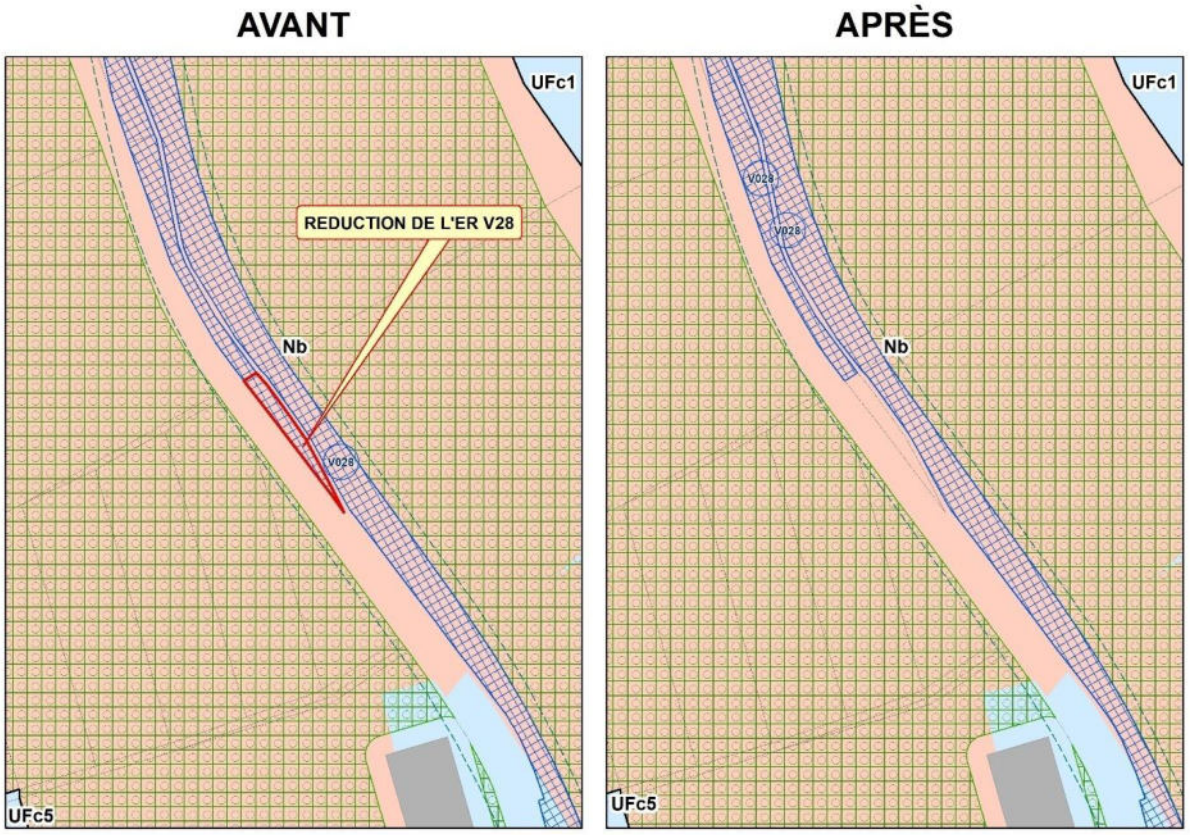
Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
V259	Aménagement d'une place et équipements publics à Saint Roman et élargissement ~~de la route de Bellet~~ du chemin de la Tour de Bellet	Voirie	Métropole Nice côte d'Azur	271

Évaluation environnementale : cette modification n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales du territoire en ce qu'elle vient uniquement corriger une erreur d'odonyme.

➔**Modification de la superficie de l'ER V028**

L'ER V028 au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur est prévu pour l'élargissement de la route de Canta Galet à 14 et 16 mètres. La Métropole a reçu une mise en demeure d'acquérir la partie de cet ER grevant la parcelle CP 0081 à laquelle elle ne souhaite pas donner suite. En effet, l'évolution du tracé de la future voirie permet d'en exclure cette parcelle.

► Aussi, le plan de zonage et la liste des emplacements réservés sera donc modifiée comme suit :



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
V028	Elargissement de la route de Canta Galet à 14 et 16 mètres	Voirie	Métropole Nice côte d'Azur	~~21 229~~ 21 121

Évaluation environnementale : cette 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.

➔ <u>Modification de la liste des ERMS – ERMS 06</u>

Dans le cadre de la procédure de Modification Simplifiée n°2, une modification a été apportée à la répartition des logements sociaux au sein de l'ERMS 06. Dans la note de présentation, il est précisé que 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.

Dans la liste descriptive des ERMS, pièce 7 du PLUm, la mention « sociaux » n'a pas été reportée, cf ci-après.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
MS 06	80 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALI-SATION DE LOGEMENTS DONT A MINIMA LA MOITIE EN LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	84 BOULEVARD PAPE JEAN XXIII	Métropole Nice côte d'Azur	2258

► S'agissant d'un ERMS et en application de l'article 28, il conviendra bien de présenter un minimum de 80 % de logements sociaux, mais il apparait nécessaire pour sécuriser les programmes et garantir l'homogénéité des documents de corriger la liste comme suit :

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
MS 06	80 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALI-SATION DE LOGEMENTS SOCIAUX DONT A MI-NIMA LA MOITIE EN LO-GEMENTS LOCATIFS SO-CIAUX	84 BOULEVARD PAPE JEAN XXIII	Métropole Nice côte d'Azur	2258

Évaluation environnementale : au regard de la nature de la modification, cette dernière n'induit aucun impact sur les composantes environnementales du territoire.

➔Modification du pourcentage de logements sociaux de l'ERMS 27

L'ERMS 27 impose que 80 % de la surface de plancher totale de l'opération soit destinée à la réalisation de logements sociaux.

Il est proposé de ramener ce pourcentage à 50 % dans la perspective d'un aménagement permettant ainsi de garantir la mixité de l'opération et la réalisation de commerces et services en rez-de-chaussée.

Il est ressorti après analyse que les dispositions de l'ERMS 27 ne permettait pas de garantir la viabilité économique des projets qui ont été esquissés sur ce foncier, fragilisant ainsi la possible reconversion en logements sociaux de la parcelle actuellement occupée par une entreprise commerciale.

Ainsi, en cohérence avec le projet de PLH 4 en cours d'approbation, la réalisation d'un projet en mixité sociale et fonctionnelle parait mieux adaptée au contexte territorial que le maintien d'un bail à vocation uniquement commerciale sur ce site.

►La liste détaillant les ERMS métropolitains sera modifiée comme suit :

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
MS 27	50 ~~80~~% DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS ~~LOCATIFS~~ SOCIAUX	38 rue Auguste Gal et 16 rue Théodore Gasiglia	Métropole Nice côte d'Azur	339

Évaluation environnementale : cette modification du pourcentage de logements sociaux imposé au sein de cet emplacement réservé n'a aucune incidence sur les composantes environnementales.

➔ **<u>Réduction de l'ERMS 55 et création des ERMS 59 et 60</u>**

Dans le cadre des Jeux Olympiques d'hiver de Nice 2030, de nouvelles infrastructures sportives d'envergure seront réalisées, dont une patinoire olympique.

Envisagée sur le secteur de Saint Isidore, au sud d'IKEA, sa construction est incompatible avec l'ERMS n°55 du PLUm en vigueur. Son périmètre doit donc faire l'objet d'une réduction pour permettre la réalisation de la patinoire, entrainant ainsi une diminution de la production de logements sociaux.

En effet, sur la base des dispositions règlementaires en vigueur (30 % de Logements Locatifs Sociaux et 20 % en Accession Sociale) et des études de capacité réalisées par les services métropolitains, la contenance du site prévu pour la réalisation de la future patinoire est évaluée à 157 logements, soit 47 logements locatifs sociaux et 31 logements en accession sociale.

A ce titre, ces logements sociaux sont à compenser dans le cadre de la procédure de MS3 du PLUm. Deux sites ont été identifiés sur la commune de Nice, dans la perspective d'y établir deux nouveaux Emplacements Réservés pour Mixité Sociale :

- Un ensemble foncier issu du programme Ilots du Littoral, route de Turin à Nice, d'une superficie de 3 533 m^2 ;
- Le 18 boulevard Paul Montel d'une superficie de 10 268 m^2.

Le premier, référencé ERMS 59, disposera que 50 % de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements sociaux permettant ainsi de garantir la mixité de l'opération et la réalisation de commerces et services en rez-de-chaussée. Le second, nommé ERMS 60, imposera les mêmes valeurs que l'ERMS 55, à savoir dispose 30% de la surface de plancher de l'opération destinée à la réalisation de logements sociaux et 20 % à l'accession sociale.

➢ <u>ERMS n° 59 : Route de Turin – Impasse Guidotti :</u>

Ce site développerait un projet en R+6 et 7.100 m^2 de surface de plancher (SDP) de logements, soit un potentiel total de 109 logements (*sur la base de 65m^2 SDP par logement)* ;
Avec 39.7% logements locatifs sociaux (LLS) sur le secteur *(IRIS route de Turin, Roquebillière, Saint Roch-Ricolfi, Vauban, Sain Jean d'Angély et Pierre Sola),* le territoire Nice Est accueille une part importante de logements sociaux et un îlot 100% social fragiliserait les équilibres sociaux du

quartier. Aussi, il est proposé de revoir la règle de l'ERMS n°59 de la façon suivante : *« 50 % minimum de la SDP totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements sociaux »*
Ainsi et en cohérence avec le projet de 4ème PLH en cours d'adoption, la réalisation d'un projet en mixité sociale parait mieux adaptée au contexte territorial. Cela équilibrerait le bilan de financier d'une opération située sur un foncier non maitrisé par la collectivité.
En synthèse, un potentiel de 55 logements sociaux est identifié sur ce site.

- ERMS n°60 : bd. Paul Montel / av. Yvonne Vittone

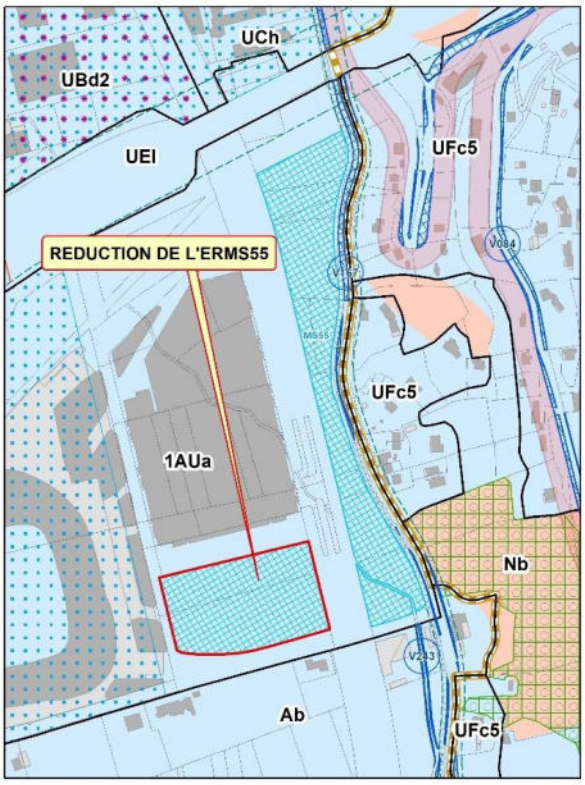
Avec une hauteur des bâtiments jusqu'en R+6, ce site accueillerait la construction d'une SDP de 8.150m², soit un potentiel total de 125 logements, dont 63 LLS (locatif et accession).
Localisé sur l'ancien ERMS 52 du PLUm approuvé en 2019, celui-ci avait été supprimé dans le cadre de la MDC1 en raison de son incompatibilité avec le projet de relocalisation du complexe sportif du Mercantour. La commune privilégie à présent un scénario de confortement et de modernisation du complexe sportif existant et libère par conséquent ce foncier pour construire un programme de logements mixtes, eu égard à sa localisation proche des QPV des Moulins et des Sagnes.
En synthèse, un potentiel de 63 logements sociaux est identifié sur ce site.

- Synthèse des évolutions des ERMS suite à la suppression d'une partie de l'ERMS55 :

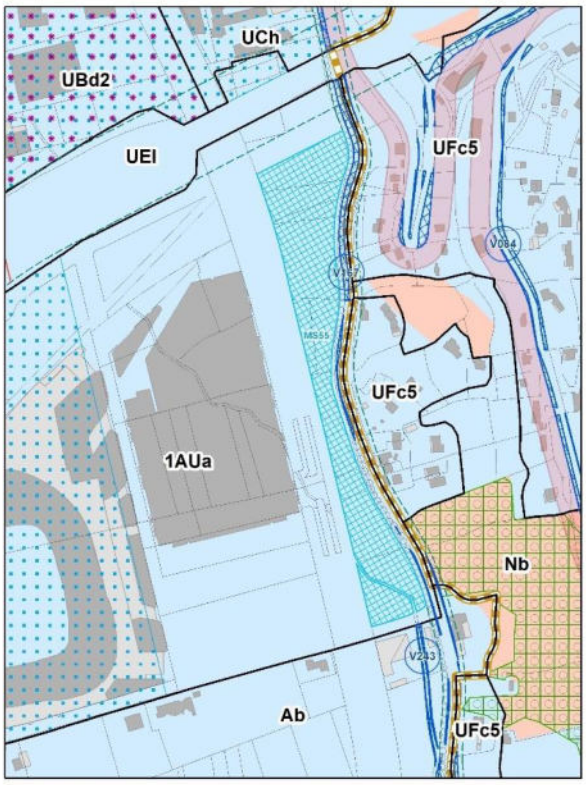
	Sites	**Total Lgts**	**Total LLS**
MS 55	LE COLLET DE SAINT VERAN - SAINT-ISIDORE	-157	-78
MS 59	ROUTE DE TURIN – IMPASSE GUIDOTTI	109	55
MS 60	BD. PAUL MONTEL / AV. YVONNE VITTONE	125	63
TOTAL		**77**	**40**

► Pour prendre en compte l'ajustement de l'ERMS 55 et la création de deux nouveaux ERMS sur le territoire niçois, les plans de zonage ainsi que la liste détaillant les ERMS métropolitains seront modifiés comme suit :

AVANT

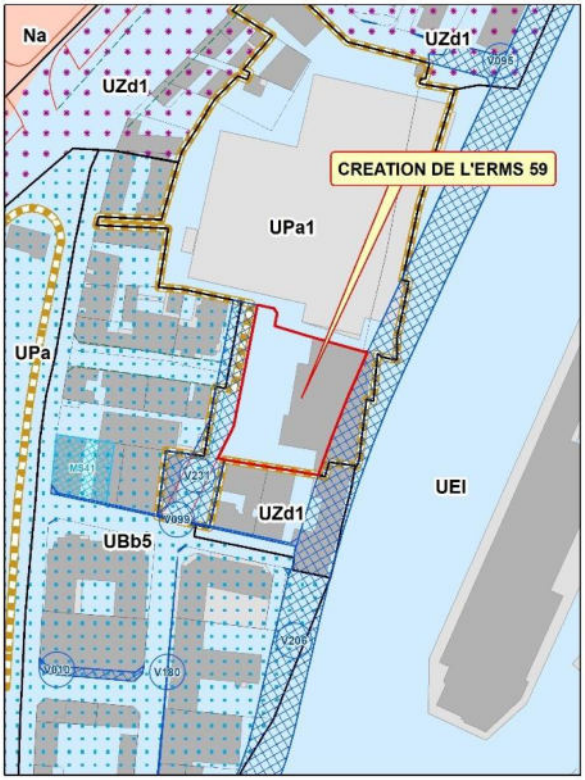


APRÈS

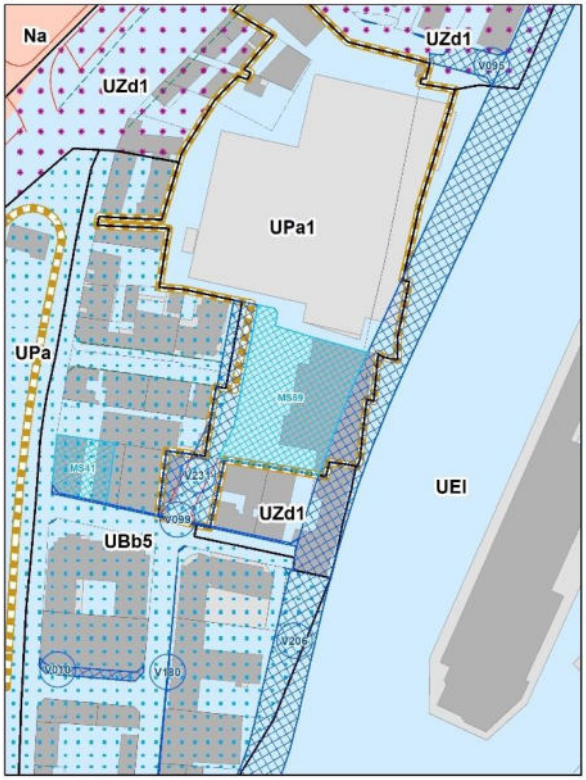


Nom de l'ER	Règle	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
MS 55	30 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION DESTINEE AU LOGEMENT SERA AFFECTEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 20 % EN ACCESSION SOCIALE	LE COLLET DE SAINT-VERAN – SAINT-ISIDORE	Métropole Nice côte d'Azur	~~33 358~~ 20 068

AVANT

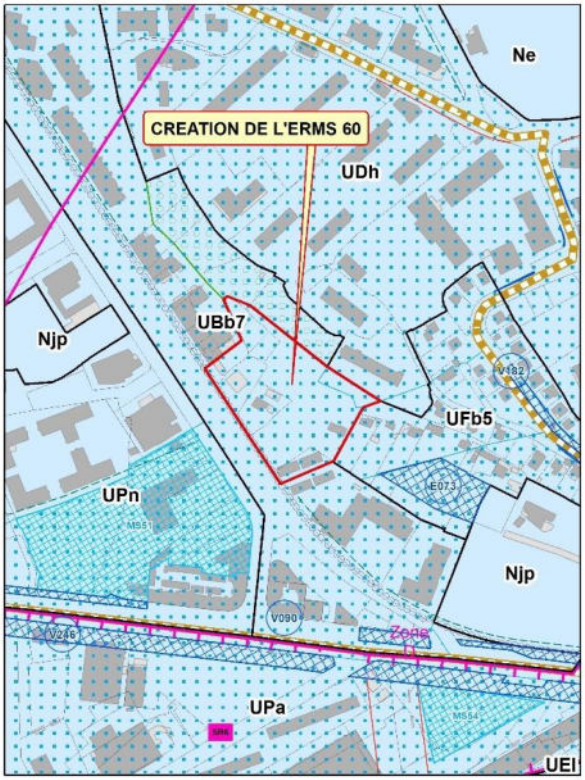


APRÈS

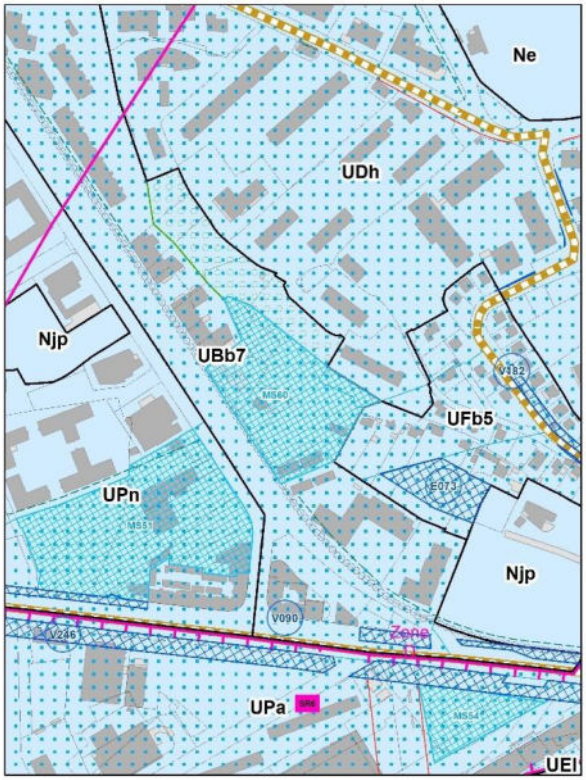


Nom de l'ER	Règle	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
MS 59	50 % DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX	ROUTE DE TURIN – IMPASSE GUIDOTTI	Métropole Nice côte d'Azur	3 533

AVANT



APRÈS



Nom de l'ER	Règle	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
MS 60	30 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION DESTINEE AU LOGEMENT SERA AFFECTEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX ET 20 % EN ACCESSION SOCIALE	BD. PAUL MONTEL / AV. YVONNE VITTONE	Métropole Nice côte d'Azur	10 268

Evaluation environnementale : l'instauration ou la réduction de servitudes de mixité sociale n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.
Concernant l'ERMS 55, le projet de la patinoire s'inscrit dans les équipements attendus pour les Jeux Olympiques et Paralympiques 2030. Il s'agit d'un projet dit « en héritage » qui perdurera au-delà des évènements olympiques à venir, au même titre que le village olympiques et paralympiques qui mutera à terme en quartier.
Dans la perspective des procédures réglementaires induites par ces projets, il est prévu de rencontrer la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) prochainement, dès lors que la Société de Livraisons des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), Etablissements Publics Industriels et

Commerciaux (EPIC) de l'Etat avec compétence Etablissement Public d'Aménagement (EPA) aura la maitrise d'ouvrage de ces projets.
Les données issues du Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS) de 2022 font état d'une production d'eau de 36 000 000 m^3 environ. Les captages des Prairies et des Sagnes, exploitées pour l'alimentation en eau potable, présentent un volume autorisé maximum de respectivement de 950L/s et de 1000L/s. La capacité de production de ces deux sources représente un volume total potentiel de 7 000 m^3/h, soit 50 000 000 m^3/an (exploitation sur 20h/j et 360j/an). La capacité résiduelle théorique annuelle est donc de 14 000 000 m^3 environ.
Pour une patinoire olympique, dont les dimensions sont 60m de long et de 30m de large, soit une superficie de 1 800 m^2. Sachant qu'il faut, à la création de la glace, environ 50 L d'eau par m^2, cela représente un volume total de 90 m^3. Pour l'entretien, le volume estimé est de 2 000 m^3 d'eau, hors consommation humaine. Au regard des capacités résiduelles théoriques, l'aménagement d'une patinoire n'entrainera qu'une très légère augmentation des besoins en eau potable, pour son fonctionnement. Ces estimations sont faites au stade de la planification et devront nécessairement être affinées au stade du projet.
Les incidences de la présente modification sont donc considérées comme faibles.

➔ <u>Modification du secteur à plan masse Gambetta-Buffa</u>

Déjà présent dans le PLU communal en vigueur avant l'approbation du PLUm le 25 octobre 2019, un secteur à plan masse a été mis en place sur une friche urbaine, située entre les rues Maréchal Joffre et de la Buffa, dans la perspective de sa requalification.

Également bordé par le boulevard Gambetta, ce secteur occupe une place stratégique dans le rayonnement touristique de la ville de Nice classée au Patrimoine Mondial de l'Unesco.

Dans cet esprit de préservation et de promotion du patrimoine, des ajustements du plan ont déjà été apportés dans le cadre d'une précédente procédure d'évolution du PLUm en vue d'une mise en conformité avec les dispositions règlementaires du Site Patrimonial Remarquable (SPR) approuvé par délibération du Conseil métropolitain du 30 juin 2021.

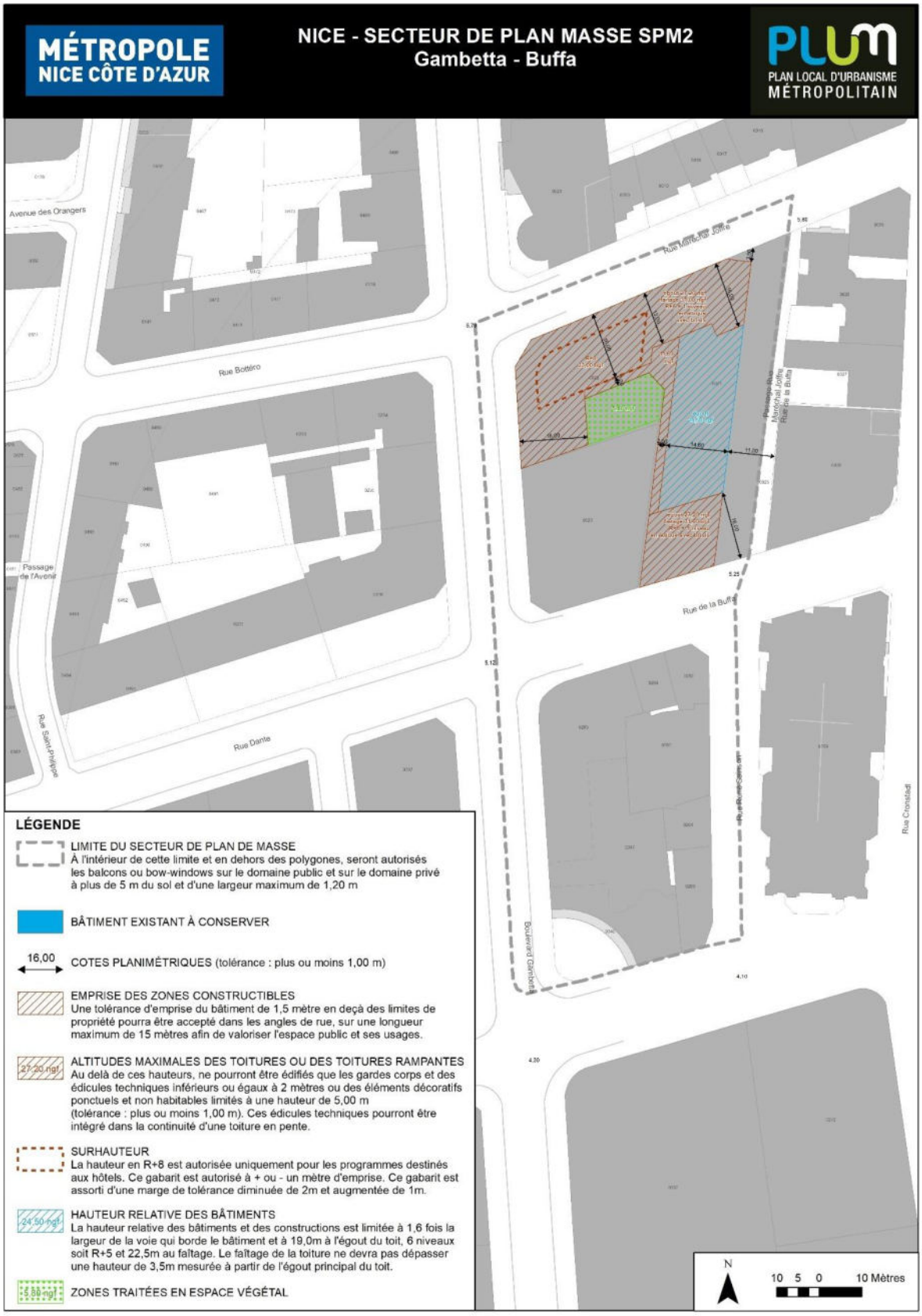
L'implantation d'un équipement hôtelier de haut niveau sur cet îlot initiera un nouveau dynamisme du site et, plus largement, participera au développement de la villégiature.

Cependant, si le secteur à plan masse est un outil qui permet une adaptation des règles d'urbanisme sur un foncier clairement identifié sur les plans de zonage, il contraint toute évolution programmatique.

Des évolutions peuvent pourtant être rendues nécessaires pour l'intégration de normes de sécurité relatives à la circulation piétonne. Elles peuvent aussi être le résultat de la recherche d'une forme architecturale en parfaite adéquation avec les espaces et bâtiments avoisinants.

Ainsi, sans modifier les surfaces constructibles, l'introduction d'une marge de tolérance pourrait, par exemple, permettre d'ajuster la hauteur maximale fixée en niveaux afin de garantir la bonne intégration de la nouvelle construction dans le site.

► Dans l'optique d'une requalification de cette friche urbaine, de la préservation d'un tissu urbain constitué de bâtiments aux caractéristiques remarquables et de la nécessaire prise en compte des évolutions programmatiques, le plan masse du secteur Gambetta-Buffa pourrait être modifié comme suit :



Évaluation environnementale : l'ajustement du plan masse du secteur Gambetta-Buffa, à surfaces constructibles constantes, n'induit pas de consommation supplémentaire et n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

➔Reclassement de zones urbaines – Avenue Henri Dunant

L'avenue Henri Dunant a été le théâtre d'un nombre important de nouvelles constructions notamment de collectifs d'habitation. L'augmentation de la population corrélée à cette densification engendre de nouveaux besoins en matière d'équipements ou encore de surfaces commerciales. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) commerce applicable à l'ensemble du territoire métropolitain précise d'ailleurs que, dans les quartiers périphériques, il est nécessaire de développer les commerces traditionnels répondant aux besoins courants journaliers des habitants.
Un projet d'extension d'une surface commerciale existante a donc été esquissé dans le secteur afin de répondre aux besoins des habitants. Celui-ci est identifié sur un ensemble foncier dont une partie actuellement à usage de stationnement est génératrice de nuisances à l'échelle du quartier.

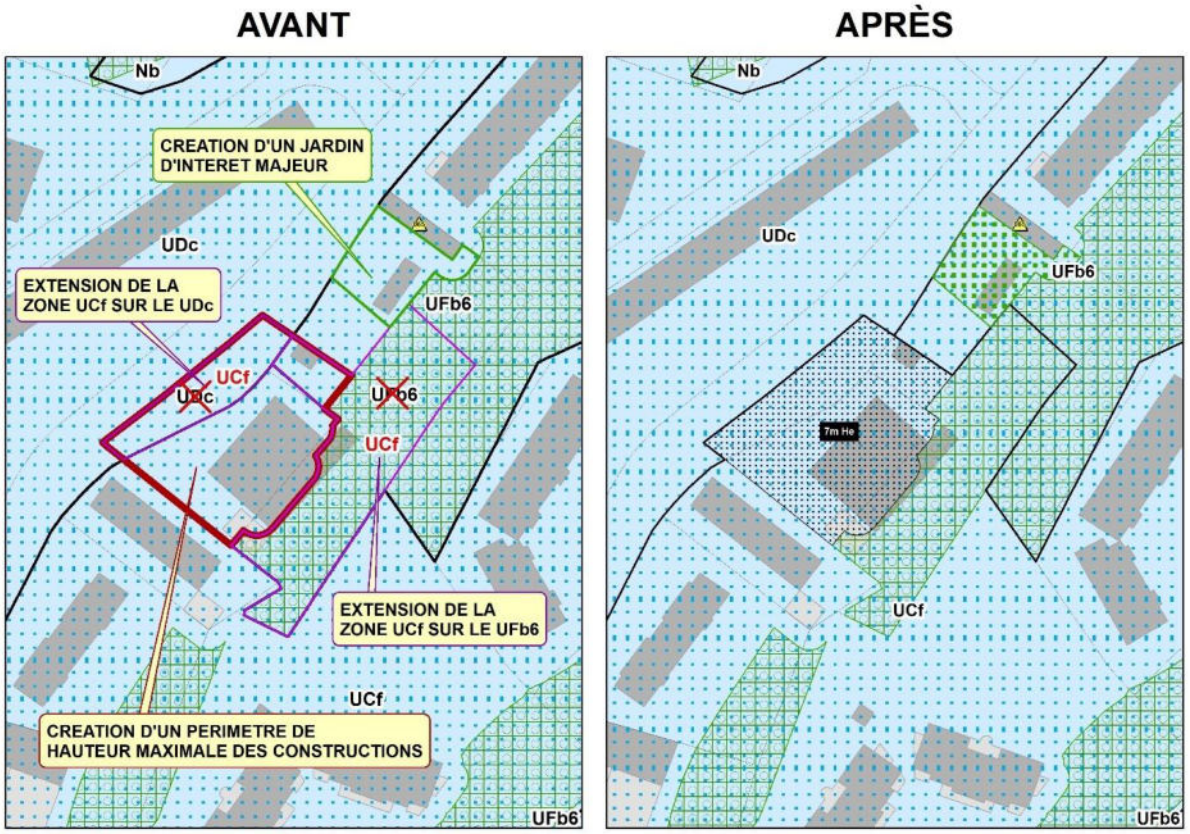
Le terrain est situé à cheval sur plusieurs zones urbaines du PLUm, UCf, UDc et UFb6. Aussi, cette localisation dans de multiples zones aux dispositions règlementaires différentes ne permet pas d'envisager un projet cohérent sur l'ensemble de l'unité foncière. Pourtant, celui-ci permettrait d'apporter une solution à la fois au problème d'occupation de la chaussée et des espaces publics par des véhicules stationnés et aux besoins de la population.

Dans la perspective de l'extension d'un équipement commercial de proximité, le reclassement en zone UCf de la totalité de l'unité foncière déterminée semble donc nécessaire. Ainsi, sur la base d'un règlement unique, l'aménagement cohérent de ce foncier homogénéisé sera garanti.

A ce reclassement s'ajoutera une disposition graphique imposant une hauteur maximale de 7 m à l'égout de façon à contenir le développement vertical du quartier et de maintenir les perspectives de vue sur les espaces collinaires.

Également, la demeure située à proximité étant protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme en raison de ses caractéristiques architecturales, il apparaît opportun de préserver les espaces extérieurs de la construction via l'instauration d'un jardin d'intérêt majeur. Ainsi, dans la perspective de ce futur projet d'aménagement du secteur, les abords paysagers de cette construction remarquable seront maintenus.

► **Le plan de zonage sera donc modifié comme suit :**



Évaluation environnementale : le reclassement en zone UCf concerne une part très faible des zones UDc et UFb6 bordant l'avenue Henri Dunant. Couplée à une disposition encadrant la hauteur maximale des constructions, cette modification a une incidence faible sur les composantes environnementales.

➔<u>Modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé prévu pour l'extension des cimetières</u>

L'ER E005 prévu pour « cimetière, parc-autos-chemin du Cimetière de l'Est et élargissement du chemin » est au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur.
Or la gestion des cimetières est une compétence communale et non métropolitaine. Ainsi, tous les projets envisagés pour l'aménagement du cimetière de l'Est sont portés par la ville de Nice. Le bénéficiaire de l'ER doit donc être modifié.

►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)
E005	CIMETIERE ET PARC-AUTOS CHEMIN DU CIMETIERE DE L'EST ET ELARGISSEMENT DU CHEMIN DU CIMETIERE DE L'EST	Equipement public	~~Métropole Nice côte d'Azur~~ NICE	858

Évaluation environnementale : cette modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé n'a aucune incidence sur les composantes environnementales.

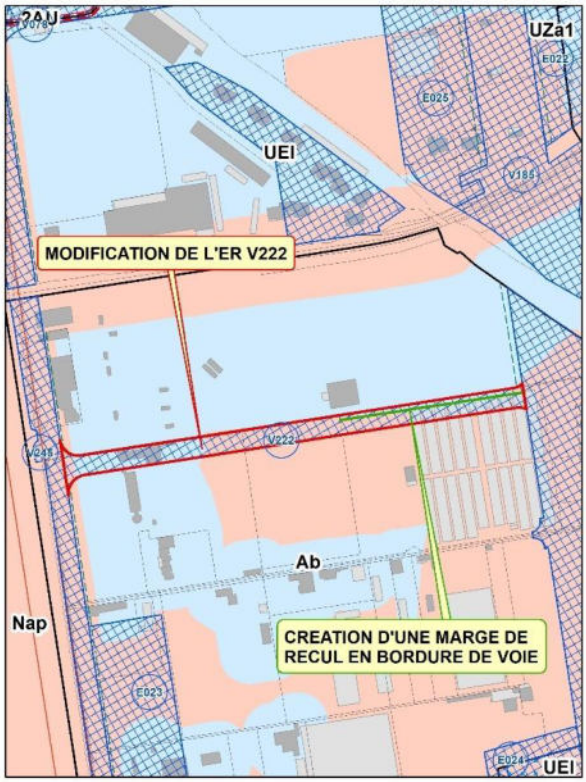
➔**<u>Suppression et réduction partielles de l'ER V222</u>**

Le projet de liaison nouvelle de l'avenue Verola et de la route de Grenoble, matérialisé par l'ER V222 sur les plans de zonage, a été recalibré sur l'axe est-ouest en fonction des besoins identifiés en matière de circulation et de trafic.
Ainsi, la future voie, uniquement sur cette portion est-ouest, doit être réduite en largeur, passant de 16 m à 10 m.

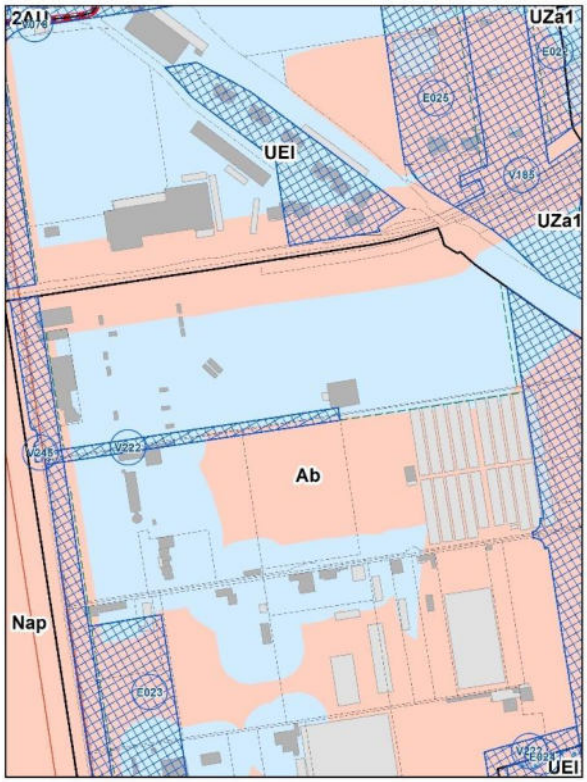
Également, le long de ce même linéaire, des parcelles ont été acquises par la collectivité dans la perspective des travaux de voirie. L'ER y sera donc supprimé. Cependant, une marge de recul en bordure de voie sera créée sur ces parcelles nouvellement acquises, dans la continuité de l'ER maintenu sur les parcelles non maîtrisées permettant un aménagement raisonné du secteur.

► Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés seront modifiés comme suit :

AVANT



APRÈS



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
V222	VOIES NOUVELLES RELIANT L'AVENUE AUGUSTE VEROLA ET LA ROUTE DE GRENOBLE A 16 METRES	Voirie	Métropole Nice côte d'Azur	~~14 565~~ 10 778

Évaluation environnementale : cette évolution porte uniquement sur la mise à jour des emplacements réservés en fonction de l'acquisition des réserves foncières et de la mise en œuvre effective des projets. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme faibles.

➔**<u>Adaptation de l'emplacement réservé E024 à Saint-Isidore</u>**

Les Jeux Olympiques et Paralympiques d'hiver 2030 seront organisés dans les Alpes françaises. Dans ce contexte, plusieurs équipements seront réalisés sur le territoire niçois, notamment le village olympique destiné à l'accueil des athlètes.

Les logements ainsi produits seront conservés à l'issue des Jeux et permettront l'accueil de nouveaux habitants et familles à l'ouest de la ville.

En parallèle de ce projet d'aménagement, le développement urbain de l'ouest de Nice se poursuit engendrant ainsi la construction de nombreux immeubles collectifs.

Dans ce contexte d'essor démographique, le groupe scolaire Saint-Isidore se trouve saturé et n'est plus en capacité d'absorber de nouveaux élèves.

Pour satisfaire l'actuel déficit mais aussi par anticipation des besoins futurs, il est nécessaire d'envisager la création de nouvelles classes, de 6 à 9 environ, dans la continuité de la structure existante et d'opérer une séparation nette des écoles maternelle et primaire.

A proximité du groupe scolaire qu'il convient donc de requalifier se trouve un emplacement réservé d'une superficie de 27 272 m^2 référencé E024, inscrit au bénéfice du Conseil Départemental et prévu pour la réalisation d'un établissement secondaire, d'équipements sportifs et équipements publics.

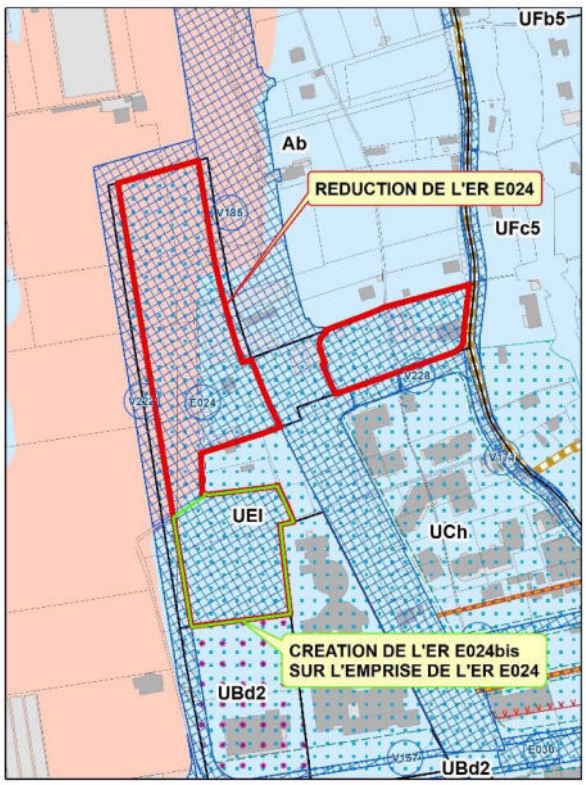
Au vu de sa capacité et des nouveaux besoins identifiés sur le secteur de Saint-Isidore en matière d'éducation, une partie de cet emplacement réservé peut être mobilisée pour la réalisation du projet de groupe scolaire.

Ainsi, l'emplacement réservé sera divisé en deux parties :

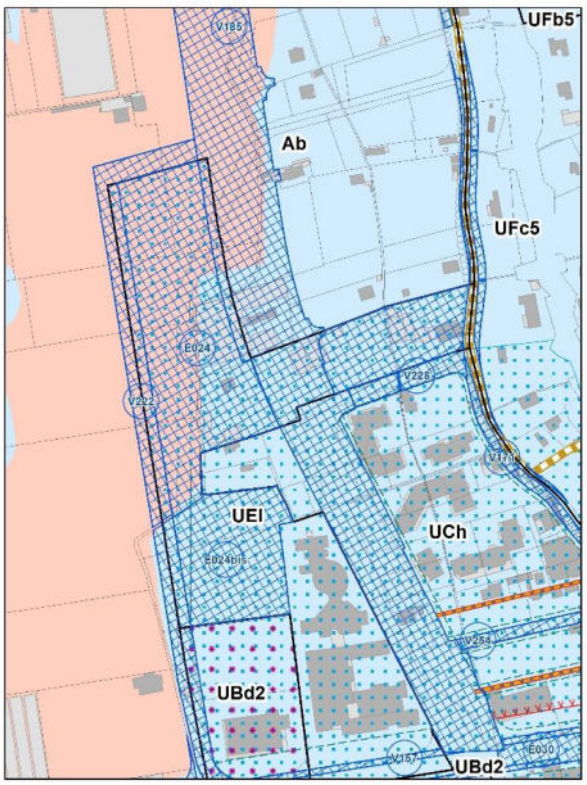
- Au Nord, l'ER E024 prévu pour la réalisation d'un établissement secondaire, d'équipements sportifs et équipements publics, au bénéfice du Conseil Départemental.
- Au Sud, l'ER référencé E024 bis, d'une superficie de 7 173 m^2, prévu pour la création d'un groupe scolaire au bénéfice de la ville de Nice.

►Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés seront modifiés comme suit :

AVANT



APRÈS



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
E024	CREATION D'UN COLLEGE A SAINT ISIDORE, EQUIPEMENT SPORTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS	Equipement public	Conseil Départemental	~~27 272~~ 20 099
E024 BIS	CREATION D'UN GROUPE SCOLAIRE	Equipement public	NICE	7 173

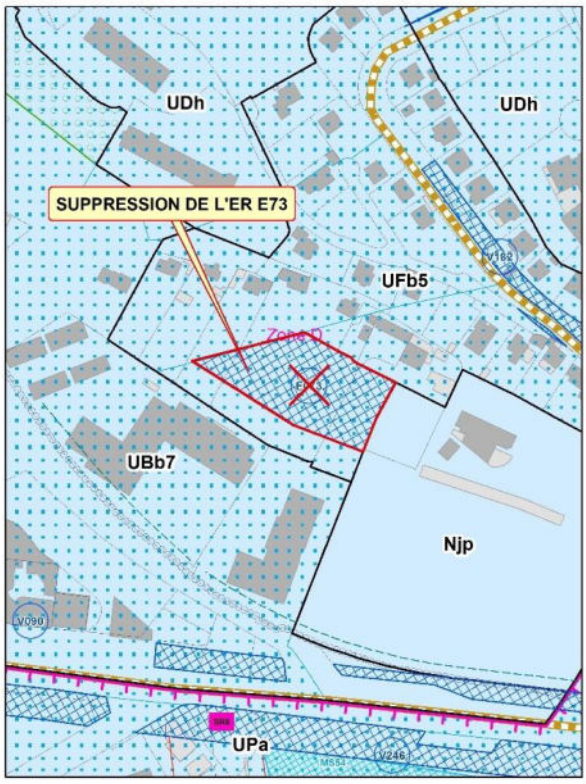
Évaluation environnementale : cette évolution ne concerne que le bénéficiaire et l'objet de l'ER sans affecter sa superficie et donc la constructibilité. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme faibles.

➔<u>Suppression de l'emplacement réservé ER E73 – Equipement sportif, social, culturel, salle polyvalente</u>

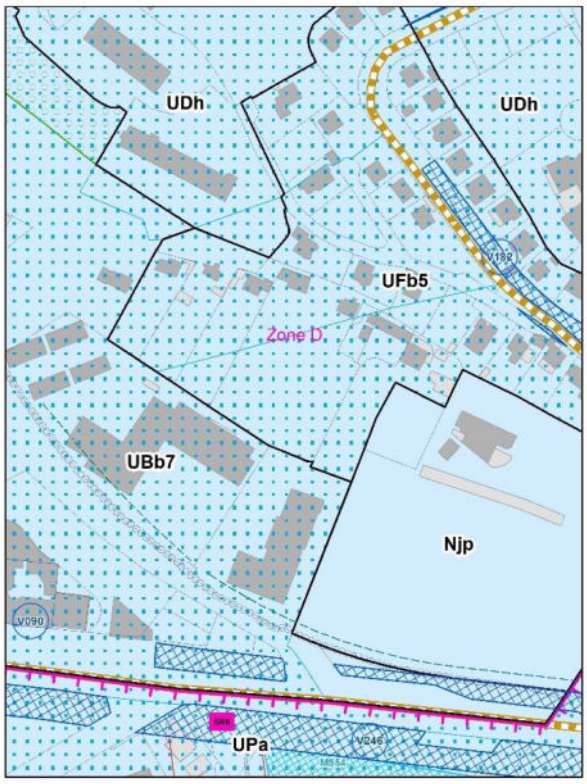
Le projet d'équipement sportif, social, culturel et une salle polyvalente à Nice ouest matérialisé sur les plans de zonage par l'ER E073 n'est plus d'actualité. Cet ER peut donc être supprimé.

► **Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés seront modifiés comme suit :**

AVANT



APRÈS



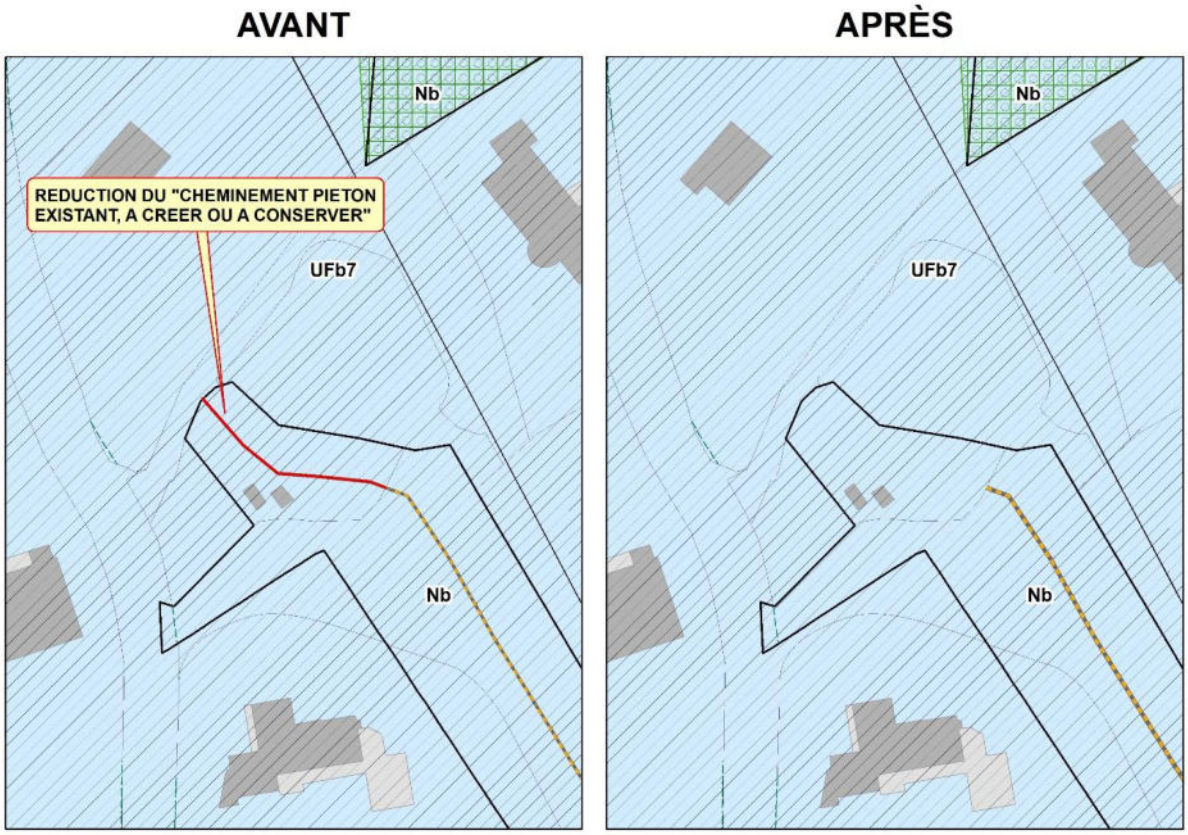
Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface(m^2)
~~E073~~	~~EQUIPEMENT SPORTIF, EQUIPEMENT SOCIAL ET CULTUREL, SALLE POLYVALENTE A L'OUEST DU STADE SAINT AUGUSTIN, BOULEVARD PAUL MONTEL~~	~~Equipement public~~	~~NICE~~	~~2395~~

Évaluation environnementale : cette évolution porte uniquement sur la mise à jour des emplacements réservés. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme faibles.

➔Modification d'un chemin piéton à Gairaut

La parcelle EP 471 située dans le quartier de Gairaut est traversée par un chemin piéton. Cependant, ce chemin n'aboutissant pas sur une voie accessible, il ne constitue pas une continuité piétonne. Ainsi, son positionnement sur cette parcelle ne se justifie pas. La suppression partielle du cheminement piéton dans sa partie nord peut donc être envisagée.

► **Le plan de zonage sera modifié comme suit :**



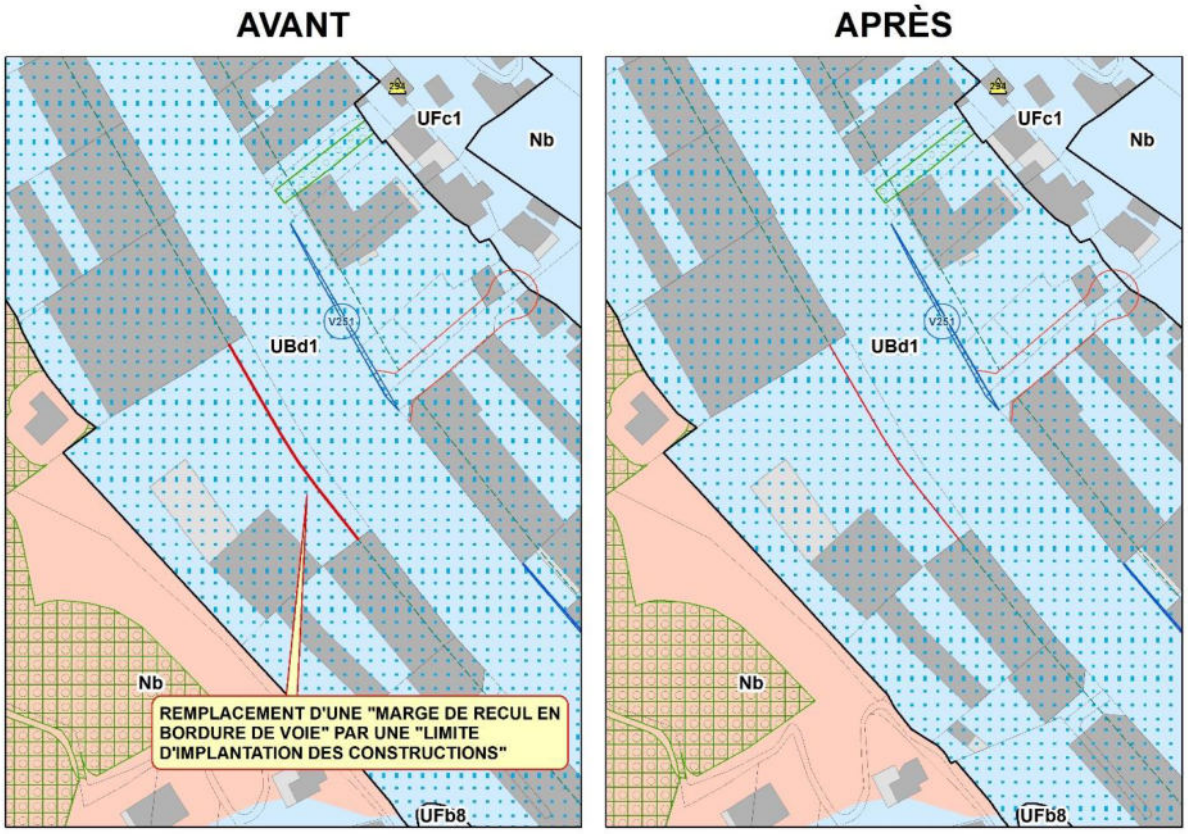
Évaluation environnementale : cette modification permet de mettre en cohérence le zonage avec la réalité du terrain, et n'induit donc aucune consommation foncière supplémentaire par rapport au PLUm en vigueur. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc considérées comme négligeables.

➔ **<u>Création d'une limite graphique d'implantation des constructions – boulevard de la Madeleine</u>**

Dans le cadre de la mutation future du boulevard de la Madeleine projeté par la Métropole, un nouveau parking public en superstructure viendra remplacer l'actuel parking en surface. Ce nouveau projet facilitera les réaménagements de voirie en réaffectant une partie des aires de stationnement extérieures à des opérations de végétalisation et d'amélioration des conditions de pratique des modes actifs.

Pour garantir la faisabilité de ce projet, la marge de recul en bordure de voie existante doit être remplacée par une limite d'implantation des constructions afin de faciliter l'insertion urbaine du projet et permettre la réalisation d'accès entre cette nouvelle construction d'intérêt public et la voie.

► **Le plan de zonage de zonage sera donc modifié comme suit :**



Évaluation environnementale : cette évolution induit une diminution de la limite d'implantation des constructions pouvant impacter la continuité existante. Néanmoins, les bâtiments déjà existants sont situés plus en avant par rapport à la nouvelle limite définie. Les incidences sur le paysage urbain sont donc relativement faibles.

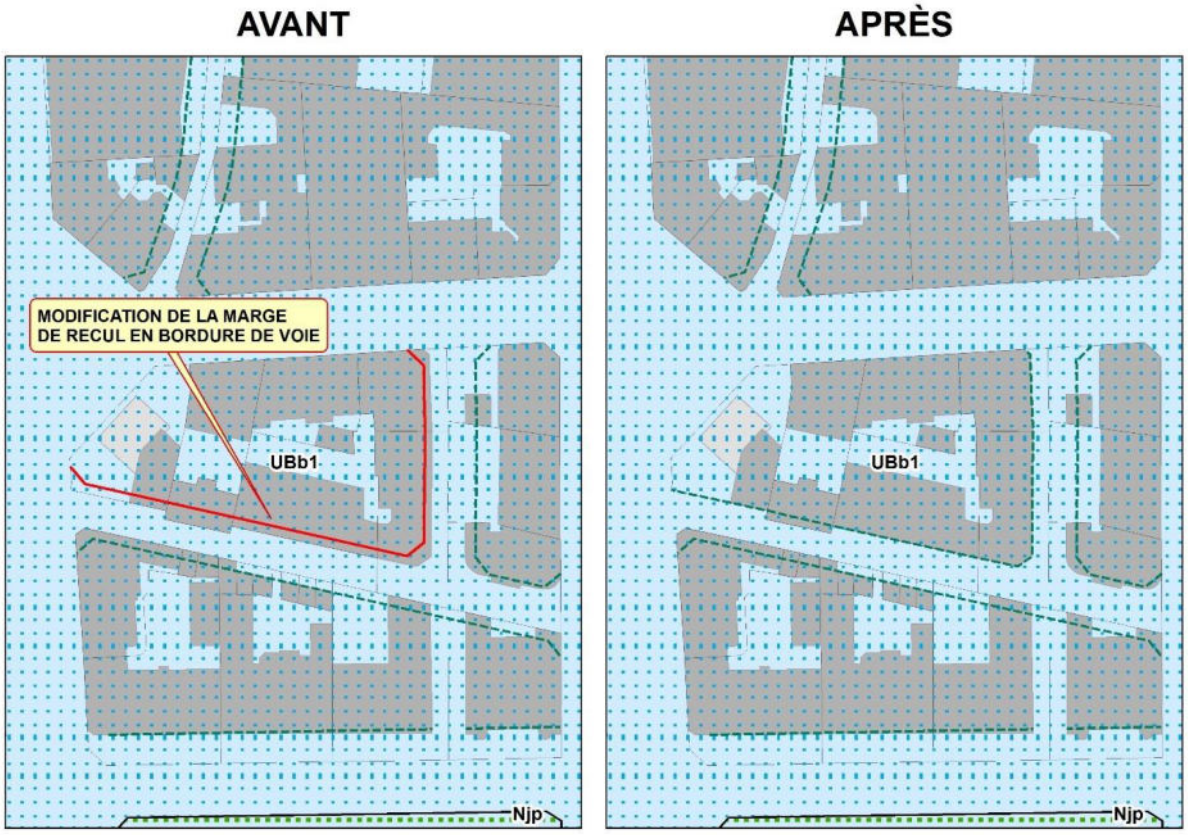
➔**<u>Modification de la marge de recul en bordure de voie rue Emilia</u>**

La place Franklin, située au cœur des quartiers de la villégiature de plaine identifiés dans les documents du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Nice est bordée par des constructions et ensembles remarquables qu'il convient de préserver.

Dans cette optique, des marges de recul en bordure de voie ont été instituées le long de quelques-unes des rues débouchant sur la place.

La marge de recul impactant les constructions de la rue Emilia est décalée par rapport au linéaire bâti à maintenir pour des raisons patrimoniales.
Ainsi, cette marge de recul doit être repositionnée le long du linéaire des façades déjà édifiées afin de la bonne implantation et intégration de toute nouvelle construction par rapport au tissu existant.

► **Le plan de zonage sera modifié comme suit :**



Évaluation environnementale : cette modification de la marge de recul en bordure de voie rue Emilia a pour objectif de garantir une meilleure protection du patrimoine architecturale de la commune. Elle n'induit aucune consommation foncière ou modification du bâti. Les incidences sont donc considérées comme faibles.

➔**<u>Zone UBb - Développement économique de Nice ouest</u>**

A l'ouest de la commune se poursuit actuellement une importante mutation engagée depuis plusieurs années, notamment dans le cadre de l'opération d'intérêt national EcoVallée et des programmes de renouvellement urbain.
Dans ce contexte, il apparait opportun de favoriser l'implantation d'entreprises dont l'envergure contribuerait notamment au développement économique du secteur.
Deux parcelles ont été identifiées pour l'installation d'acteurs économiques, la parcelle OK 130 autrefois occupée par la cuisine centrale de la ville ainsi qu'une partie détachée de la parcelle OK 145, partie bordée de part et d'autre par le lycée Maulnier, l'école des Pervenches et les ateliers municipaux de la Diacosmie.
Les terrains ainsi repérés sont situés dans la zone UBb du PLUm.

Dans le détail, la zone UBb sans indice occupe une partie de la zone urbaine située à l'ouest de la ville, à proximité du Grand Arenas, des Moulins et des Arboras. Les zones UBb1 à 9 du PLUm couvrent quant à elles une grande partie du tissu urbain continu dense du centre-ville de Nice et de la proche périphérie de ce centre.
Ainsi, le règlement de la zone UBb dans sa globalité apparait adapté au développement d'un tissu dense, majoritairement orienté vers des constructions destinées à l'habitation avec des rez-de-chaussée dynamiques.

Pour inciter les entreprises à s'implanter à l'ouest de la ville, sur un foncier maîtrisé, des adaptations réglementaires mineures pourraient être envisagées. Ces évolutions permettraient de ne pas obérer le développement économique futur du secteur. Aussi, ces modifications s'inscriront dans le projet de mutation de Nice ouest, en lien avec les bâtiments élevés dans le périmètre de la ZAC Méridia et sur les autres îlots situés à proximité qui bénéficieront à terme de synergies importantes avec les futures entreprises.

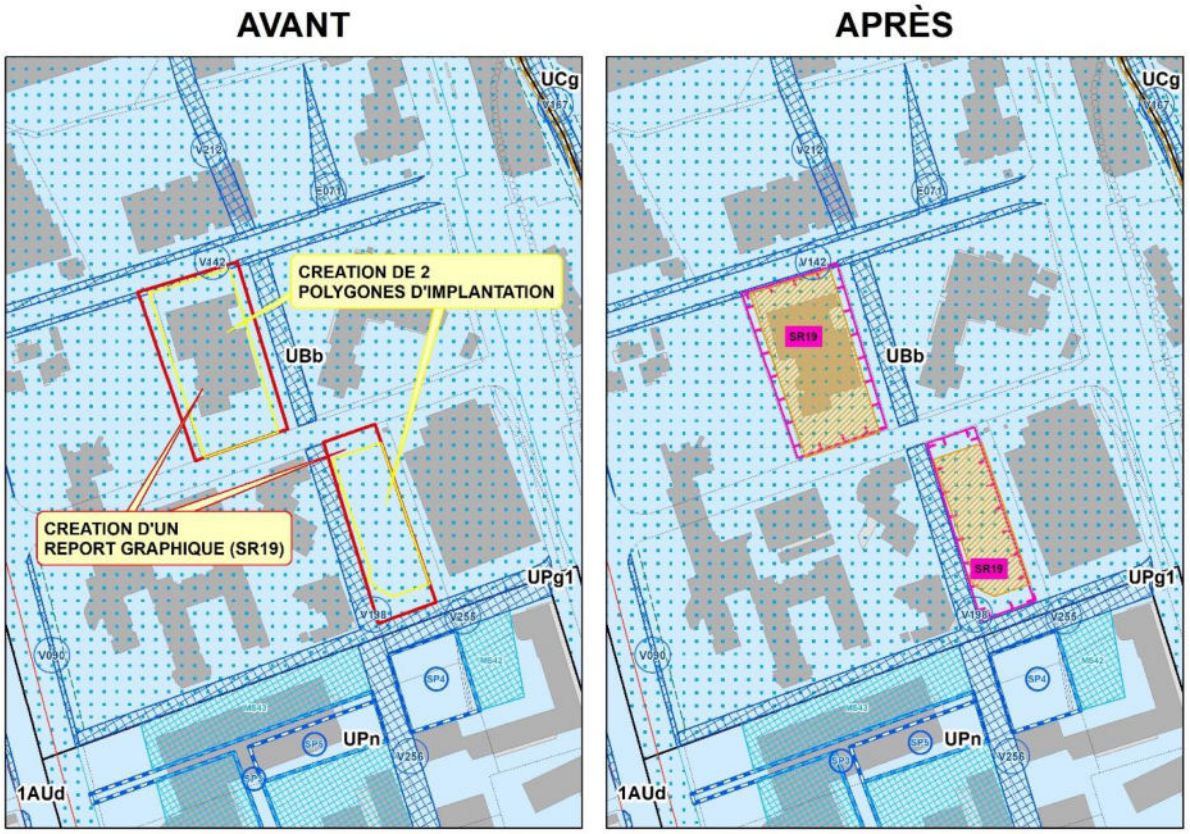
Ainsi, la majoration de l'emprise au sol sur ce foncier et une élévation à 25 mètres de la hauteur maximale à l'égout s'inscrivent dans une harmonisation des formes urbaines et le respect des typo-morphologies environnantes. Une attention particulière au traitement architectural sera garante d'une insertion qualitative des projets liés aux activités économiques.

Dans cette perspective, l'implantation des futures constructions bordant la voie nouvelle du quartier de la Diacosmie représentée par l'emplacement réservé V198 et faisant face aux espaces récréatifs de l'école des Pervenches nécessite une règle d'implantation spécifique afin de préserver l'ensoleillement et d'accoler des espaces végétalisés à la limite du groupe scolaire. Un polygone d'implantation des constructions sera donc créé afin d'assurer la préservation de ces espaces.

Aussi, en vue de préserver les alignements d'arbres des avenues Claude Debussy et Emmanuel Pontrémoli, il est nécessaire d'adapter l'implantation des constructions par rapport aux limites de voies et emprises publiques. L'édification se sera plus imposée en limite mais laisser à la libre appréciation du porteur de projet, au sein d'un polygone d'implantation défini sur le plan de zonage, afin de garantir le maintien des sujets existants conformément aux dispositions de l'article L. 350-3 du Code de l'environnement.
Cet article précise en effet que « *les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique. Ils sont protégés, appelant ainsi une conservation, à savoir leur maintien et leur renouvellement, et une mise en valeur spécifiques. Le fait d'abattre ou de porter atteinte à un arbre ou de compromettre la conservation ou de modifier radicalement l'aspect d'un ou de plusieurs arbres d'une allée ou d'un alignement d'arbres est interdit*. »
Les installations classées pour la protection de l'environnement, ou ICPE, liées aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au stationnement des véhicules et aux activités artisanales ou commerciales sont autorisées dans les zones UBb.

Afin de ne pas freiner le potentiel du secteur, il convient d'autoriser également, comme dans de nombreuses zones urbaines de la Métropole, les ICPE ne générant pas de nuisances pour le voisinage et s'intégrant à l'environnement urbain.
Les modifications telles qu'envisagées seront portées uniquement pour les unités foncières repérées.
Ainsi, dans la perspective d'une intégration harmonieuse et cohérente des futurs projets au secteur, il est proposé l'inscription d'un report graphique référencé SR 19 auquel se rattacheront des dispositions règlementaires spécifiques.

► **Le plan de zonage sera modifié comme suit :**



► **Le règlement de la zone UBb sera modifié comme suit :**

« **Article 1.2.4 Dans toute la zone**

[…]

- *Les ICPE lorsqu'elles sont liées :*

o Soit aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
o Soit au stationnement des véhicules ;
o Soit aux activités artisanales ou commerciales.

- *Dans le périmètre SR 19 reporté au plan de zonage, les ICPE ne générant pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur. »*

« **Article 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions**

Pour les unités foncières de moins de 4500 m² : Non règlementé.
Pour les unités foncières de 4500 m² et plus : l'emprise au sol maximale est fixée à 55%.
Dans le périmètre SR 16 reporté au plan de zonage, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions dont plus de la moitié de la surface du rez-de-chaussée est destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
Dans le périmètre SR 19 reporté au plan de zonage, l'emprise au sol maximale est fixée à 60 %.
L'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles n'est pas règlementée, sous réserve de ne pas remettre en cause l'état des sols existants. »

« Article 2.1.2 Hauteur maximale des constructions

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

Ainsi que dans les périmètres SR11, SR13, SR16 et SR19 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.
[…]
Exceptions :
[…]
- Dans le périmètre du SR 19 reporté au plan de zonage, les éléments de couverture des toitures terrasses accessibles sont autorisés dans la limite de 3,50 m de hauteur au-dessus de l'égout du toit. »

« **Article 2.1.3 Implantation des constructions**
2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.
Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée au présent article.
La largeur de cette bande est fixée à 16 mètres.
[…]
Dans le périmètre du SR 19, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation lorsqu'ils figurent au plan de zonage. »
Etc.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives
Les constructions doivent être implantées en limite.
Dans le cas d'une opération réalisée dans un lotissement préalablement autorisé, ces prescriptions s'imposent sur l'ensemble du lotissement et non lot par lot.
Dans le périmètre du SR 19, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des polygones d'implantation lorsqu'ils figurent au plan de zonage.
Etc.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
« […]
Pour les unités foncières de 4500 m² ou plus, 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.
Dans le périmètre du SR13 reporté au plan de zonage :
[…]
Dans le périmètre du SR 19 reporté au plan de zonage :

- *Pour les unités foncières de moins de 4 500 m², 20 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre »*

Évaluation environnementale : cette modification prévoit un encadrement de la constructibilité au travers d'un secteur réglementaire dit « SR 19 » et de règles spécifiques. Ces spécificités augmentent l'emprise au sol maximale passant de 60% au lieu de 55% et permettent une hauteur maximale de 25 m au lieu de 21,5m. Ces modifications occasionnent une augmentation de l'imperméabilité du sol, une bonne gestion des eaux pluviales devra être assurée lors de la mise en place du projet.
De même, l'augmentation des hauteurs peut potentiellement impacter l'insertion paysagère du projet. Néanmoins, ce dernier prévoit de porter une attention particulière dans le traitement architectural afin de garantir une insertion qualitative des projets liés aux activités économiques. L'évolution réglementaire permet de préserver l'ensoleillement et prévoit d'accoler des espaces végétalisés à la limite du groupe scolaire situé à proximité direct du secteur de modification. Elle permet ainsi de garantir une marge de recul suffisante et de renforcer les continuités écologiques de cette zone de forte densité. Le projet devra s'assurer que cette bande tampon paysagère

s'accompagnent d'une réflexion dans le choix des essences favorisant la fréquentation des espèces faunistiques observées sur le site.
Le nouveau périmètre autorise les ICPE ne générant pas de nuisances pour le voisinage et s'intégrant à l'environnement urbain. Bien que ces derniers n'induisent pas de nuisances sonores ni visuels, le projet doit également garantir l'absence de pollution des sols et des ressources hydrauliques du territoire.

➔**<u>Article 2.5 de la zone UBb – secteur réglementé Raimbaldi</u>**

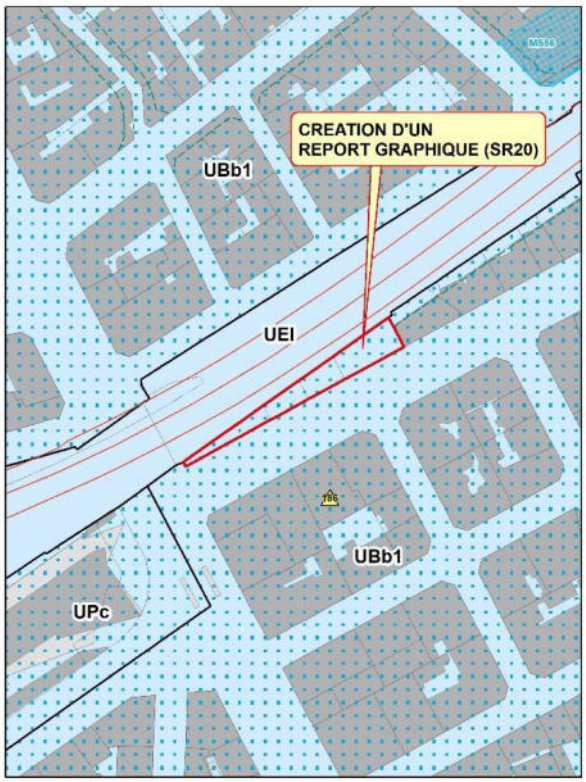
Le site de Raimbaldi, sur lequel se dresse une tour aveugle destinée au stationnement et aux bureaux de Régie Parc Azur ainsi que par un espace public jugé comme insécure, doit faire l'objet d'une requalification urbaine dans la continuité du projet d'aménagement d'Iconic.

Ce dernier était exempté de dispositions relatives au stationnement en raison d'une très bonne desserte par les transports en commun et de l'impossibilité de creuser des sous-sols à proximité des pylônes de soutien de la voie Mathis.

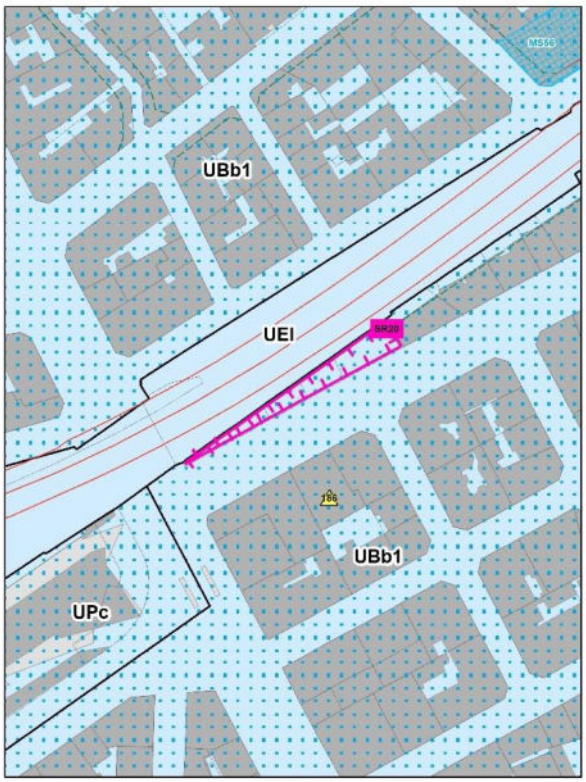
Cette exemption devrait également s'appliquer au site dit de Raimbaldi, pour les mêmes motifs.

► Le plan de zonage et le règlement de la zone UBb seront modifiés comme suit :

AVANT



APRÈS



« **Article 2.5 stationnement**
Cf. dispositions générales

En outre,
- *Pour les unités foncières […]*
- *Dans le périmètre du SR 12 et du SR 13 reportés au plan de zonage, pour les constructions destinées à l'hébergement, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.*
- *Dans le périmètre du SR 20 reporté au plan de zonage, le stationnement n'est pas réglementé.*
- *Vélos : … »*

Évaluation environnementale cette modification permet d'exempter le site dit de Raimbaldi des réglementations en lien avec le stationnement du fait de la bonne desserte par les transports en commun du secteur. Elle limite ainsi l'imperméabilisation du site et réduit l'incitation à posséder une voiture, particulièrement dans un contexte urbain bien desservi. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc considérées comme faibles.

➔**Modification du zonage et du règlement de la zone UBb – Projet de requalification d'un foyer d'hébergement pour les travailleurs – Riquier**

Un projet de requalification du foyer d'hébergement pour les travailleurs est en cours, sur le secteur de Riquier. L'objectif du projet est double :
- Réaménager et améliorer la qualité des différents hébergements proposés.
- Assurer une meilleure lisibilité de l'espace public autour du projet, rue Joseph Passeron.

Au regard des caractéristiques du futur projet et afin de permettre une insertion harmonieuse au sein du quartier, un report graphique des règles (SR - Secteur Règlementé) sera mis en œuvre sur la parcelle IV 324.

Au sein du SR, les dispositions règlementaires suivantes seront mises en place :

- ✓ Le secteur ne dispose pas de façade sur rue ouverte à la circulation du public, ce qui ne permet pas de générer de bande continue. Aussi, il conviendra d'exempter des dispositions de la bande continue le SR créé pour ainsi permettre une volumétrie sur cette parcelle.
  Également, dans un objectif d'épannelage avec les immeubles voisins et afin de créer une homogénéité urbaine, une sur hauteur sera autorisée sur ce secteur. Une hauteur de 25 mètres égout sera autorisée, sous couvert que le dernier niveau soit en attique.

- ✓ L'absence de bande continue génère des hauteurs plus importantes, aussi, pour préserver le groupe scolaire à proximité, une bande d'espaces verts à créer est à prévoir en limite de propriété, afin de mieux circonscrire les espaces verts à créer sur ce site. Un espace vert paysager sera mise en place, imposant l'inconstructibilité et le verdissement de cette bande en limite de propriété.

- ✓ Dans le même objectif d'un aménagement qualitatif offrant des espaces de respiration, les espaces verts à créer sur ce secteur seront augmentés, afin que la moitié de la parcelle soit réalisée en espaces verts de pleine de terre (y compris les espaces verts à créer au titre de la trame verte et bleue).

- ✓ Les implantations des constructions sur les fonds de parcelles sont à améliorer, afin d'améliorer la qualité urbaine du futur projet. Aussi, au sein du SR, en lien avec la bande paysagère prévue sur le long du groupe scolaire, les retraits sur fond de parcelles ne seront pas règlementés au sein du SR.

- ✓ Les règles de stationnement seront également adaptées, au regard de la faible motorisation du public hébergé par cette structure et la présence de moyens de transports en commun efficaces sur ce secteur (train, tramway, bus). Ainsi, tout comme cette disposition a pu être mise en œuvre sur le secteur voisin de Saint Jean d'Angély, au sein du SR, le stationnement devra correspondre aux besoins du projet.

Également, pour assurer des perspectives visuelles depuis la rue Joseph Passeron, une Limite graphique d'Implantation des Constructions (LIC) est à prévoir dans l'alignement du bâtiment en place sur la parcelle voisine à l'ouest. Afin de marquer la limite de la parcelle, les constructions pourront toutefois s'implanter, sur une partie du linéaire, au-delà de l'alignement des constructions le long de la rue Joseph Passeron, tout en veillant à créer des transparences visuelles sur les espaces verts et arborés en limite est de la parcelle IV324 (construction sur pilotis possible dans le cas d'une construction d'un « appendice »).

► Le règlement de la zone UBb sera modifié comme suit :

- Modification de l'article « **2.1.2** Hauteur des constructions » par l'ajout d'un paragraphe supplémentaire

« *[…]*

o Dans les secteurs UBb, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb5, UBb6, UBb7, UBb8 et UBb9 :

[…]

o Dans le périmètre SR21 reporté au plan de zonage, la hauteur pourra atteindre 25 mètres à l'égout et 28,5 mètres au faitage, soit 8 niveaux et R+7, à la condition que le dernier niveau soit réalisé en attique. »

- Modification de l'article « **2.1.3.2** Par rapport aux limites séparatives »

« *[…]*

Dans l'ensemble de la zone :

[…]

- Excepté dans le périmètre du SR21 reporté au plan de zonage, ~~D~~dans et en dehors de la bande continue, pour les unités foncières de plus de 350 m² :

o Les constructions doivent s'implanter à une distance de 4 mètres des limites de fond de parcelles.

o Le traitement des retraits sur fond de parcelles devra être végétalisé, avec les 3 premiers mètres comptés à partir de la limite de fond de parcelle en espace vert de pleine terre.

-Dans et en dehors de la bande continue, dans le périmètre ~~du~~ des SR16 et SR21 reportés au plan de zonage, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

- Dans le périmètre du SR21 reporté au plan de zonage : dans le cas d'un mur pignon existant, les constructions devront être accolées, en tout ou partie.

[…] »

- Modification de l'article « **2.4** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »

« […]

Dans le périmètre du SR 19 reporté au plan de zonage :

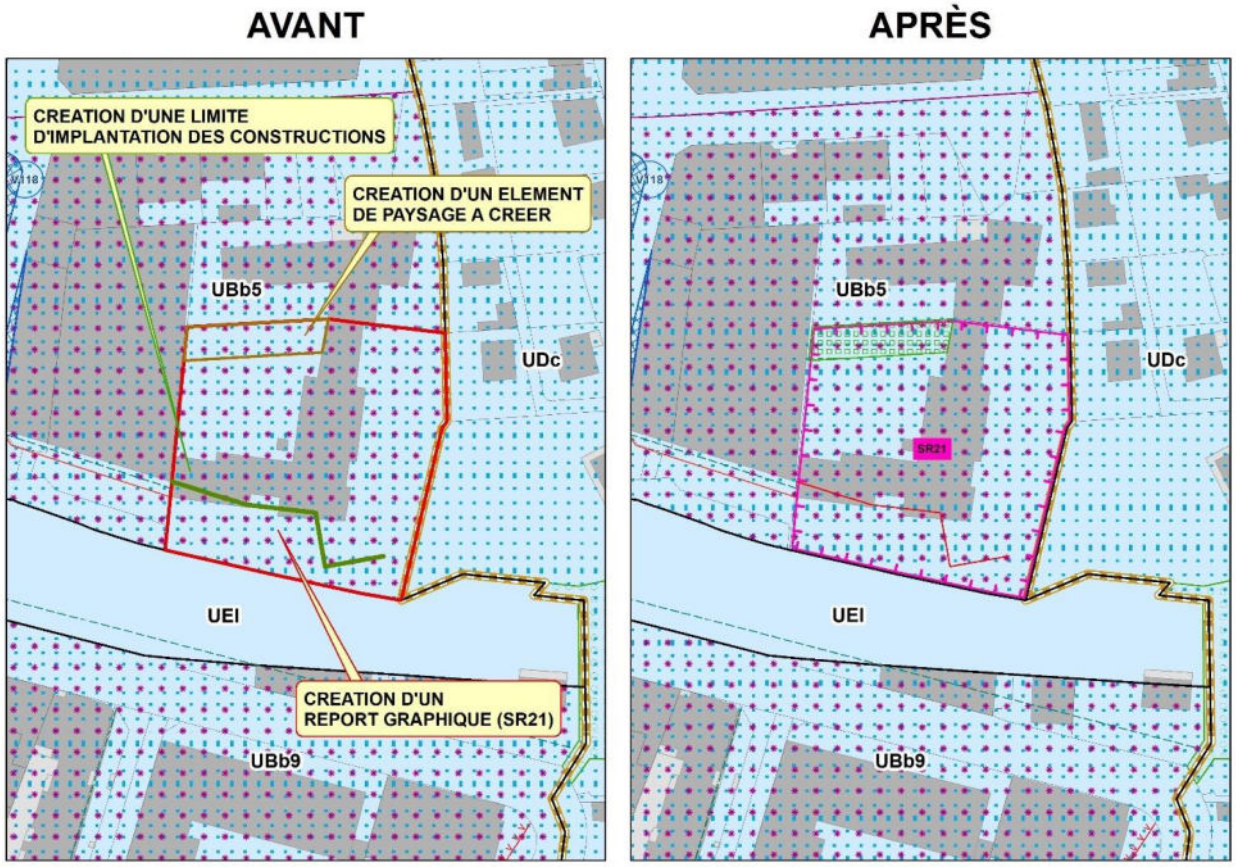
- *Pour les unités foncières de moins de 4 500 m2, 20 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre*

Dans le périmètre du SR21 reporté au plan de zonage, 45% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre
[…] »

– Modification de l'article « **2.5** Stationnement »

« […]
- Dans le périmètre du SR12 et du SR13 reportés au plan de zonage, pour les constructions destinées à l'hébergement le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.
- Dans le périmètre du SR 20 reporté au plan de zonage, le stationnement n'est pas réglementé.
- Dans le périmètre du SR21 reporté au plan de zonage, le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet.
- Dans le secteur UBb6, […]. »

► Le plan de zonage sera modifié comme suit :



Évaluation environnementale : cette modification induit une reprise de l'objet de l'ER et de l'OAP en accord avec l'évolution du projet. Cette modification n'induit pas de consommation foncière supplémentaire significative par rapport au projet du PLUm en vigueur. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc relativement faibles.

➔**<u>Modification des séquences IV et V de l'OAP Plaine du Var – Parc des sports</u>**

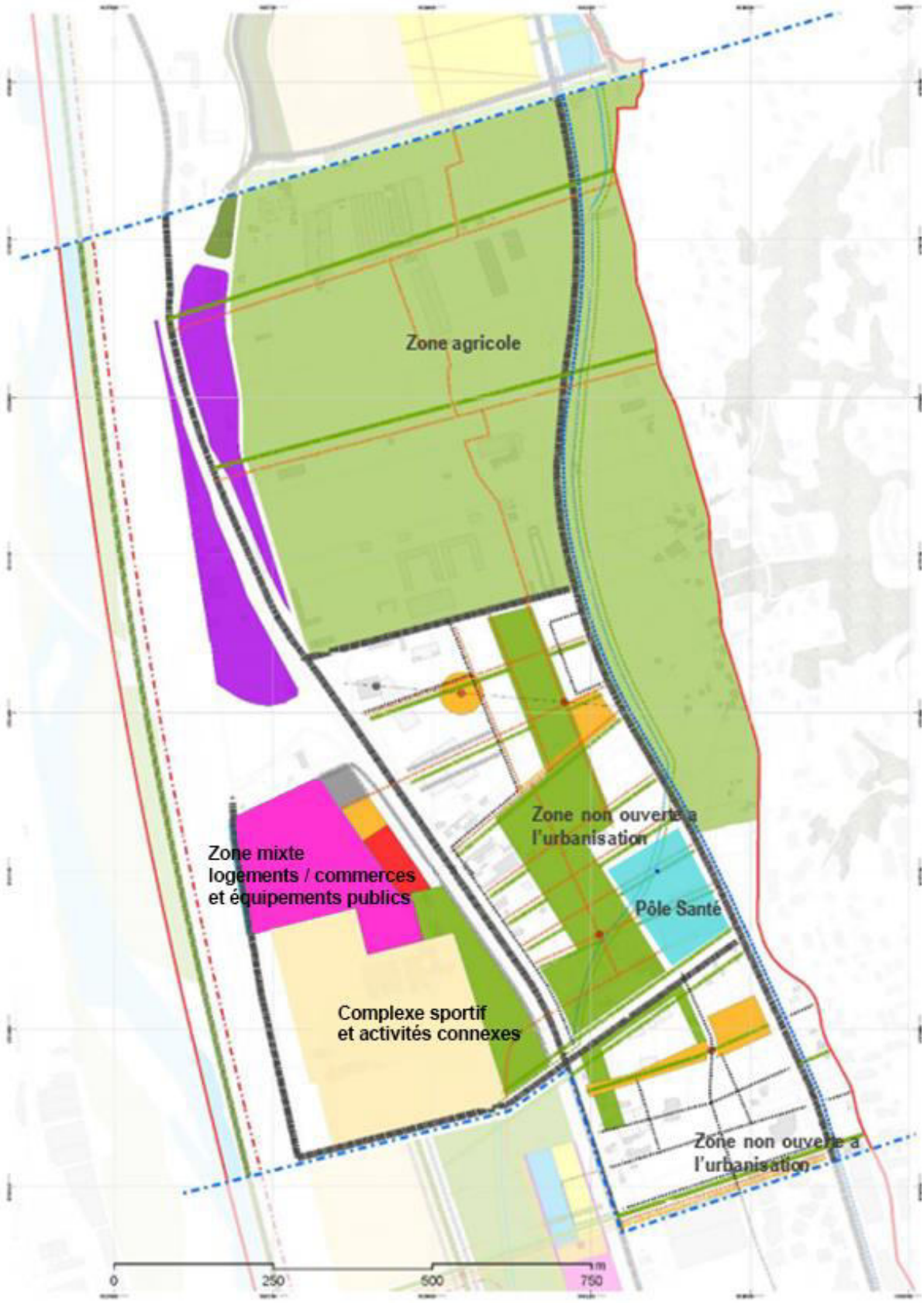
L'ER E070 au bénéfice de la Ville de Nice est prévu pour la réalisation d'équipements sportifs, culturels ou de loisir, espaces verts et coulée verte, équipements universitaires et équipements publics en lien avec le parc des sports de Nice ouest.

Le parc des sports de Nice ouest, matérialisé sur les plans de zonage par l'emplacement réservé ER E070, est occupé par des installations sportives dont le réaménagement est prévu, notamment le stade de rugby des Arboras. Dans ce contexte pourraient être développées des activités connexes telles que de la restauration type buvette ou encore des commerces destinés par exemple à la vente de maillots.

Ces activités ne sont pas compatibles avec les orientations de l'OAP alors qu'elles sont pourtant nécessaires à la viabilité économique des clubs sportifs et de leurs infrastructures.

Ainsi, le plan et la légende des séquences IV et V de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Plaine du Var devront être adaptés pour permettre la réalisation d'activités connexes aux équipements sportifs et de loisirs.

► Le schéma de principe de la séquence IV ainsi que la légende de la séquence V de l'OAP Plaine du Var seront modifiés comme suit :



Légende

Périmètre OAP

Axe de composition

Canal des Arrosants

Continuité visuelle et transparence

Espace piéton d'usage public

Espace piéton d'usage sportif

Espace vert d'usage public

Locaux commerciaux et d'activités en RDC

Principe de noue paysagère

Principe de continuité écologique

Principe de liaison douce d'usage public

Principe de maillage interne d'usage public

Principe de voie principale publique à requalifier

Principe de voie secondaire publique à requalifier

Secteur d'implantation de stationnements

Espace piéton d'usage public principal

Secteur mixte à vocation activités et logements agricoles

Secteur mixte à vocation d'équipements publics

Secteur d'implantation d'équipements sportif et activités connexes

Secteur d'implantation de jardins pédagogiques

Secteur d'implantation de stationnements

Secteur mixte à vocation activités

Secteur mixte à vocation commerces

Secteur mixte à vocation logements

Secteur à vocation mixte : logements / commerces / bureaux

Centralité Centralité publique

Secteur à orientations spécifiques

Évaluation environnementale : cette modification induit une adaptation de l'OAP en accord avec l'évolution du projet. Cette modification n'induit pas de consommation foncière supplémentaire significative par rapport au projet du PLUm en vigueur.
Les incidences sur les composantes environnementales sont donc relativement faibles.

➔**<u>Zone UCh – Cité des Santés</u>**

A l'ouest de Nice, le long du boulevard du Mercantour se dresse le foyer Adoma, anciennement Sonacotra, qui totalise plus de 300 logements (chambres et meublés) répartis sur 25 bâtiments allant de R+1 à R+4.

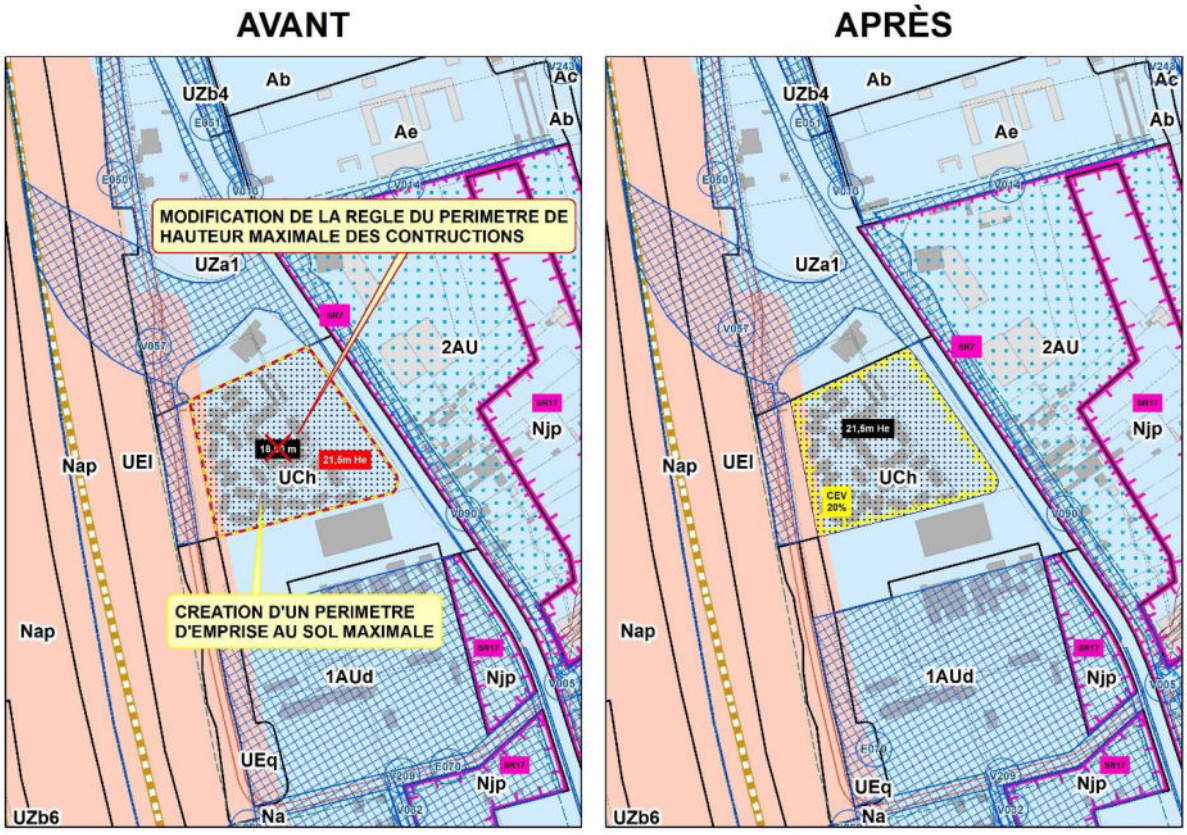
Ces logements édifiés dans les années 90 vont faire l'objet d'une prochaine relocalisation laissant le site disponible pour un projet d'aménagement. Ce projet porte notamment sur la construction d'équipements publics en grande majorité destinés à la santé.

Dans ce contexte de requalification de ce foncier, une augmentation des hauteurs est jugée nécessaire pour garantir la réalisation d'équipements satisfaisants les besoins de la population métropolitaine en matière d'infrastructures hospitalières.

Actuellement limitée à 18.50 m, la hauteur maximale pourrait être portée à 21.50 m, soit un niveau supplémentaire.
Les espaces verts devront également faire l'objet d'une adaptation pour permettre une implantation cohérente des équipements de santé, permettant par exemple une parfaite circulation des véhicules de secours.
Le pourcentage d'espaces verts fixé à 25% majorés de 5% dans la zone 4 de la Trame Verte et Bleue (TVB) sera réduit à 20 % majoration de la TVB incluse.

En complément, il est nécessaire de modifier la séquence IV de l'OAP Plaine du Var afin d'autoriser les équipements publics et de santé et non pas uniquement les logements sur cette unité foncière.

►Le schéma de principe de la séquence IV de l'OAP, le plan de zonage du PLUm et le règlement de la zone UCh sont modifiés comme suit :



« **Zone UCh**

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

Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs. Les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager. […]

<u>Spécificité(s) locale(s)</u> :
[…]

- *Nice :*
  - *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.*
  - *Les espaces verts précisés au plan de zonage ne sont pas concernés par les dispositions de la Trame Verte et Bleue. »*

Évaluation environnementale : cette modification induit une augmentation des hauteurs autorisées permettant ainsi un étage en plus et donc une augmentation des besoins en eau potable et en production des eaux usées. Le projet devra s'assurer de la capacité des réseaux à répondre aux besoins du futur bâtiment.

Afin de permettre l'implantation des équipements de santé, le pourcentage d'espaces verts maximale est également réduit passant de 30% (avec majoration TVB) à 20%. Cette réduction peut avoir une incidence sur le risque de ruissellement mais qui reste peu significative au vu de la surface concernée (4,5 ha).
Les incidences de la modification sont donc considérées comme faibles à modérées.

➔**Modification de la séquence V de l'OAP Plaine du Var – Ilot des Maraichers**

Enserrées entre l'avenue Simone Veil et les coteaux de la traversée des Maraichers, les parcelles nues constituant l'îlot dit des Maraîchers font actuellement l'objet d'un projet d'aménagement permettant de répondre aux besoins de logements identifiés à l'ouest de Nice, secteur connaissant un important essor économique et donc démographique.
Ainsi, une opération mixte à vocation d'habitat s'esquisse sur l'îlot des Maraîchers. Elle comprendra des logements ainsi que des constructions destinées à hébergement des étudiants. Ces derniers sont rendus indispensables par la présence de plusieurs écoles et campus à proximité.
Le schéma de principe fait figurer une opération à vocation de logement.
Ainsi, les logements à destination des étudiants, considérés au titre du code de l'urbanisme comme de l'hébergement, ne sont pas pris en compte pour déterminer la dominante « logement » du projet.
Or, comme vu ci-avant, ces logements sont nécessaires et font partie intégrante du projet d'aménagement souhaité par la ville.
La légende de l'OAP doit donc être modifiée pour préciser qu'il s'agit bien d'une opération mixte à vocation d'habitat, permettant ainsi la réalisation de logements et d'hébergements.

►Le schéma de principe de la séquence V de l'OAP sera modifié comme suit :



Légende

Périmètre OAP

Axe de composition

Canal des Arrosants

Continuité visuelle et transparence

Espace piéton d'usage public

Espace piéton d'usage sportif

Espace vert d'usage public

Locaux commerciaux et d'activités en RDC

Principe de noue paysagère

Principe de continuité écologique

Principe de liaison douce d'usage public

Principe de maillage interne d'usage public

Principe de voie principale publique à requalifier

Principe de voie secondaire publique à requalifier

Secteur d'implantation de stationnements

Espace piéton d'usage public principal

Secteur mixte à vocation activités et logements agricoles

Secteur mixte à vocation d'équipements publics

Secteur d'implantation d'équipements sportif

Secteur d'implantation de jardins pédagogiques

Secteur d'implantation de stationnements

Secteur mixte à vocation activités

Secteur mixte à vocation commerces

Secteur mixte à vocation logements

Secteur mixte à vocation habitat

Secteur à vocation mixte : logements / commerces / bureaux

Centralité Centralité publique

Secteur à orientations spécifiques

Évaluation environnementale : cette modification permet de préciser la destination réelle de certaines zones de projet et n'induisent pas de consommation foncière supplémentaire par rapport au PLUm en vigueur. Les incidences sont donc considérées comme faibles.

➔ **Création d'un secteur de hauteur règlementée – boulevard René Cassin**

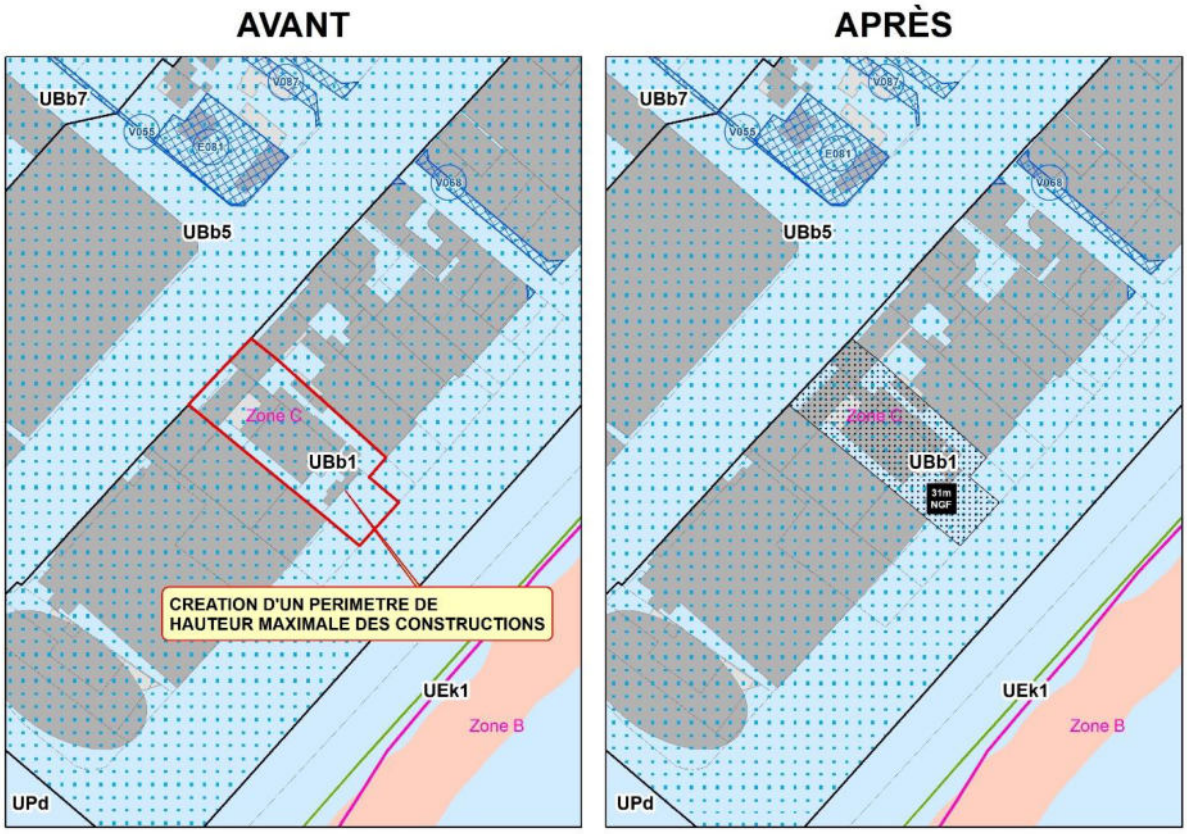
Dans le cadre du développement de son campus, l'EDHEC a acquis de nouvelles parcelles comprises en le boulevard René Cassin et la promenade des Anglais.
Les parcelles acquises sont occupées par des constructions de faible hauteur. Elles constituent donc une dent creuse par rapport aux constructions adjacentes.

L'édification de nouveaux bâtiments destinés à l'établissement d'enseignement supérieur permettrait donc de combler cet espace et d'assurer une continuité du bâti le long de la Promenade des Anglais et du boulevard René Cassin.
La réglementation actuelle du PLUm permet l'édification de bâtiments présentant une hauteur à l'égout de 25 m et une hauteur au faîtage de 28.50 m en bordure de la Promenade des Anglais.

Cependant, les hauteurs observées sur les parcelles adjacentes au projet sont quelque peu supérieures à cette limite de 25 m.
Par exemple, à l'ouest des parcelles récemment acquises se dresse un complexe immobilier d'une hauteur apparente de 26,80 m et une cote NGF de 30,30 m.
Le campus actuel présente quant à lui une hauteur de 31 m NGF et une hauteur apparente de 26,80 m depuis la promenade des anglais.

Ainsi, autoriser une légère augmentation des hauteurs sur ces parcelles concourt à l'unité architecturale de ce secteur d'entrée de ville et assure la cohérence du linéaire de façades en bordure de la Promenade.
Un secteur de hauteur règlementée sera donc ajouté sur les nouvelles parcelles de l'établissement d'enseignement supérieur. Elle sera limitée à 31 m NGF soit environ 27 m à l'égout, dans la perspective d'un projet inscrit en parfaite continuité avec l'équipement existant.

►Le plan de zonage et l'article 2.1.2 de la zone UBb seront modifiés comme suit :



Évaluation environnementale : le site de modification présente une discontinuité au niveau du linéaire bâti.



Vue sur le secteur de modification depuis la M6098

La présente procédure prévoit la création d'un secteur de hauteur réglementée afin de correspondre aux hauteurs réelles des bâtiments situés à proximité. Même si cette modification

induit une uniformité au sein du bâti, elle induit également une fermeture du paysage. Cette incidence reste néanmoins minime au vu du contexte dense du secteur.
Cette modification des hauteurs peut induire une augmentation de la consommation en eau potable et en production d'eaux usées. Le projet devra s'assurer de la capacité des réseaux du territoire. Les incidences sont donc considérées comme faibles.

➔ **Séquence 3 de l'OAP et règlement de la zone 1AUa**

A proximité du stade de Nice figure un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) référencé ERMS 55 scindé en deux parties, dont une large bande en pied de coteaux.

Cet ERMS est destiné à la réalisation d'une opération mixte, aussi bien sociale que fonctionnelle.

Ainsi, la séquence 3 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)Plaine du Var dans laquelle se trouve cet ERMS identifie la bande en pied de coteaux comme un secteur mixte à vocation logements et l'autre partie de l'ERM, située plus à l'ouest, comme un secteur à vocation mixte : logements / commerces / bureaux.

Dans la perspective des Jeux Olympiques et Paralympiques (JOP) d'hiver 2030, de nouvelles structures sportives seront érigées dans ce secteur à vocation mixte permettant d'une part l'accueil de cet évènement sportif d'envergure internationale mais également de pallier l'ancienneté et le sous-dimensionnement des équipements du centre-ville, par exemple la patinoire Jean Bouin.

La légende de l'OAP devra donc être modifiée pour intégrer ce projet sportif dans l'opération mixte envisagée.
Une mise en cohérence de la séquence III de l'OAP Plaine du Var avec le projet d'aménagement des pieds de coteaux présenté et validé dans la perspective du Comité International Olympique (CIO) doit aussi être prévue.

En effet, en raison de la forme du site et des contraintes structurelles que sa largeur peut parfois présenter, la mise en œuvre des percées telles qu'esquissées n'est pas envisageable. Il convient de redéfinir les principes de liaisons douces et de continuités visuelles de la bande constructible située en pied de coteaux. En effet,

Les bâtiments destinés à l'accueil des athlètes seront édifiés sur cette bande identifiée comme secteur mixte à vocation logement. A l'issue des Jeux, ces logements seront reconvertis pour certains en hébergement pour étudiants. Le site doit donc être reclassé en secteur mixte à vocation habitat incluant ainsi les deux sous-destinations du code de l'urbanisme « logement » et « hébergement ».

Enfin, certains équipements sportifs relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), il conviendra de modifier l'article 1.2.4 de la zone 1AUa à laquelle appartiennent les parcelles couvertes par la séquence 3 de l'OAP.

Les ICPE seront admises sous réserves de s'intégrer à l'environnement urbain du secteur et d'être compatibles avec les orientations de l'OAP.

L'ensemble de ces modifications permettront la réalisation d'équipements nécessaires à l'accueil des JOP et sur le long terme au rayonnement sportif de la Métropole Nice côte d'Azur.

► Aussi, le schéma de principe de la séquence 3 de l'OAP Plaine du Var et l'article 1.2.4 de la zone 1AUa seront modifiés comme suit :



Projet de schéma de principe – séquence 3 de l'OAP Plaine du Var

Légende

Périmètre OAP

Axe de composition

Canal des Arrosants

Continuité visuelle et transparence

Espace piéton d'usage public

Espace vert d'usage public

Principe de noue paysagère

Principe de continuité écologique

Principe de liaison douce d'usage public

Principe de voie principale publique à requalifier

Espace piéton d'usage public principal

Secteur d'implantation activités et logements agricoles

Secteur mixte à vocation de stationnements

Secteur mixte à vocation commerces

~~Secteur mixte à vocation logements~~

Secteur mixte à vocation habitat

Secteur à vocation mixte : logements / commerces / bureaux / équipements sportifs

« 1.2.4 Dans toute la zone :

- Les constructions à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ;
- Les commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m² ;
[…]

Spécificité(s) locale(s) :
- Sont également autorisés à Nice :

- *Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées à condition de ne pas dépasser une surface de plancher de 300 m² par unité foncière ;*
- *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserves de s'intégrer à l'environnement urbain du secteur et d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU ;*
- *Les serres. »*

Évaluation environnementale : cette modification n'est pas de nature à impacter les composantes environnementales en cela qu'elle n'a pas pour effet de créer de nouvelles dispositions réglementaires.

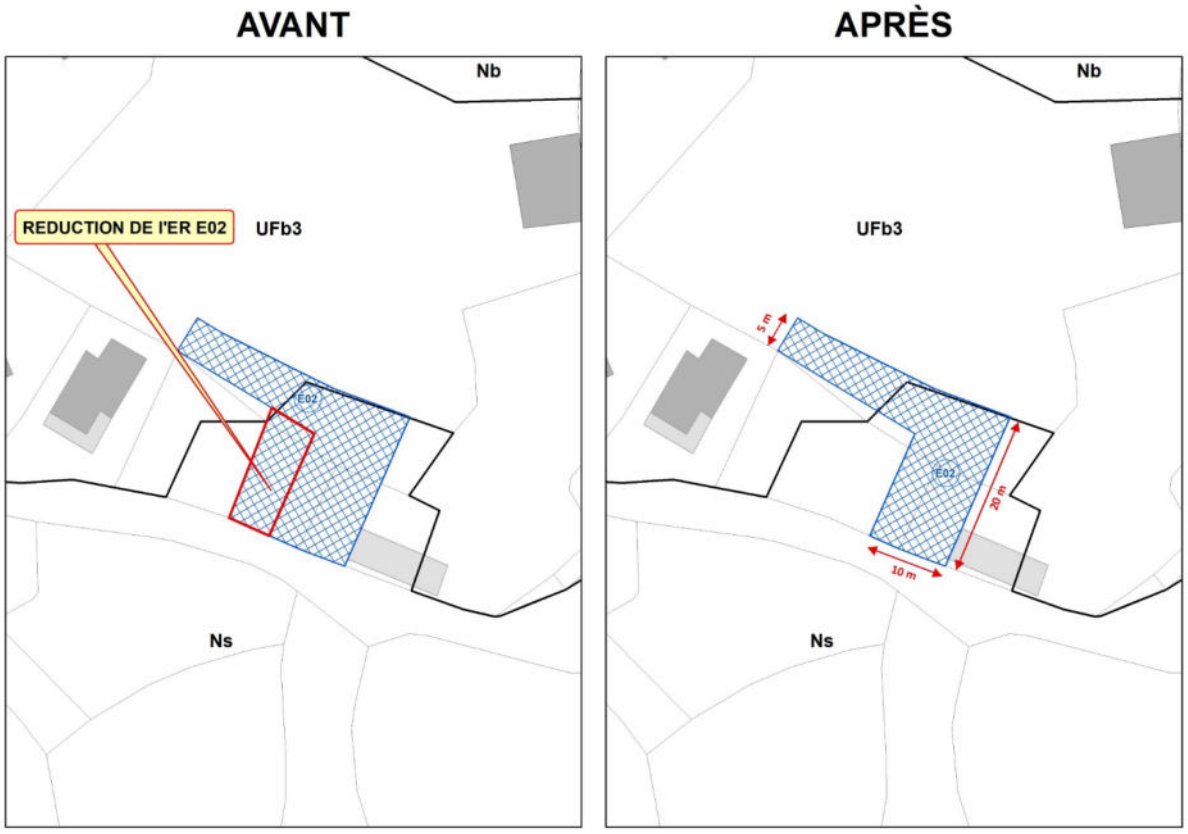
3.4.15 Roubion

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Roubion.

➔ **Réduction de l'emplacement réservé ER02 « aire de retournement »**

L'emplacement réservé ER02 inscrit au bénéfice de la commune prévoit l'aménagement d'une aire de retournement normalisée. Cet emplacement réservé a un intérêt majeur pour la venue des secours sur le domaine skiable et le déneigement ainsi que la possibilité de retournement des véhicules sur cette voie sans issue.
Les études techniques menées par les directions en charge des routes et de la collecte sur cette zone ont permis de préciser l'emprise du futur projet. Le périmètre prévu initialement a pu être réduit, et passer d'une surface initiale de 380m² à 299m².

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de Roubion de la façon suivante :



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
E02	Création d'une aire de retournement	Voirie	ROUBION	~~380~~ 299

Evaluation environnementale : cette modification permet de réduire la consommation foncière de l'aire de retournement prévue par l'ER02 au niveau de la zone Ns. Les incidences sont donc considérées comme positives sur les composantes environnementales du territoire.

3.4.16 Roure

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Roure.

➔ Inconstructibilité des parcelles rachetées par la commune dans le cadre du Fond Barnier

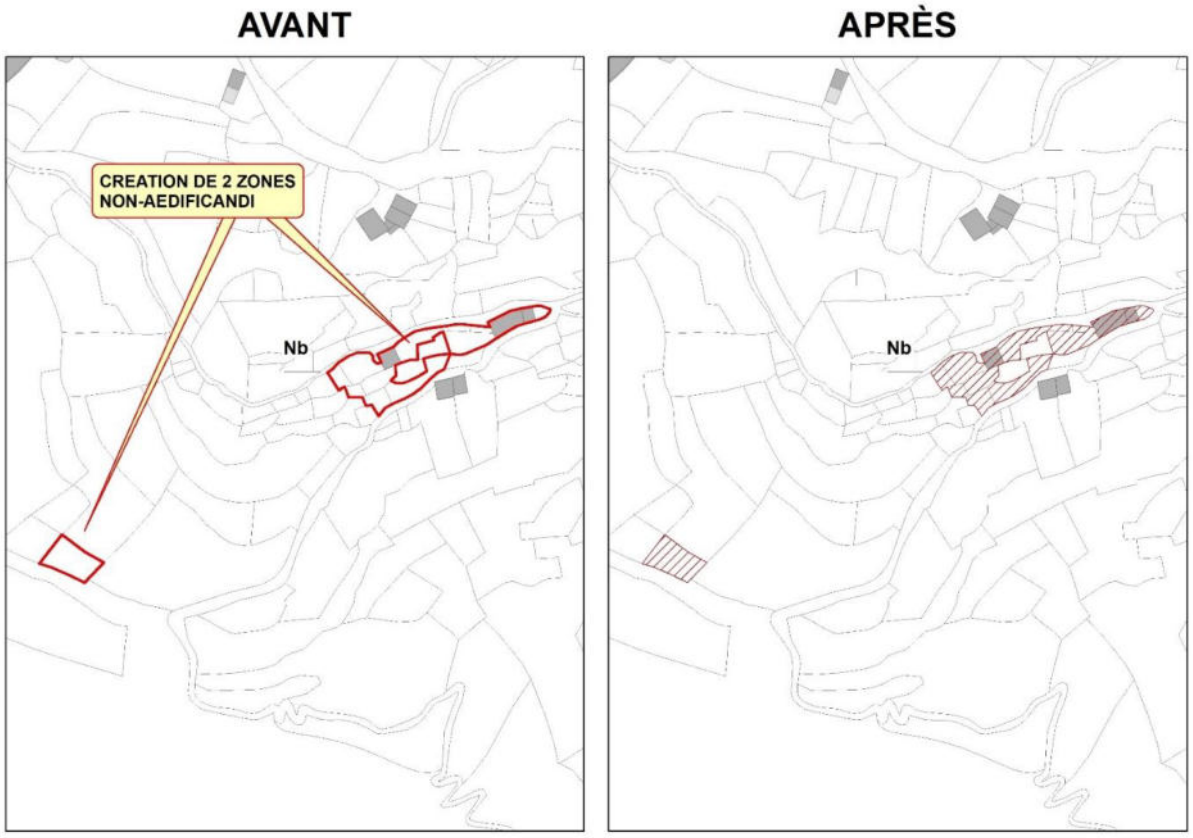
Le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) dit fonds Barnier, vise à soutenir des mesures de prévention et de protection des personnes et des biens exposés aux risques naturels majeurs.

Il permet l'acquisition à l'amiable de biens sinistrés par une catastrophe naturelle. Ils sont acquis au prix du marché, à la valeur la veille du jour de la catastrophe.
Les biens éligibles sont ceux à usage d'habitation ou professionnels, dans la limite de 20 salariés.
Dans le cadre des suites d'une tempête qui a eu un impact important, par le biais de l'Etablissement Public Foncier Régional, la commune ou l'EPCI procèdent à l'acquisition du bien en se basant sur l'estimation du bien par France Domaines. L'acquéreur se charge de la démolition du bien.

La commune et les EPCI se positionnent par délibération pour faire part de leur intérêt à récupérer les parcelles qui les intéressent après démolition et s'engagent à rendre les parcelles libérées inconstructibles dans un délai de trois ans, comme cela est stipulé à l'article D.561-12-1 du code de l'environnement.

Les parcelles I 19, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 45, 46, 47, 48, et 49 sont classées en zone naturelle - Nb. Elles ont été touchées par des éboulements à la suite d'intempéries.
Au regard de ce qui précède, la commune de Roure a acquis les parcelles cadastrées I 19, 36, 37, 38, 40, 42, 44, 45, 46, 47, 48, et 49 situées dans le secteur du Soulias par délibération communale en date du 13 avril 2024 au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit Fonds Barnier. A ce titre, ces terrains doivent être rendus inconstructibles au plus tard en 2027.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage de la façon suivante en ajoutant une zone non aedificandi :



Evaluation environnementale : cette modification permet la création d'une zone de protection supplémentaire au travers d'une zone inconstructible (zone non aedificandi). Elle permet ainsi une meilleure prise en compte des risques naturelles et diminuent ainsi la population exposée à ces risques. Les incidences sur les risques sont donc considérées comme positives.

3.4.17 Saint-Blaise

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Saint-Blaise.

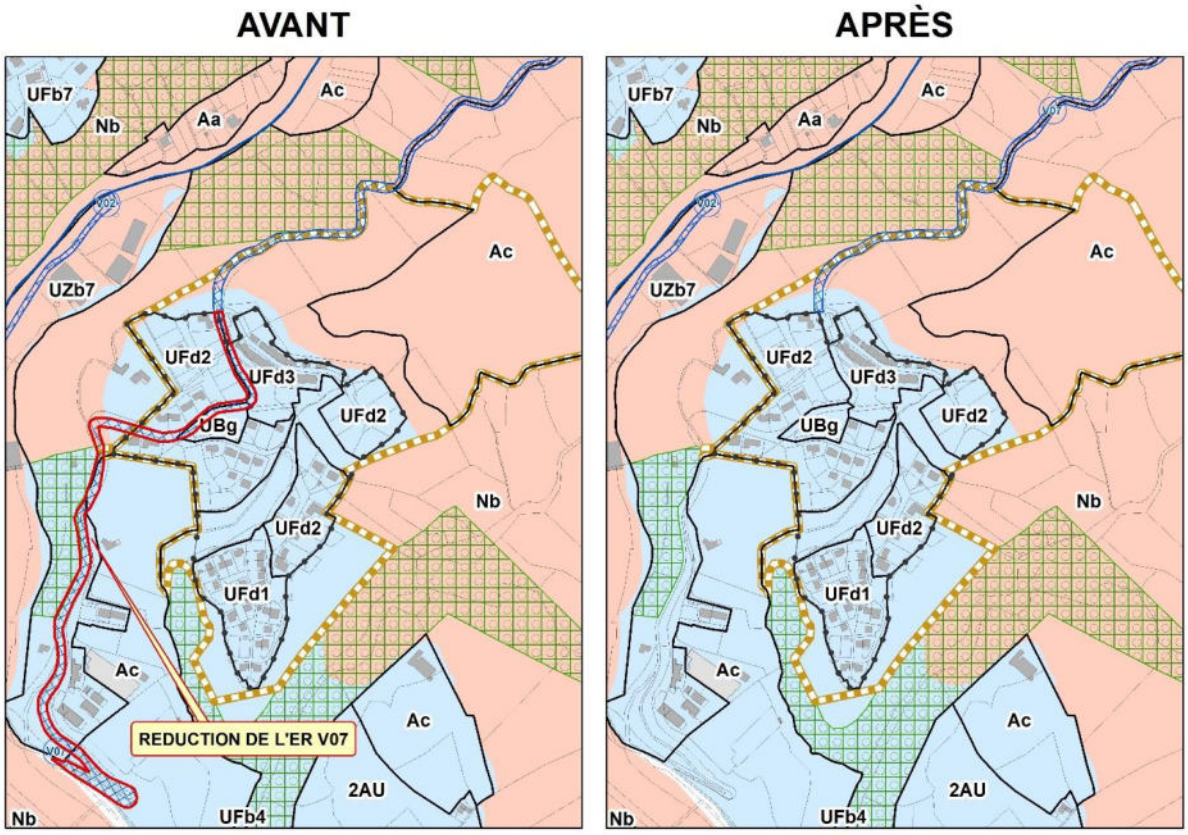
➔ Réduction de l'emplacement réservé V07

Au PLUm en vigueur, l'emplacement réservé n°V07 sur la commune de Saint-Blaise prévoit la création et l'aménagement à 8 mètres du Cal de l'Olivier (liaison RM 6202 / RM14).
Il s'agit d'un emplacement réservé pour voirie d'une superficie totale de 33 240 m^2 au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur.
Les travaux de calibrage et d'élargissement étant achevés sur la portion traversant la zone d'aménagement concertée (ZAC) Saoga, cet emplacement réservé peut être supprimé sur ce secteur.

L'évolution de l'emprise de l'emplacement réservé n° V07 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

V07	Création et aménagement à 8 mètres de la route du Cal de l'Olivier (liaison RM 6202 / RM 14)	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~33240~~ 22685

►En conséquence, il est proposé de supprimer une partie de l'emplacement réservé V07 au plan de zonage de la façon suivante :



Evaluation environnementale : cette modification prévue par la commune de Saint-Blaise permet une réduction de l'emprise de l'ER V07 en accord avec les travaux déjà réalisés. Elle permet ainsi une mise en cohérence avec la réalité du terrain et l'avancée des travaux. Les incidences sont donc négligeables.

3.4.18 Saint-Dalmas-le-Selvage

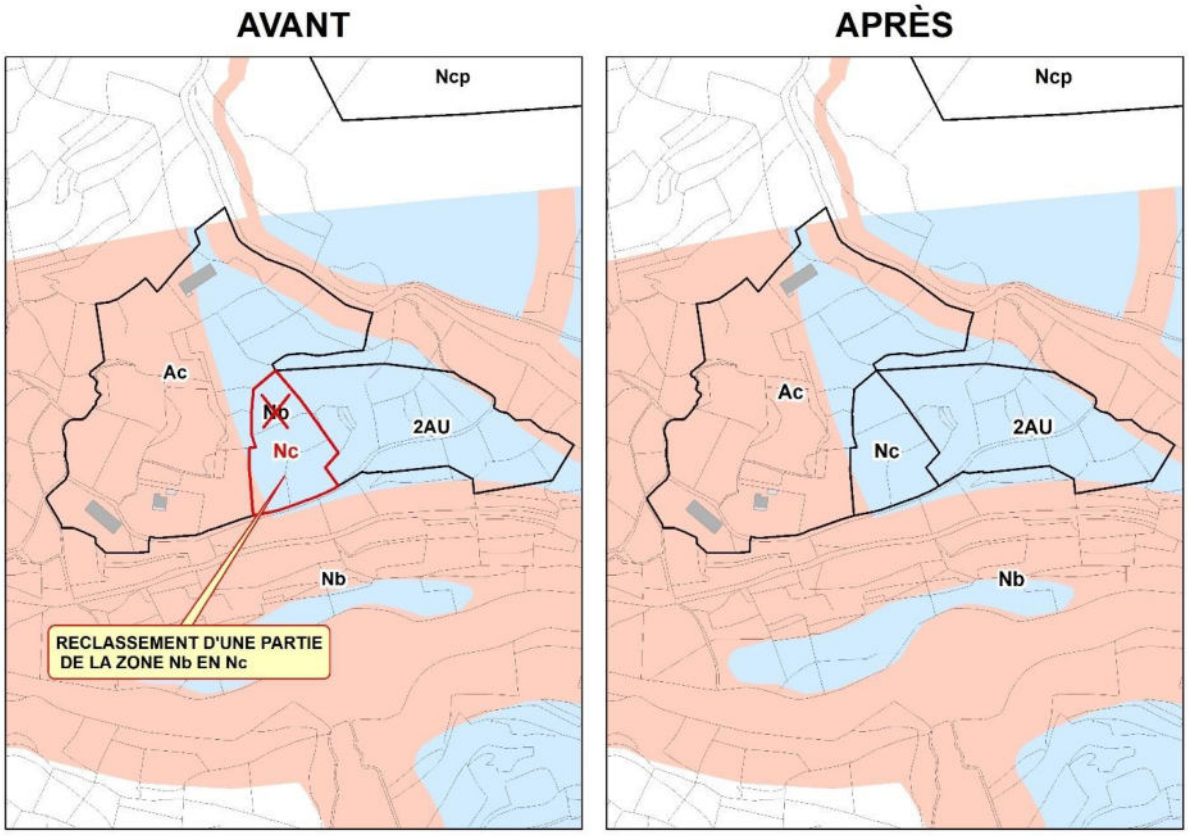
Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage.

➔ **Reclassement d'un secteur classé en zone Nb vers Nc sur le secteur de Lacium**

La création d'une bergerie sur le secteur de Lacium à Saint-Dalmas-le-Selvage permettra de maintenir mais également de développer l'activité pastorale.
Dans la zone Nb sont autorisés uniquement "Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation" et "Les constructions légères et installations légères à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière." Le projet de construction de la bergerie n'étant ni une extension d'une habitation, ni une construction agricole légère, il ne remplissait pas les conditions susmentionnées.
Afin de permettre la réalisation de ce projet, un reclassement de la zone naturelle Nb vers la zone Nc est proposé.

La zone Nc autorise "Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière."
Par ailleurs, les constructions doivent respecter une hauteur maximale à l'égout de 7m. Concernant l'emprise au sol, celle-ci n'est pas règlementée.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage de la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage de la façon suivante :

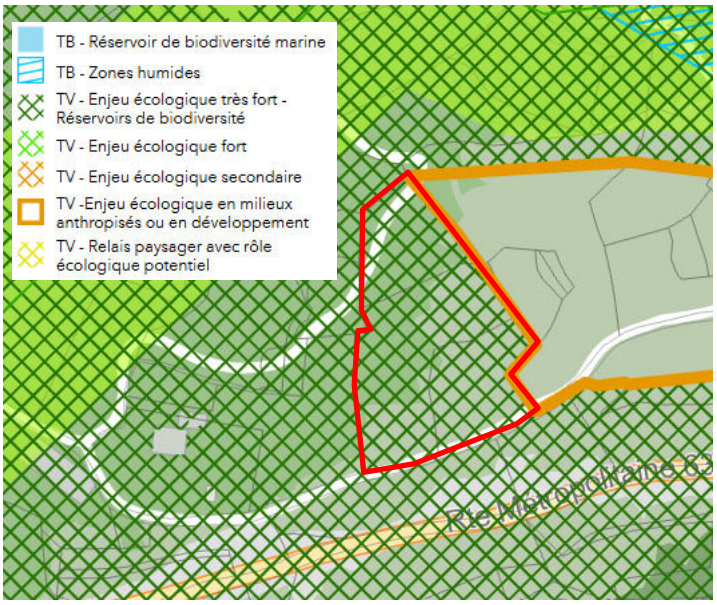


Evaluation environnementale : le secteur de modification, d'une superficie de 0,5 ha, est exempt de toute artificialisation et est caractérisé par des espaces enherbés.



Vue aérienne du secteur de modification

Le règlement de la zone Nb limitait l'imperméabilisation des sols au contraire de la zone Nc. Cette modification aura donc une incidence sur la perméabilité du site, en cela qu'aucune emprise au sol maximal sur le site n'est définie.
De même, la Trame Verte et Bleue du secteur identifie sur la zone un enjeu écologique très fort en tant que réservoir de biodiversité.



Extrait de la Trame Verte et Bleue du PLUm

Le secteur est situé à moins de 100 m de la Zone de Protection Spéciale « Mercantour » (FR9310035) et de la Zone Spéciale de Conservation du même nom (FR9301559) et à moins de 700 m de la Zone Spéciale de Conservation « Sites à chauves-souris de la Haute Tinée » (FR9301550).

La modification présente donc des enjeux écologiques forts au vu de sa localisation et de son occupation du sol. Le projet de construction de la bergerie entrainera une artificialisation des sols et pourrait induire une destruction d'un habitat d'espèces d'intérêt ou perturber des espèces protégées potentiellement présentent sur la zone ou la traversant.

Des mesures devront donc être mises en place pour limiter les incidences du projet telles que :
- Réaliser des études écologiques en amont du projet de bergerie pour définir les enjeux réels du site et prévoir des mesures d'évitement et de réduction adéquates ;
- Lors des travaux d'aménagement, respecter le calendrier écologique des espèces recensées en évitant les périodes de nidification et de reproduction (en lien avec l'étude écologique réalisée en amont) ;
- Limiter l'imperméabilisation du sol au strict minimum.

Les visibilités sur le secteur sont très limitées voire inexistantes. La modification n'aura que peu d'incidences sur le paysage.
Le site est concerné par la zone bleue – aléa de glissement de terrain et/ou de ravinement et aléa d'affaissement et d'effondrement de cavités souterraines du Plan de Prévention des Risques Mouvements de terrain de la commune, approuvé en décembre 2002. Le règlement qui lui est lié, prescrit la réalisation d'études techniques particulières pour définir le type de protection le mieux adapté à la nature du phénomène, ainsi que son dimensionnement. Le projet devra également répondre aux prescriptions définies par le PPR afin de limiter les incidences sur les risques et la population.

Le projet aura également une incidence sur la consommation en eau potable et la production en eaux usées. Il devra s'assurer de la disponibilité et de la capacité du réseau communal avant toute construction.

3.4.19 Saint-Jean-Cap-Ferrat

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

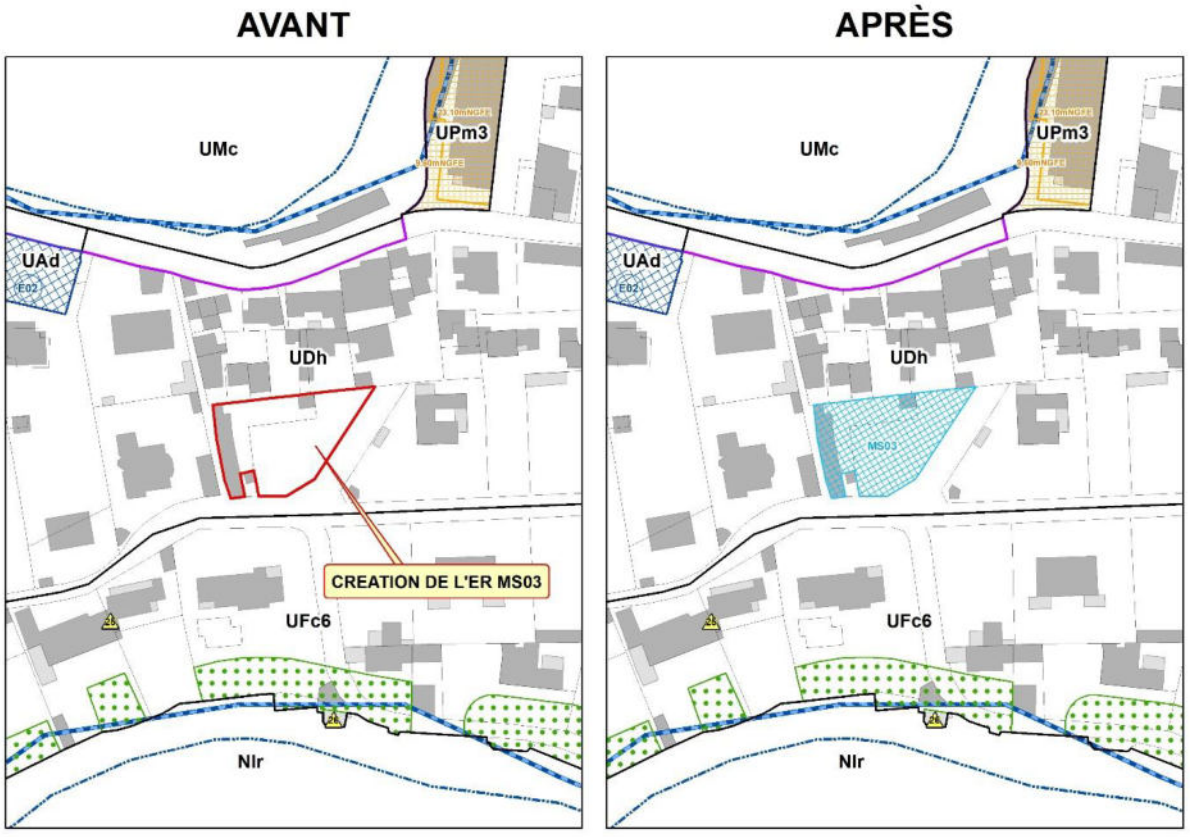
➔ Inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale (ER MS03) dans le secteur de la Puncia

La commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat souhaite inscrire un ERMS sur les parcelles AI 368 et AI 370 avec pour bénéficiaire la Métropole Nice Côte d'Azur.
L'unité foncière comprend une parcelle nue (AI 368) et une parcelle avec un bâtiment d'habitations (AI 370).

Afin de pallier son manque de logements locatifs sociaux, la commune souhaite créer un nouvel Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) dans le secteur la Puncia, en zone UDh du PLUm en vigueur.

Par conséquent, il conviendrait de créer un nouvel ERMS 03 dont la règle serait la suivante :
« 50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux. »
Après examen, il est prévu de créer 3 logements locatifs sociaux type T3.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage et le tableau des ERMS de la façon suivante :



► **Également la liste des emplacements réservés a été mise à jour avec cet ajout :**

Nom de l'ER	Règle	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
ER MS03	50 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX	AI 368 et AI 370 secteur de la Puncia	Métropole Nice Côte d'Azur	982 m^2

Evaluation environnementale : le secteur de projet se compose de parcelles non imperméabilisées intégrées dans un tissu pavillonnaire végétalisé. La création d'un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) entrainerait une augmentation de la consommation foncière mais également un accroissement des besoins en eau potable et de la production d'eau usées
Le projet de logement devra donc mettre en place des aménagements paysagers afin de permettre l'intégration de la future construction avec l'ambiance des espaces alentours. De même, une vérification préalable de la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement de la commune devra être vérifié.

3.4.20 Saint-Jeannet

Deux points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Saint-Jeannet.

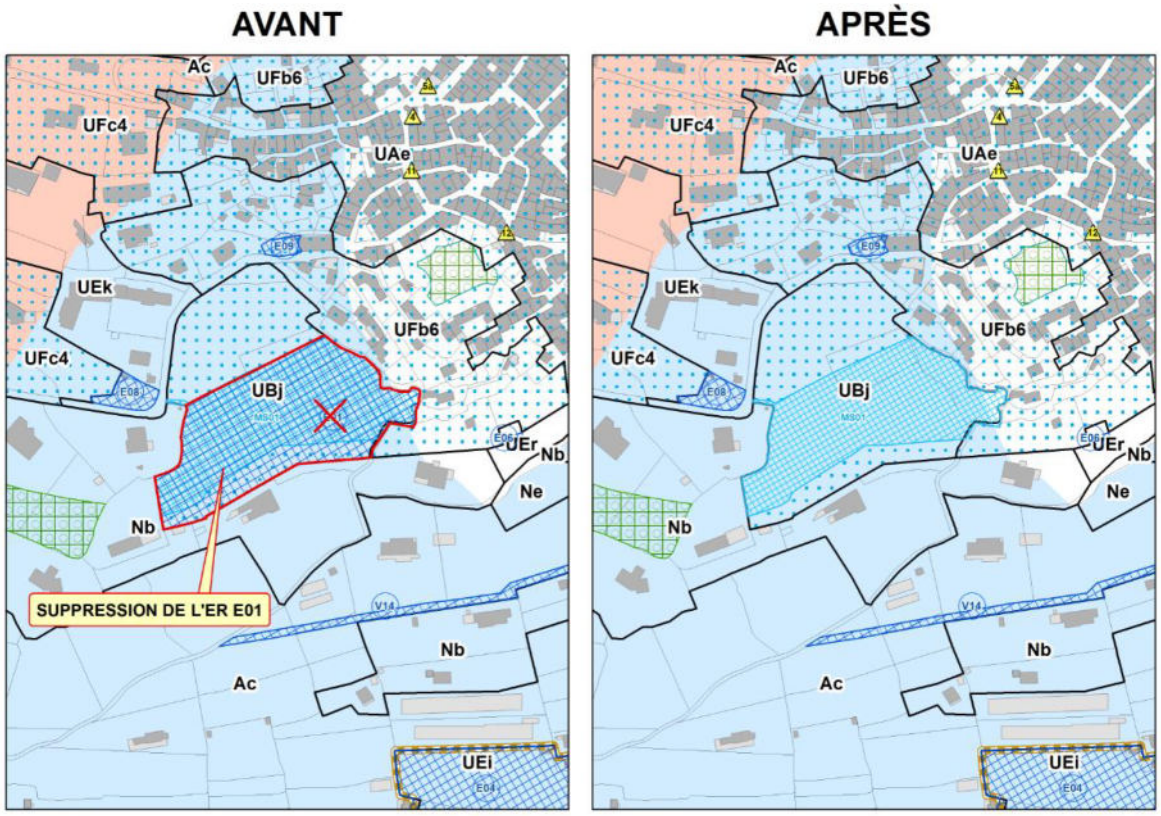
➔ **Suppression de l'emplacement réservé E01**

L'emplacement réservé E01 d'une superficie de 8498 m^2 inscrit au bénéfice de la Métropole a pour objet la création d'équipements socio-éducatifs, voirie, stationnements et espaces verts.

Ces équipements ne seront finalement pas réalisés sur ce foncier qui, par conséquent, peut être mobilisé pour la mise en œuvre d'un projet immobilier.

Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé E01.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de Saint-Jeannet de la façon suivante :



Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
~~**ER01**~~	~~Equipements socioéducatifs, voirie, stationnements et espaces verts~~	~~Equipement public~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~8498~~

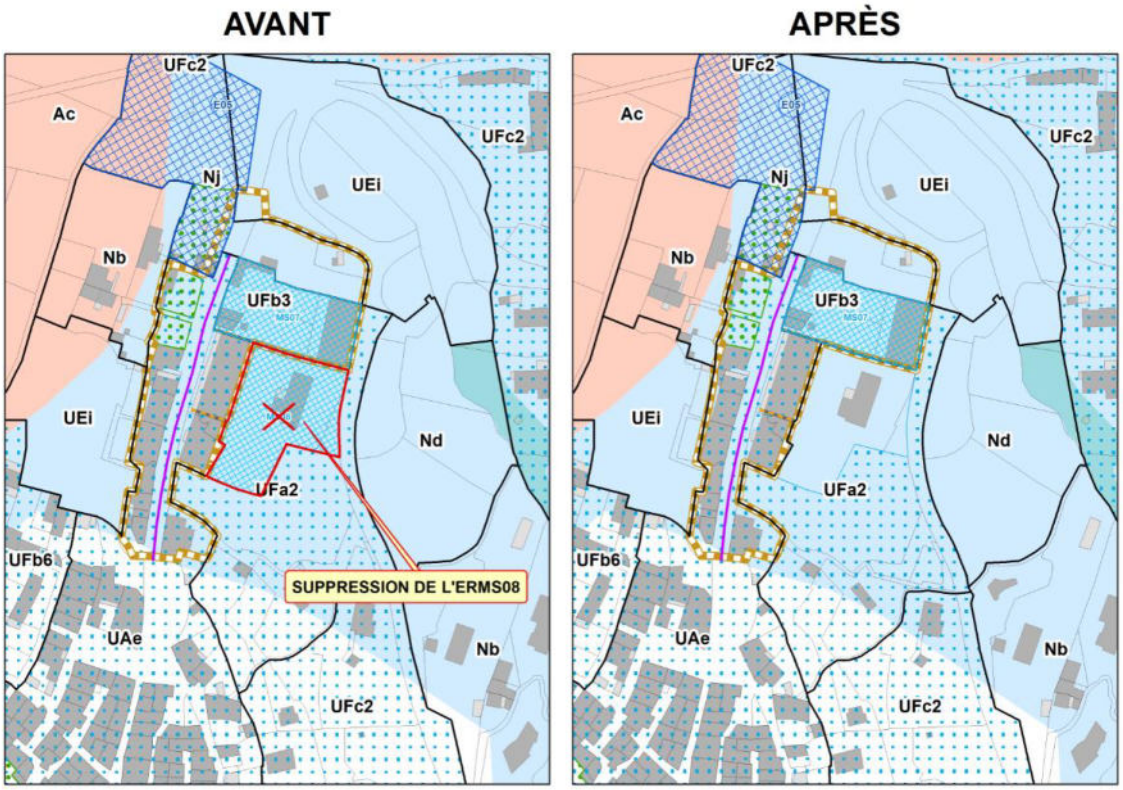
Evaluation environnementale : cette modification induit la suppression d'un Emplacement Réservé du fait de l'abandon du projet. Elle n'induit donc aucune consommation foncière supplémentaire par rapport au PLUm en vigueur. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc négligeables.

➔<u>Suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°08</u>

L'emplacement réservé pour mixité sociale n°08 grève les parcelles AC n°158 et 159 dans le secteur Village Vallon, au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur.
Il impose que 33% minimum de la surface de plancher totale de l'opération soit destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux sur une superficie de 1 900 m^2.
La Métropole de Nice Côte d'Azur ne s'étant pas prononcée dans un délai d'un an à compter de la réception du courrier de mise en demeure d'acquérir des parcelles AC n°158 et 159, les effets de l'emplacement réservé ne sont plus applicables.

Aussi, l'inscription de cet emplacement réservé pour mixité sociale au plan de zonage n'a plus d'utilité.
Il convient donc de supprimer du plan de zonage l'ERMS n°08 de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :



► Également, la liste des emplacements réservés a été mise à jour avec cette suppression :

Nom de l'ER	Règle	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
~~**ERMS08**~~	~~33 % MINIMUM DE LA SURFACE DE PLANCHER TOTALE DE L'OPERATION SERA DESTINEE A LA REALISATION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX~~	~~VILLAGE VALLON~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~1900~~

Evaluation environnementale : cette modification prévoit ainsi une réduction de l'ER afin de mettre à jour la réalité administrative du terrain. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme faibles.

3.4.21 Saint-Laurent-du-Var

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

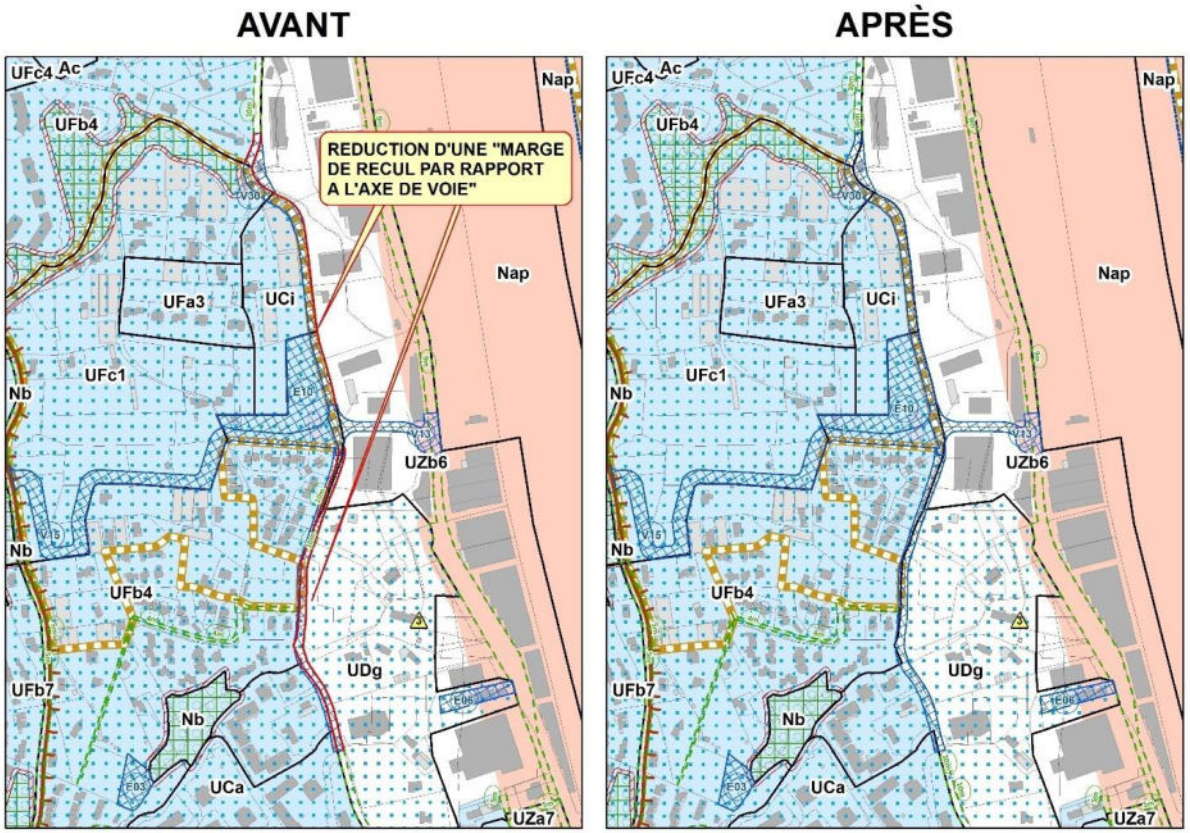
➔ **Modification de la marge de recul graphique inscrite sur la route des Pugets**

Un emplacement réservé, le n°V30, est inscrit au PLUm au bénéfice de la MNCA sur la route des Pugets pour un élargissement à 10 mètres dudit chemin.

Or, le PLUm inscrit également une marge de recul graphique d'une distance de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie sur la route des Pugets.
La lecture cumulée de ces deux dispositions réglementaires graphiques implique des difficultés pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendrait donc d'améliorer la lisibilité de la règle.

Par conséquent, il est proposé de supprimer la marge de recul graphique dans les tronçons de la route des Pugets également concernés par l'emprise de l'ER V30 et de la maintenir dans les tronçons de la route non concernés par l'ER V30.

► Aussi, il est proposé de supprimer partiellement la marge de recul graphique sur le plan de zonage comme suit :



Evaluation environnementale : cette évolution graphique n'induit pas de consommations supplémentaires, en cela qu'elle vient simplifier la lecture réglementaire de la commune. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc considérées comme faibles.

3.4.22 Saint-Martin-du-Var

Huit points de modification graphique sont inscrits pour la commune Saint-Martin-du-Var.

➔ Suppression des emplacements réservés : E04, E05, E06, E08, V10, V11 et V29

Au PLUm en vigueur, la commune de Saint-Martin-du-Var dispose des quatre emplacements réservés pour équipements publics et des trois emplacements réservés voiries suivants :

- **ER E04** : « *Equipement scolaire et sportif* » au bénéfice de la commune.
- **ER E05** : « *Création d'une aire de stationnement* » au bénéfice de la commune.
- **ER E06** : « *Création voie, place publique. Stationnement* » au bénéfice de la Métropole NCA.
- **ER E08** : « *Création d'une aire de stationnement* » au bénéfice de la Métropole NCA.
- **ER V10** : « *Création d'une voie de liaison Nord-Sud 10 section - Emprise: 14 m* » au bénéfice de la Métropole NCA.
- **ER V11** : « *Création d'une voie de liaison Nord-Sud 2° section - Emprise: 16 m* » au bénéfice de la Métropole NCA.
- **ER V29** : « *Création d'une nouvelle voie au droit du projet de l'Orangeraie - Emprise: 5 m* » au bénéfice de la Métropole NCA.

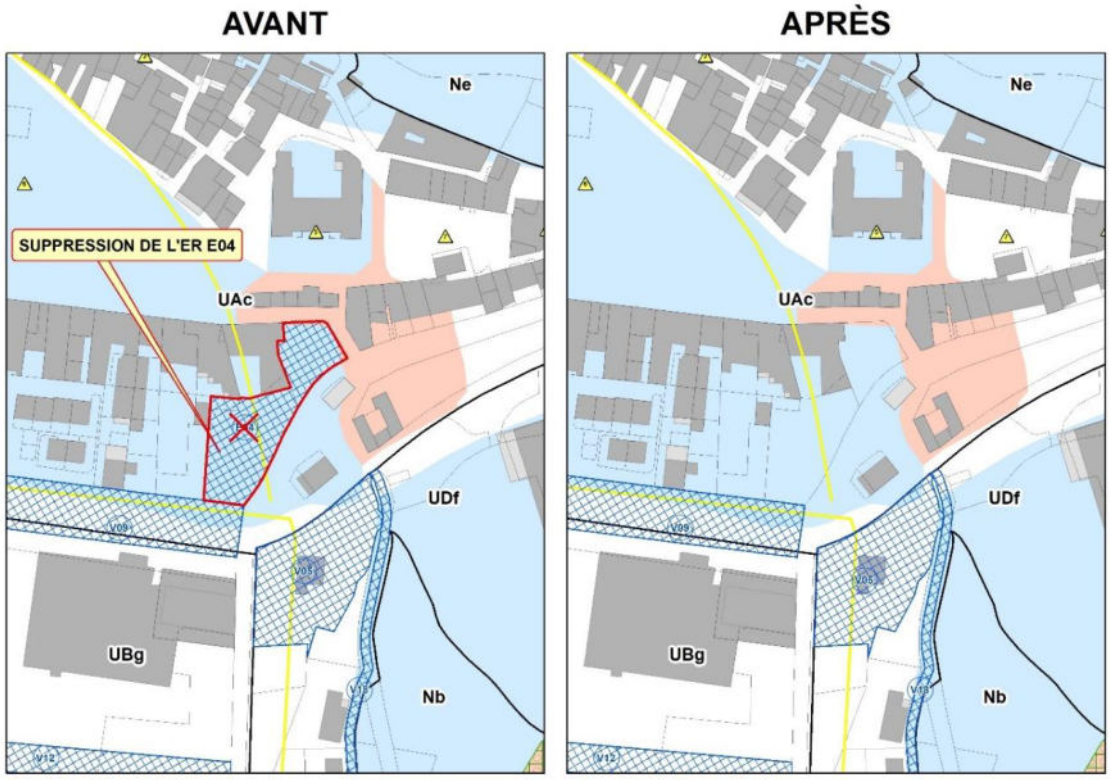
L'ensemble des aménagements susmentionnés ayant été réalisés, ces emplacements réservés n'ont plus lieu d'être.

La suppression de ces sept emplacements réservés entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm :

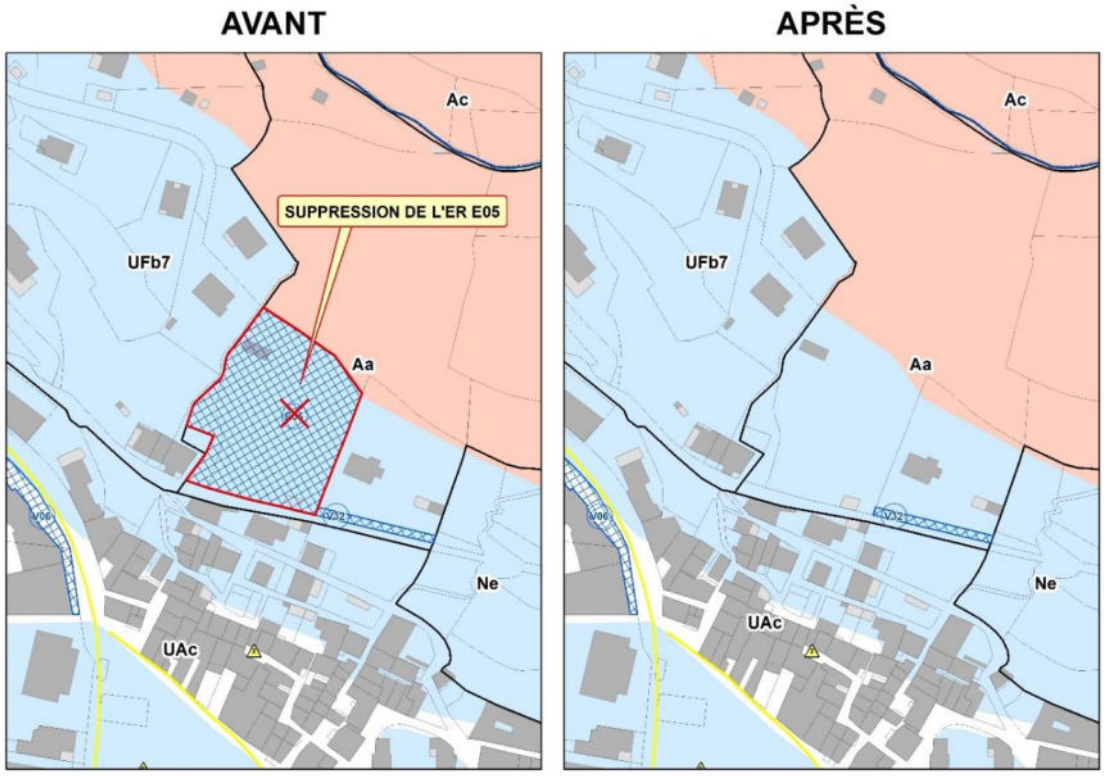
~~E04~~	~~Equipement scolaire et sportif~~	~~Equipement public~~	~~SAINT-MARTIN-DU-VAR~~	~~1264~~
~~E05~~	~~Création d'une aire de stationnement~~	~~Equipement public~~	~~SAINT-MARTIN-DU-VAR~~	~~3133~~
~~E06~~	~~Création voie, place publique. stationnement~~	~~Equipement public~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~4529~~
~~E08~~	~~Création d'une aire de stationnement~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~1295~~
~~V10~~	~~Création d'une voie de liaison Nord-Sud 10 section - Emprise: 14 m~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~2488~~
~~V11~~	~~Création d'une voie de liaison Nord-Sud 2° section - Emprise: 16 m~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~3745~~
~~V29~~	~~Création d'une nouvelle voie au droit du projet de l'Orangeraie - Emprise: 5 m~~	~~Voirie~~	~~Métropole Nice Côte d'Azur~~	~~884~~

►Aussi, il est proposé de supprimer ces emplacements réservés au plan de zonage de la façon suivante :

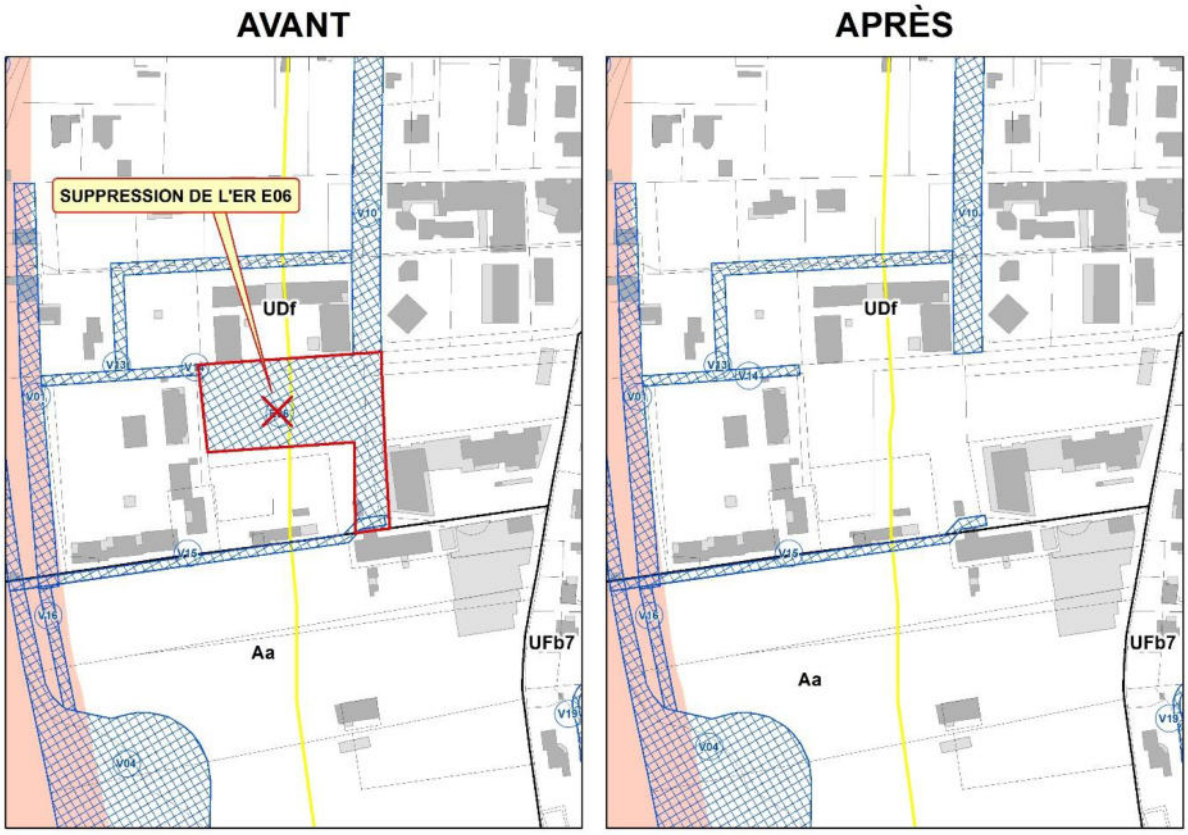
Suppression de l'ER E04 :



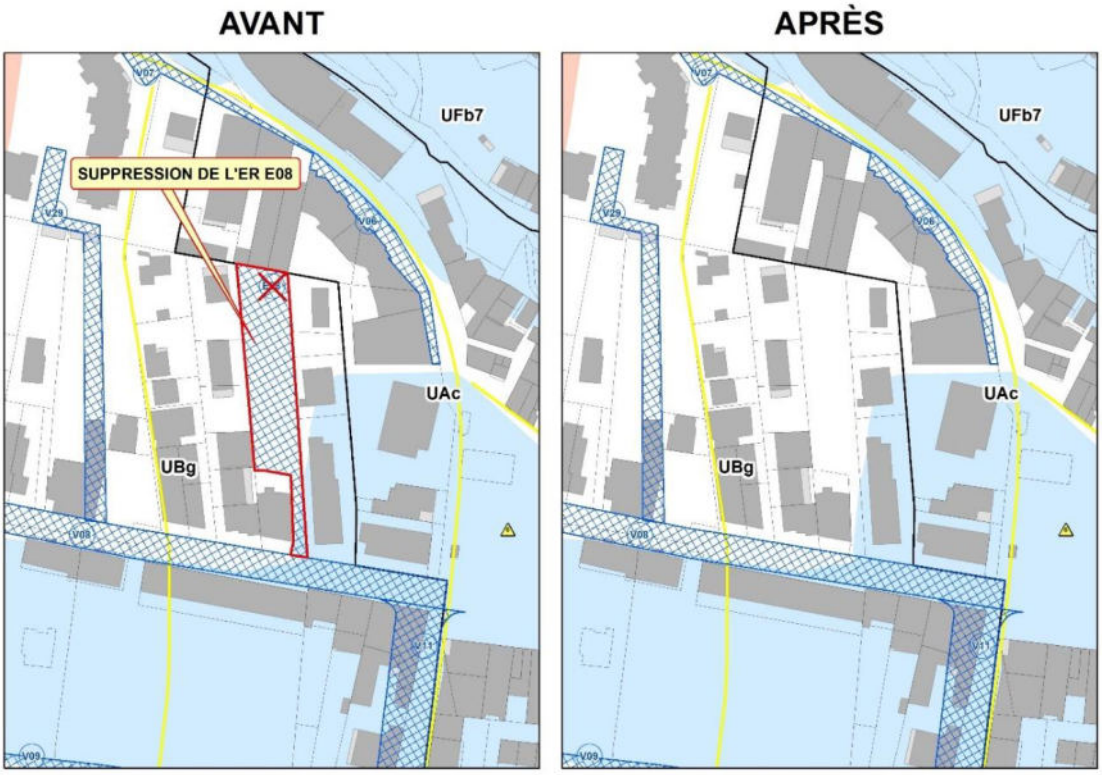
Suppression de l'ER E05 :



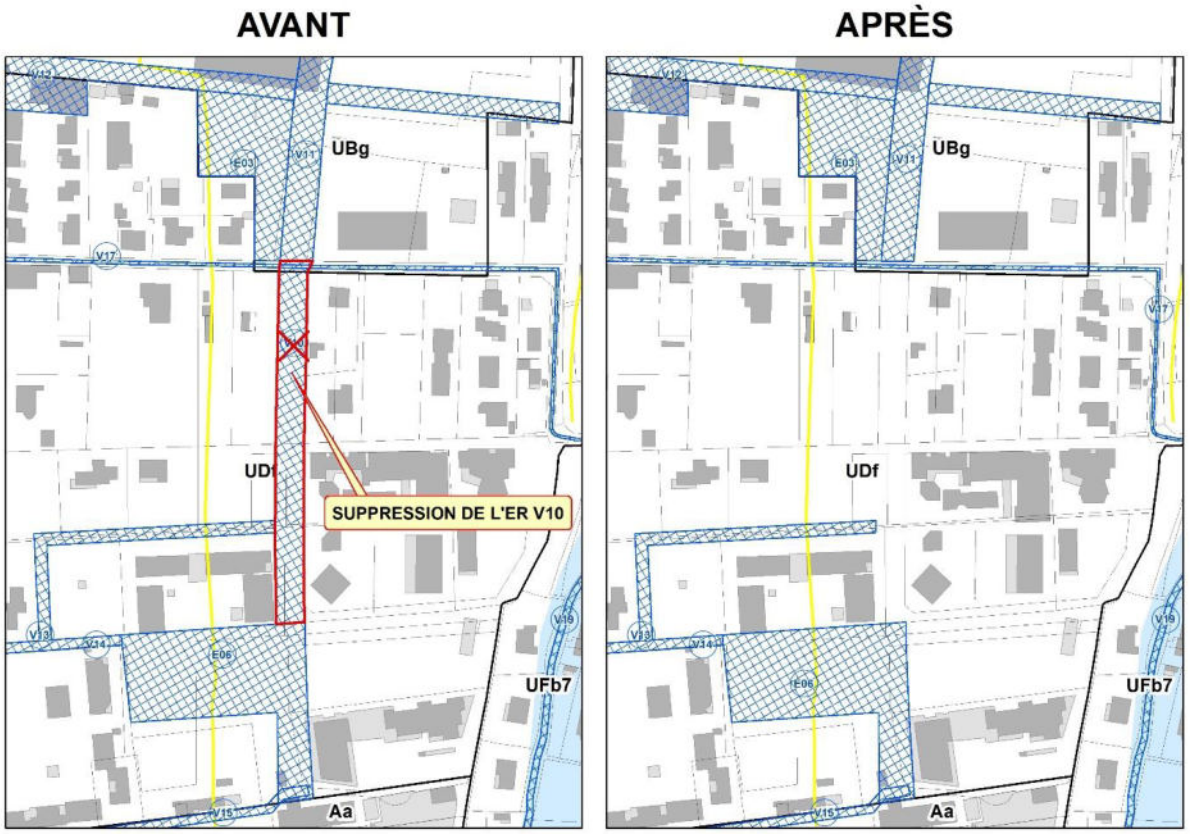
Suppression de l'ER E06 :



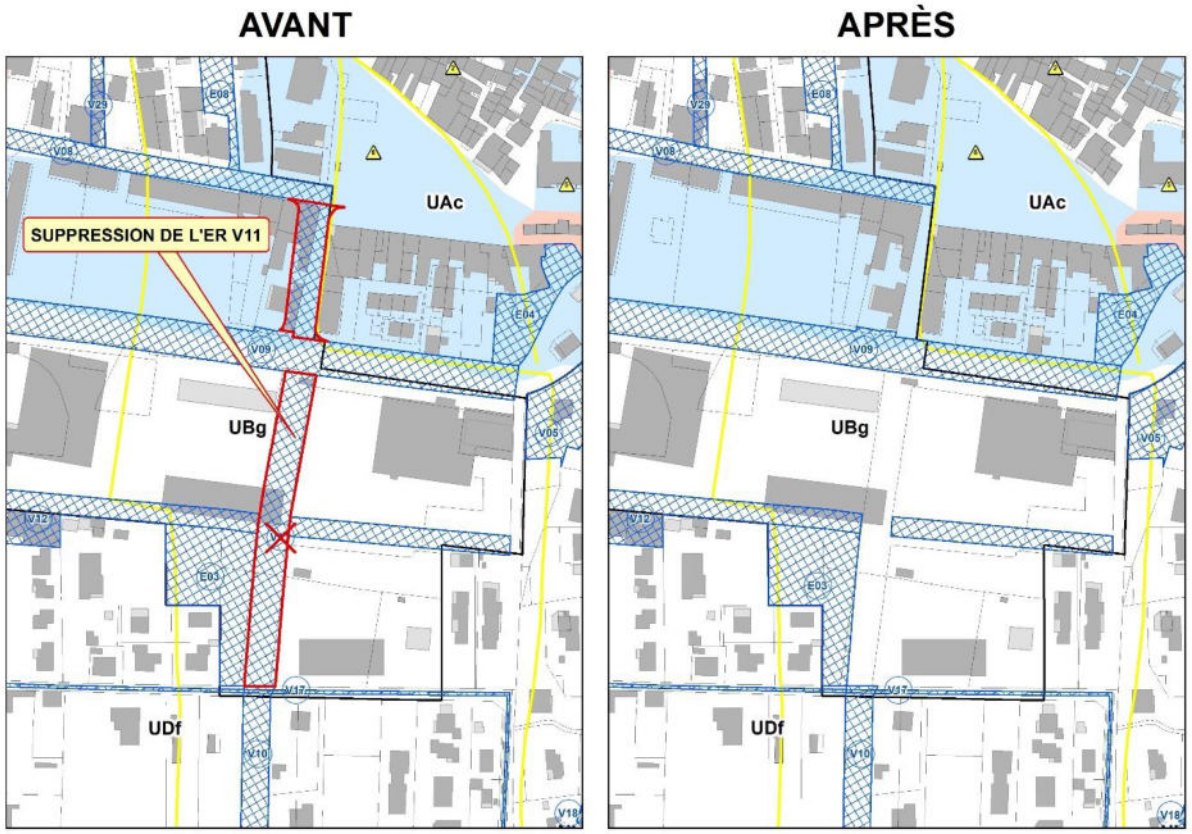
Suppression de l'ER E08 :



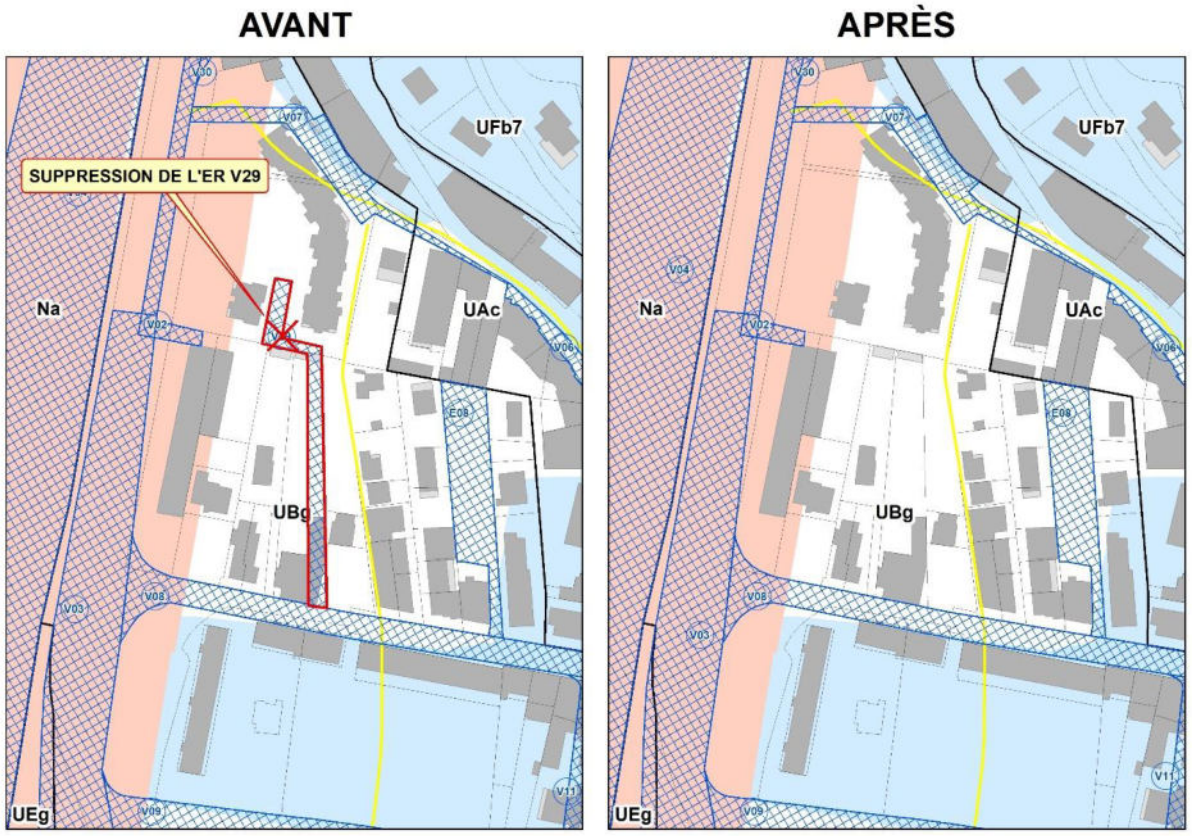
Suppression de l'ER V10 :



Suppression de l'ER V11 :



Suppression de l'ER V29 :



Evaluation environnementale : cette modification permet ici de mettre en cohérence le zonage avec l'avancée des travaux et des projets. Les incidences sur les composantes environnementales de la commune sont donc considérées comme négligeables.

➔ Réduction de l'emplacement réservé V23

Au PLUm en vigueur, l'emplacement réservé n°V23 sur la commune de Saint-Martin-du-Var prévoit l'élargissement de la route des Condamines et de ses annexes à 6m.

Il s'agit d'un emplacement réservé pour voirie au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur d'une superficie de 7781 m^2.

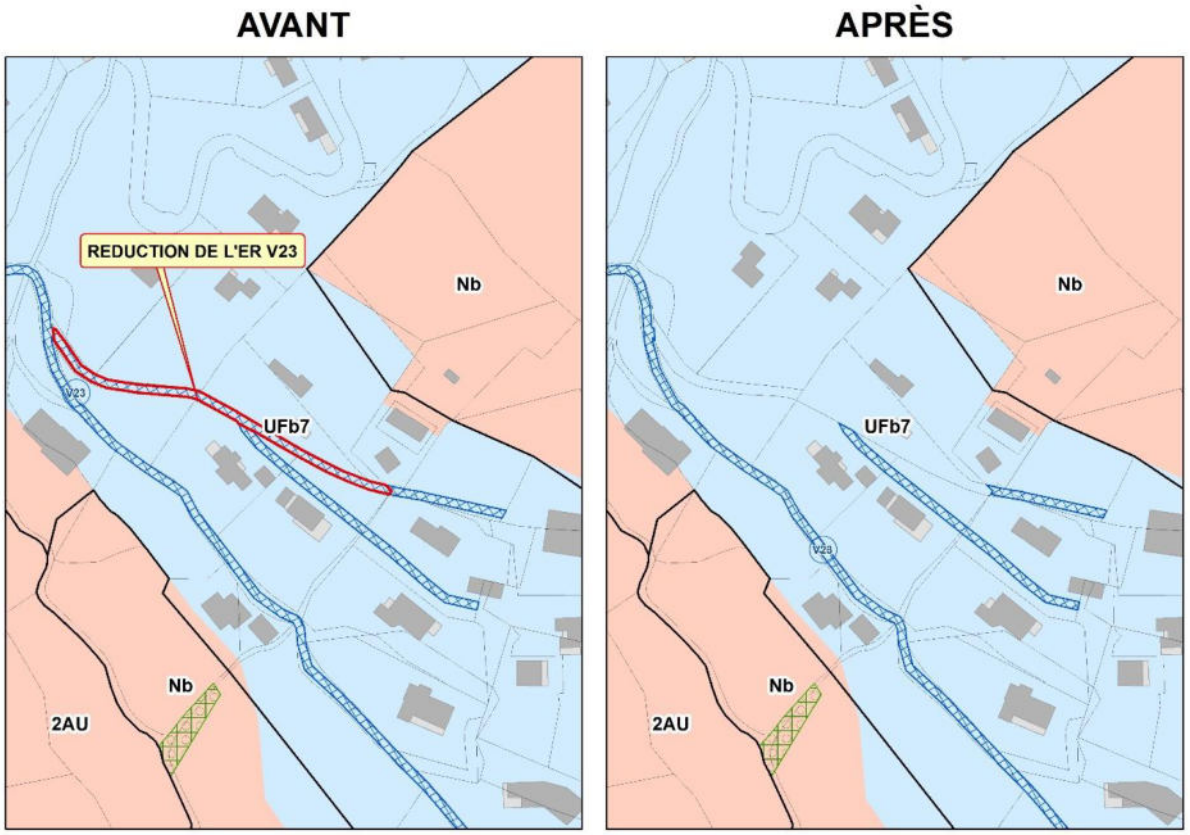
La Métropole n'ayant pas donné suite à la mise en demeure d'acquérir pour les parcelles B1259 et B1585 concernées par le projet, l'inscription de cet emplacement réservé sur ladite parcelle dans le PLUm en vigueur n'a plus lieu d'être.

Aussi, il convient de mettre à jour le plan de zonage et la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

L'évolution de la superficie de l'emplacement réservé n° V23 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

V23	Elargissement à 6 m de la route des Condamines et ses annexes	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~7781~~ 7358

►En conséquence, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé V23 sur la parcelle B1585 de la façon suivante :



Evaluation environnementale : cette modification permet ici de mettre en cohérence le zonage avec l'acquisition des parcelles dans le cadre de l'Emplacement Réservé V23. Les incidences sur les composantes environnementales de la commune sont donc considérées comme faibles.

3.4.23 Tournefort

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

➔ Inconstructibilité des parcelles rachetées par la commune dans le cadre du Fond Barnier

Le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) dit fonds Barnier, vise à soutenir des mesures de prévention et de protection des personnes et des biens exposés aux risques naturels majeurs.

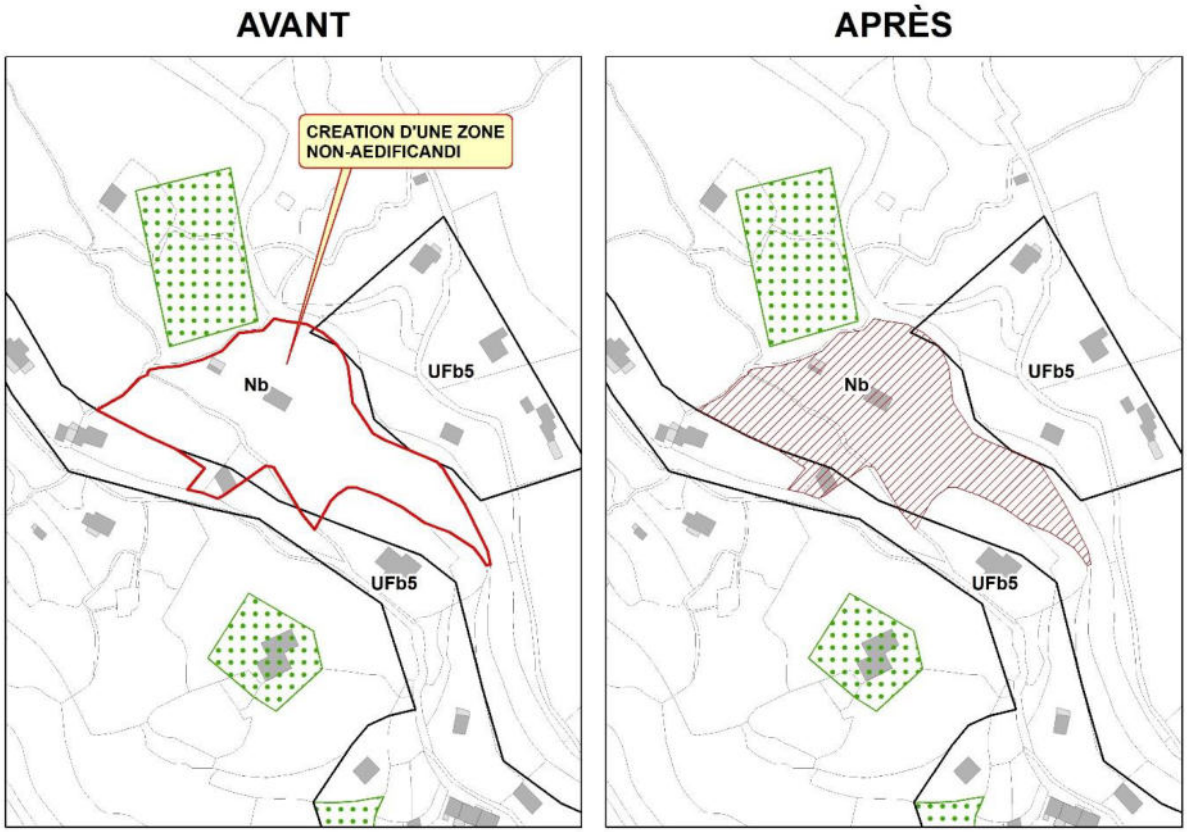
Il permet l'acquisition à l'amiable de biens sinistrés par une catastrophe naturelle. Ils sont acquis au prix du marché, à la valeur la veille du jour de la catastrophe.

Les biens éligibles sont ceux à usage d'habitation ou professionnels, dans la limite de 20 salariés. Dans le cadre des suites de la tempête Alex l'Etat, par le biais de l'Etablissement Public Foncier Régional, la commune ou l'EPCI procèdent à l'acquisition du bien en se basant sur l'estimation du bien par France Domaines. L'acquéreur se charge de la démolition du bien.

La commune et les EPCI se positionnent par délibération pour faire part de leur intérêt à récupérer les parcelles qui les intéressent après démolition et s'engagent à rendre les parcelles libérées inconstructibles dans un délai de trois ans, comme cela est stipulé à l'article D.561-12-1 du code de l'environnement.
Les parcelles A 324, 491 et 528 sont classées en zone naturelle - Nb. Elles ont été touchées par les crues consécutives à la Tempête Alex. Par conséquent, elles font l'objet d'un classement en zone d'exposition directe et en zone d'exposition rapprochée du porter à connaissance du risque d'inondation (PAC Alex).

Au regard de ce qui précède, la commune de Tournefort a acquis les parcelles cadastrées A 324, 491 et 528, située respectivement chemin de Lairette, route de Pont de Clans et quartier « les Granges » par délibération communale en date du 30 septembre 2023 au titre du fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) dit Fonds Barnier. A ce titre, ces terrains doivent être rendus inconstructibles au plus tard en 2026.

► Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage de la façon suivante en ajoutant une zone non aedificandi :



Evaluation environnementale : cette modification permet la création d'une zone de protection supplémentaire au travers d'une zone inconstructible (zone non aedificandi). Elle permet ainsi une meilleure prise en compte des risques naturelles et diminuent ainsi la population exposée à ces risques. Les incidences sur les risques sont donc considérées comme positives.

3.4.24 Tourrette-Levens

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Tourrette-Levens.

➔ Création d'un secteur réglementé SR1 pour permettre l'extension de l'EHPAD Les Amandines

L'EHPAD « Les Amandines » est situé sur les parcelles cadastrées B2338, B2341 et B2344 représentant une surface de 3086 m². Sa capacité d'accueil actuelle est de 41 lits.
Cette structure présente un intérêt majeur pour la commune en tant qu'employeur de premier ordre (près de 35 agents).

Le plan régional de santé en vigueur laisse aujourd'hui apparaître un manque de places d'accueil des personnes âgées dépendantes à l'Est du département des Alpes-Maritimes dont la commune de Tourrette-Levens fait partie.

Dans ce cadre, l'établissement « Les Amandines » projette de réaliser une extension du bâtiment actuel afin de répondre à plusieurs objectifs :
- Garantir le maintien de son autorisation d'exploitation initiale ;
- Mettre en conformité les espaces privatifs et les normes d'accueil collectif ;
- Opérer des travaux de modernisation sur le bâtiment âgé de plus de 30 ans.

Les travaux consistent en la création d'une aile supplémentaire permettant d'accueillir 61 résidents au total. Ils permettront également le recrutement d'environ 15 personnes supplémentaires.

Au PLUm en vigueur, le terrain est classé en zone UFc1, caractéristique d'un tissu pavillonnaire.
Les règles de cette zone ne sont cependant pas adaptées au projet de l'EHPAD et ne permettent pas de réaliser l'extension souhaitée.

Aussi, il est proposé d'inscrire un secteur réglementé (SR1) sur le site afin d'encadrer précisément les droits à bâtir. Ce report graphique doit permettre d'augmenter l'emprise au sol à 35%, d'augmenter la hauteur des constructions à l'égout à 12m et de revoir le traitement environnemental en imposant un coefficient d'espaces verts à 45% (hors pourcentage prévu par la Trame Verte et Bleue).

Le zoom du plan de zonage est également légèrement décalé afin d'y intégrer l'ensemble du site concerné par le SR1.

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que le règlement de la zone UFc1 de la façon suivante :

« **2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions**
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

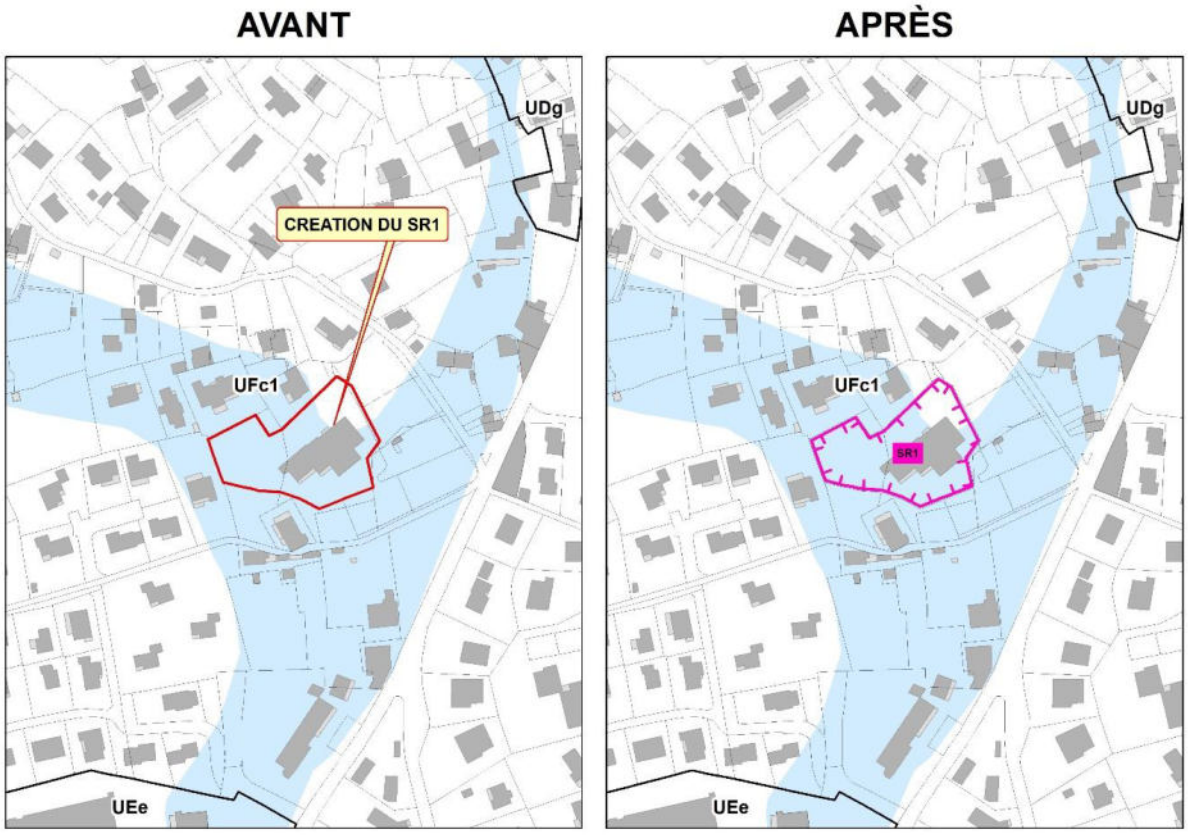
Spécificité(s) locale(s) :
- *Carros : par exception aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.*
- *[…]*
- *Tourrette-Levens : dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 %.* »

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

Spécificité(s) locale(s) :
- *Gilette : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9m.*
- *[…]*
- *Tourrette-Levens : dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m.* »

« 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.

Spécificité(s) locale(s) :
- *Aspremont : 85% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.*
- *[…]*
- *Tourrette-Levens : dans le périmètre SR1 reporté au plan de zonage, 45% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts.* »



Evaluation environnementale : cette modification réglemente sur une surface stricte, une augmentation de l'emprise au sol (de 10% à 35%), de la hauteur des constructions (de 7m à 12m) et une diminution du coefficient d'espaces verts (de 85% à 45%). Le secteur réglementé permet de restreindre ces nouvelles conditions de constructibilité a un secteur bien défini et limite ainsi les incidences sur les perceptions du paysage et sur la consommation d'espace. Le site n'étant pas compris dans les zones à enjeux de la Trame Verte et Bleue métropolitaine, la modification n'aura pas d'incidences significatives sur les continuités écologiques.

3.4.25 Valdeblore

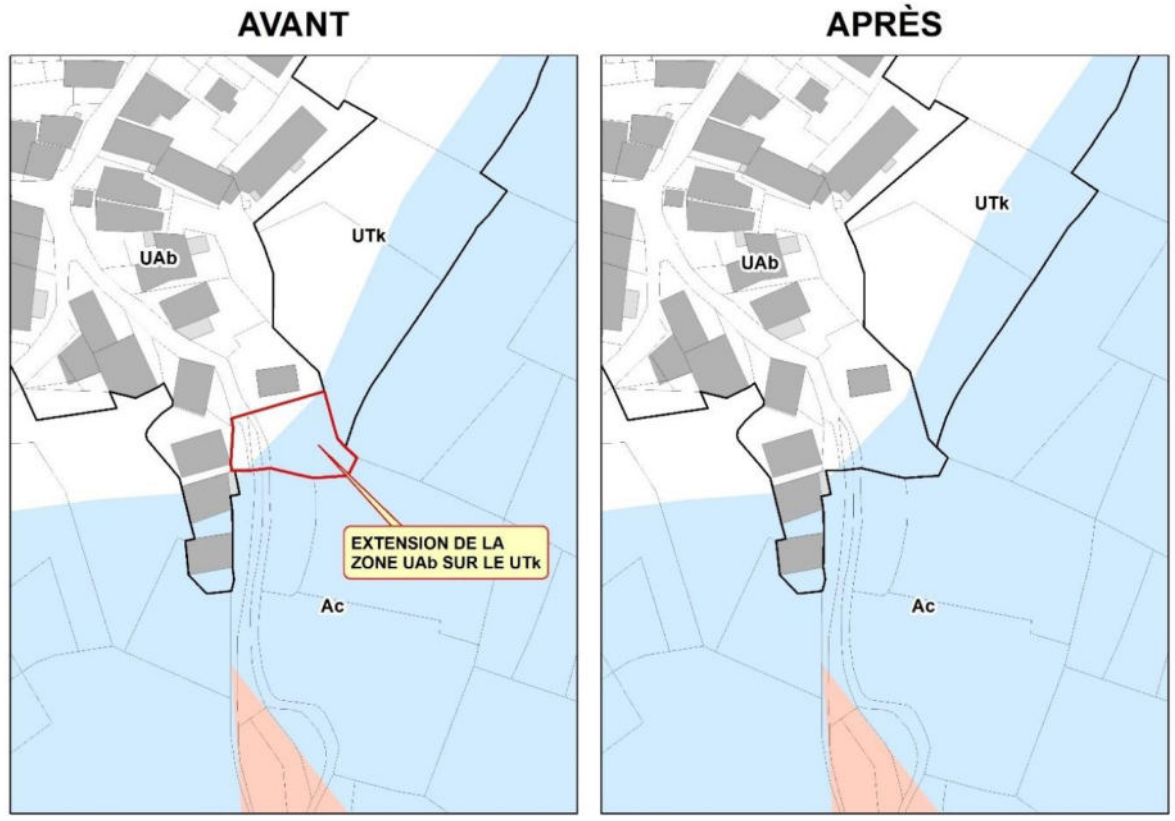
Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Valdeblore.

➔ **Reclassement d'un secteur classé UTk vers UAb sur le secteur de Saint-Dalmas**

Les parcelles cadastrées F401 et F402, situées sur le secteur de Saint-Dalmas , sont actuellement classées en zone urbanisée – UTk, correspondant aux grands ensembles hôteliers et touristiques, au Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur.

Afin de correspondre à la morphologie urbaine et à l'urbanisation existante sur ce secteur, il conviendrait que ces parcelles soit rattachées à la zone UAb - Vieilles villes et vieux villages- afin de conserver le caractère authentique et les caractéristiques architecturales du secteur.

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



Evaluation environnementale : la zone de modification représente une surface d'environ 475 m^2 et est traversé par une route, seul espace artificialisé. La zone UTk prescrit une emprise au sol maximale des constructions de 15%, ce qui n'est pas le cas de la zone UAb qui ne définit pas d'emprise au sol maximale. La hauteur en zone UTk est limitée à 7 m tandis que la zone UAb limite les hauteurs à celles des bâtiments limitrophes les plus élevés.
Le reclassement de la parcelle F401 permet donc une augmentation de la constructibilité de la zone. Néanmoins, ce reclassement concerne une surface relativement faible et est en continuité de l'enveloppe urbaine. Les incidences sur les composantes environnementales sont donc considérées comme faibles.

3.4.26 Venanson

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Venanson.

➔ Inscription d'une zone non-aedificandi pour rendre inconstructible une parcelle acquise au titre du FPRNM – Fonds Barnier

Le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) dit fonds Barnier, vise à soutenir des mesures de prévention et de protection des personnes et des biens exposés aux risques naturels majeurs.
Il permet l'acquisition à l'amiable de biens sinistrés par une catastrophe naturelle. Ils sont acquis au prix du marché, à la valeur la veille du jour de la catastrophe.
Les biens éligibles sont ceux à usage d'habitation ou professionnels, dans la limite de 20 salariés.

Dans le cadre des suites de la tempête Alex l'Etat, par le biais de l'Etablissement Public Foncier Régional, la commune ou l'EPCI procèdent à l'acquisition du bien en se basant sur l'estimation du bien par France Domaines. L'acquéreur se charge de la démolition du bien.

La commune et les EPCI se positionnent par délibération pour faire part de leur intérêt à récupérer les parcelles qui les intéressent après démolition et s'engagent à rendre les parcelles libérées inconstructibles dans un délai de trois ans, comme cela est stipulé à l'article D.561-12-1 du code de l'environnement.

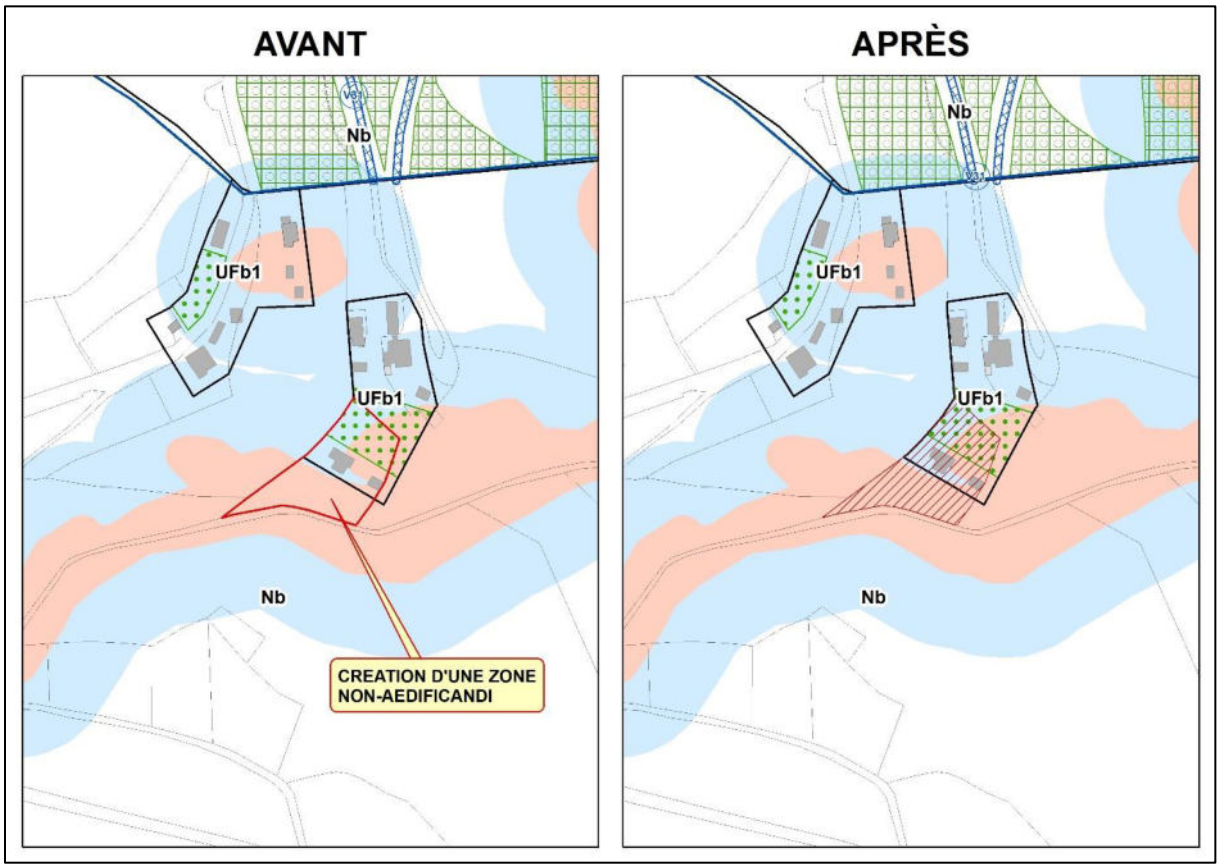
La parcelle cadastrée A 1136, issue d'une division foncière de la parcelle cadastrée A999 en date du 14 septembre 2023, est classée en partie en zone UFb1 et en partie en zone Nb. La partie avale de la parcelle a été touchée par les crues consécutives à la Tempête Alex. Par conséquent, cette portion du terrain a fait l'objet d'un classement en zone d'exposition directe et en zone d'exposition rapprochée du porter à connaissance du risque d'inondation (PAC Alex).
Les constructions présentes sur la parcelle cadastrée A1136 sont à proximité immédiate des terrains emportés.

Au regard de ce qui précède, la commune de Venanson a délibéré le 9 décembre 2022 dans l'objectif d'acquérir la parcelle cadastrée A999, située dans le quartier des Champous – les Lorrains au titre du Fonds Barnier. La division parcellaire actant le transfert de propriété vers l'EPF s'étant effectué le 14 septembre 2023, ce terrain doit être rendu inconstructible au plus tard en 2026.



Photographies aériennes : évolution du terrain à la suite de la Tempête Alex

► Aussi, afin de répondre aux dispositions de l'article D.561-16-1 du code de l'environnement, il est proposé d'inscrire une zone « non-aedificandi » sur la parcelle A1136 afin de la rendre inconstructible, comme suit :



Evaluation environnementale : l'inscription de la parcelle en zone non-aedificandi vise à interdire toute construction sur un secteur exposé aux risques d'inondation. De plus, en rendant la parcelle inconstructible cette modification empêche toute artificialisation du sol et contribue ainsi au maintien naturel de la parcelle. Cette modification graphique présente ainsi des incidences positives car elle contribue à la prévention des risques et soutient la préservation des milieux naturels.

3.4.27 Vence

Deux points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Vence.

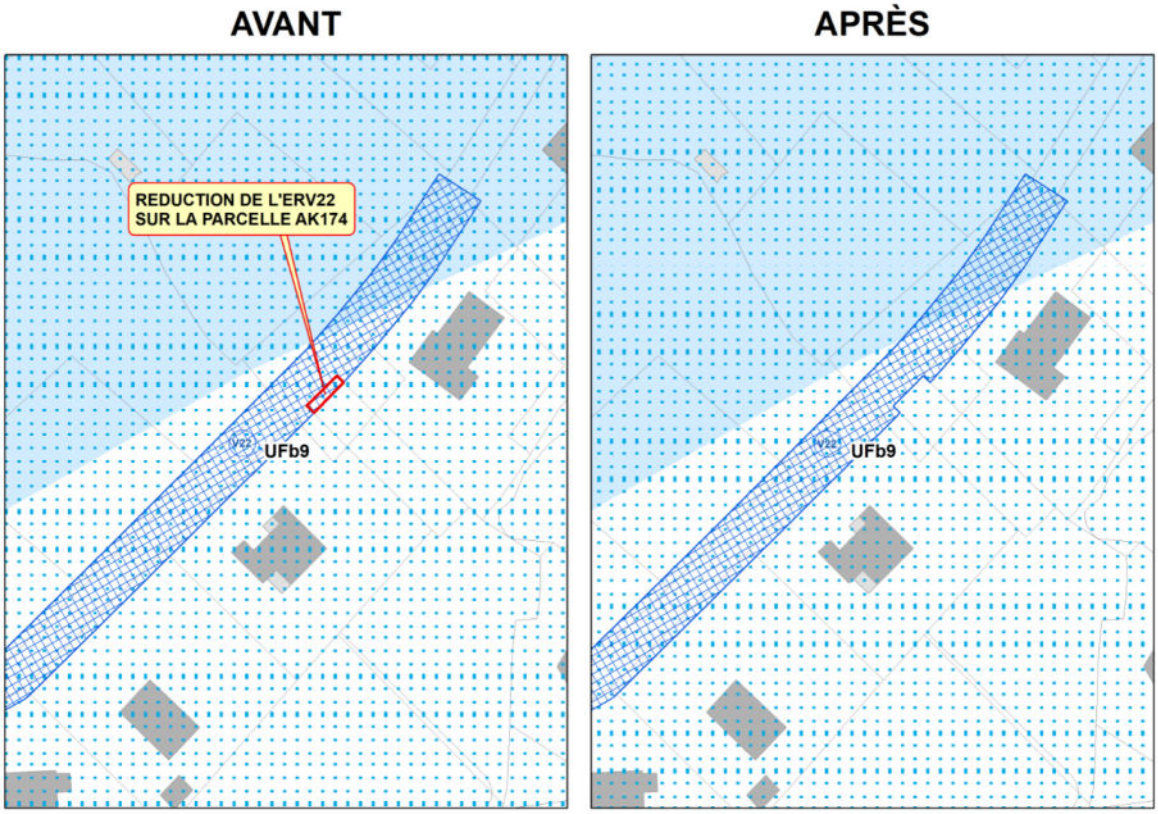
➔ Réduction de l'emplacement réservé voirie ERV n°22

L'emplacement réservé voirie n°22 au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur est prévu pour permettre une voie d'accès à l'ERMS03 situé avenue Henri Rambert depuis le chemin des Colles sur une superficie de 1 746 m².

Il grève les parcelles AK n°47, 48, 49, 40, 50, 39, 51, 38, 51, 173, 174, 175, 176, 242 et 179.
La Métropole de Nice Côte d'Azur n'ayant pas émis le souhait d'acquérir la parcelle AK n°174 à la suite d'une mise en demeure d'acquérir, l'inscription de cet emplacement réservé dans l'emprise foncière de ce terrain n'a plus d'utilité.

Il convient donc de supprimer du plan de zonage l'emprise de l'ERV n°22 sur la parcelle AK n°174 et de modifier sa surface dans la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.
La surface mentionnée dans la liste des emplacements réservés sera modifiée de 1 746 m² à 1 730 m².

►Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage ainsi que la liste des emplacements réservés de la façon suivante :



► Également, la liste des emplacements réservés a été mise à jour avec cette réduction.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
V22	Création d'un ER pour une voie d'accès à l'ERMS 03 (avenue Henri Rambert) depuis le chemin des Colles	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	~~1 746 m^2~~ 1 730 m^2

Evaluation environnementale : cette modification prévoit ainsi une réduction de l'ER afin de mettre à jour la réalité administrative du terrain. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme faibles.

➔ **Reclassement de la zone Nb en Ne – Cimetière – Secteur La Plus Basse Sine**

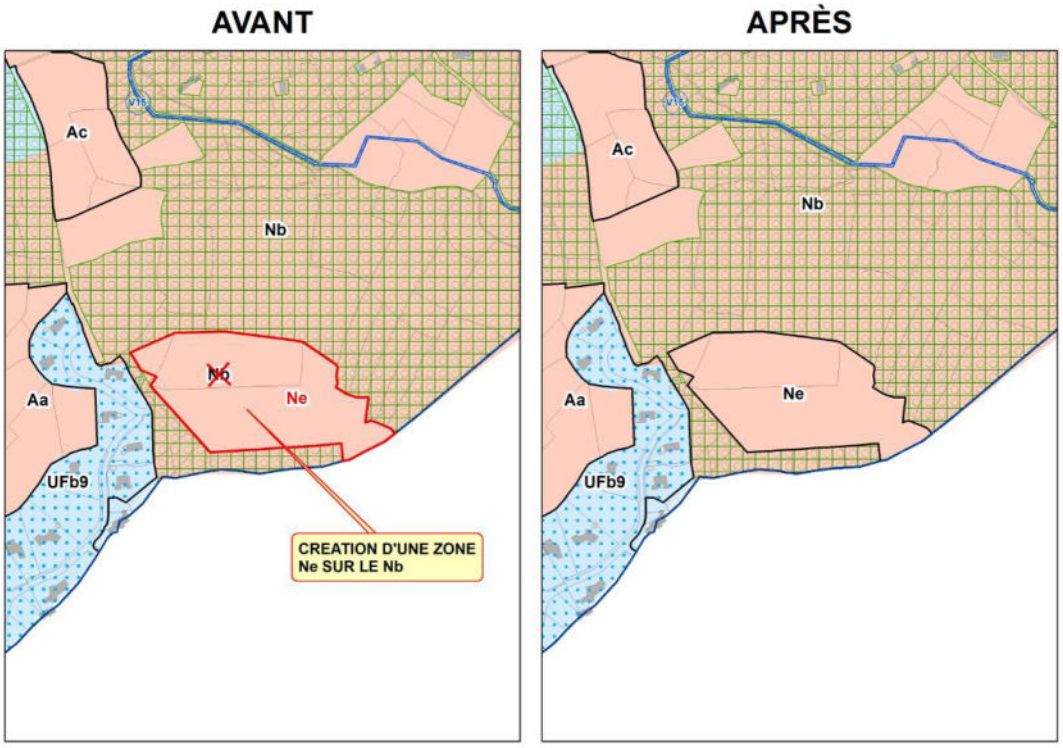
Un cimetière est situé dans le secteur La Plus Basse Sine sur les parcelles cadastrées G n°2816 et 2818 à Vence.

Ces terrains sont actuellement classés en zone naturelle – Nb. Les dispositions réglementaires de cette zone ne permettent pas de créer de nouveaux aménagements nécessaires à l'exploitation du cimetière tels que des locaux annexes.
Aussi il convient de reclasser les parcelles G n°2818 et une partie du périmètre de la parcelle G n°2816 en zone naturelle – Ne, zone naturelle spécifique aux cimetières.

En effet, en zone Ne, les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics sont autorisées à condition qu'elles entrent dans la sous-destination autres équipements recevant du public et qu'elles soient liées et nécessaires aux cimetières (extensions, locaux, annexes, aménagements pour la réalisation d'un cimetière).

Cette évolution de zonage sera effectuée hors emprise des espaces boisés classés identifiés sur la parcelle G n°2816.

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



Evaluation environnementale : le reclassement de la zone Nb à la zone Ne, ne modifie pas fondamentalement la vocation non urbaine de la zone. Les incidences environnementales de ce reclassement en zone Ne restent très limitées : des aménagements fonctionnels encadrés pour un équipement existant d'intérêt collectif qui ne remet pas en cause la vocation naturelle (imperméabilisation très limitée) et qui n'affecte pas d'espaces boisés classés.

3.4.28 Villefranche-sur-Mer

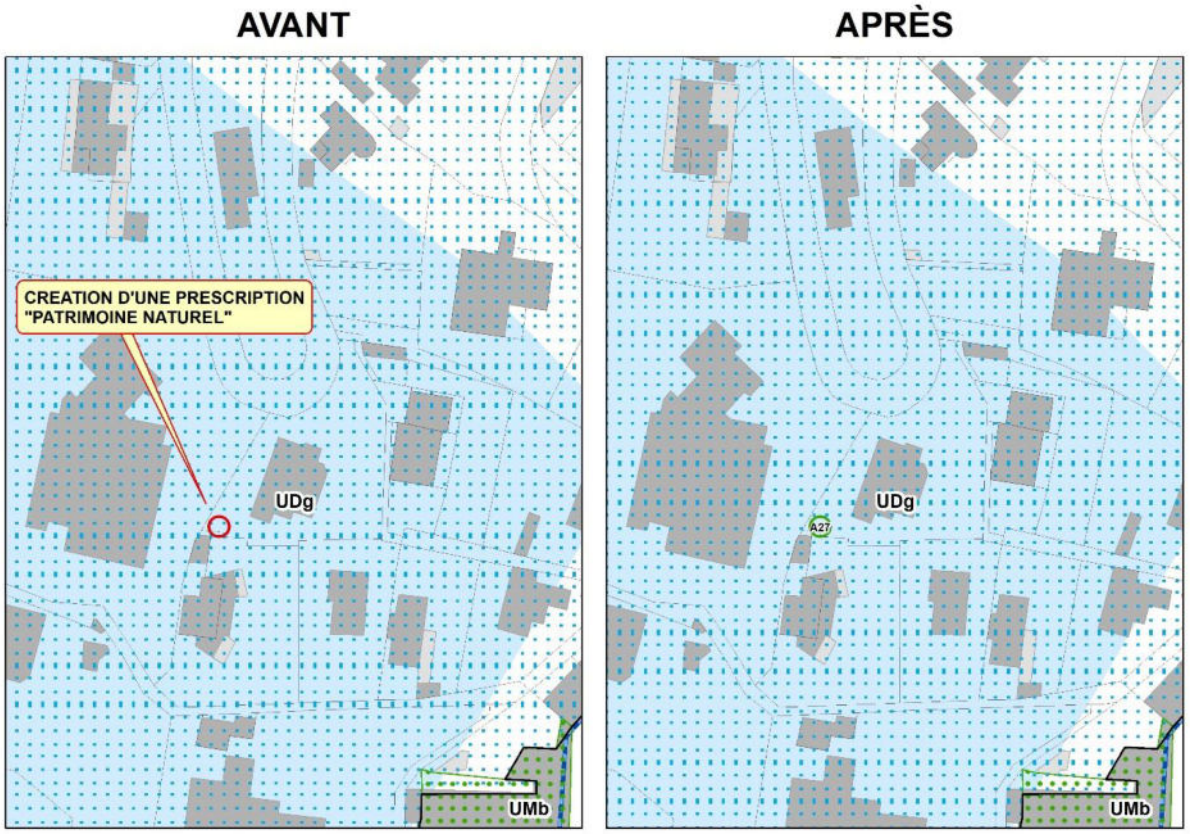
Trois points de modification règlementaire sont inscrits pour la commune de Villefranche-sur-Mer.

➔ Création d'une prescription « patrimoine naturel » pour un arbre remarquable

La commune souhaite créer une prescription « patrimoine naturel » pour un arbre remarquable. Il s'agit d'un cyprès qui est situé sur la parcelle AS 94. Cet arbre a la particularité d'être doté d'un tronc haut et d'une disposition conique. Ce cyprès isolé de 70 ans représente un élément de paysage à préserver dans un quartier d'habitat très minéralisé.



►Aussi, il est proposé de créer la prescription « patrimoine naturel A27 » pour cet arbre remarquable sur le plan de zonage de la façon suivante :



Evaluation environnementale : cet ajout permet de préserver le patrimoine naturel du territoire ainsi qu'un habitat potentiel pour une espèce. Les incidences sur l'environnement sont donc considérées comme positives.

➔ <u>Reclassement de la zone UDg en zone UMb – Port de la Darse</u>

Le Département des Alpes-Maritimes par sa Régie des ports de Villefranche-sur-Mer et en collaboration avec l'ensemble des acteurs présents, poursuit ardemment le développement des ports départementaux avec une politique ambitieuse visant à :

- La valorisation continue de son remarquable patrimoine architectural bâti ;
- Le déploiement de ses infrastructures portuaires afin de proposer un niveau de service de qualité ;
- La mise en œuvre d'actions en faveur de l'environnement, de la biodiversité et des économies d'énergie dans le cadre du Green Deal 06 ;
- L'accueil et la valorisation des navires traditionnels avec la création d'un pôle ressource regroupant professionnels et centre de formation spécialisé dans la maintenance et la rénovation des navires classiques ;
- La poursuite de l'accueil de yachts de tous type nécessitant d'importants travaux de rénovation et pouvant être effectués dans le bassin de radoub.

A cet effet, un travail d'investigation foncière a été mené par le Département visant à rapprocher le cadastre, le PLUm et ses divers règlements aux projets de développement.
Les deux parcelles sont situées le long du chemin du Lazaret :

- La parcelle AS 35 d'une superficie d'environ 171 m^2 est occupé par un cabanon en ruine et deux places de stationnement. Le Département souhaite l'acquérir afin de réaliser un atelier également lié aux activités portuaires.



- La parcelle AS 36 d'une superficie d'environ 118 m^2 est un terrain occupé par des voitures, des bateaux…Le Département est en cours d'acquisition afin de réaliser un stationnement sur rack en R+1 de qualité et sécurisé, d'embarcations légères ainsi que de stockage de remorques de mise à l'eau, l'ensemble étant lié aux activités portuaires.
-



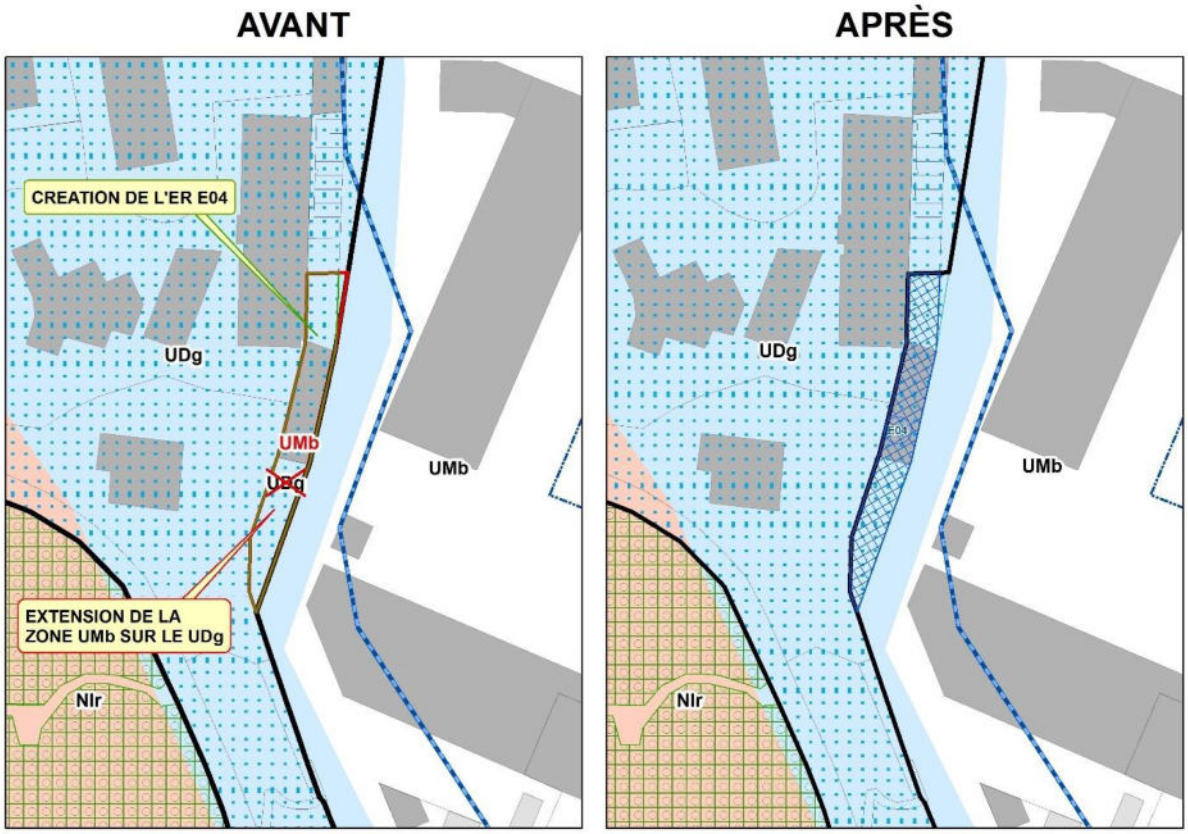


Localisation parcellaire AS 35 et AS 36

La zone actuelle UDg « Quartiers résidentiels – villes parcs » ne permet pas de répondre aux projets envisagés liés aux activités portuaires.

Aussi, afin de permettre les projets de développement du port Départemental de la Darse à Villefranche-sur-Mer, le Département 06 demande de reclasser les parcelles AS 35 et 36 en zone UMb « Equipements portuaires et balnéaires », actuellement classées en UDg.
Ces modifications permettront de réaliser à la fois un stationnement sur rack en R+1 d'embarcations légères, du stockage de remorques de mises à l'eau sur la parcelle AS 36 et un atelier lié aux activités portuaires sur la parcelle AS 35.

►Aussi, il est proposé de reclasser les parcelles AS 35 et 36 en zone UMb comme suivant :



Evaluation environnementale : la zone UDg correspondant à des quartiers résidentiels à dominante paysagère est reclassée en UMb destinée aux équipements portuaires et balnéaires. Cette évolution reflète un ajustement fonctionnel des usages liés aux équipements portuaires et balnéaires. Ce changement de vocation de zone résidentielle à portuaire peut soulever des enjeux d'intégration paysagère et de cohabitation des usages.

Les aménagements prévus impliqueront une artificialisation partielle de la zone actuellement déjà imperméabilisée. Les surfaces concernées sont limitées (289 m^2) et déjà utilisées pour du stationnement ou des usages portuaires informels.

Le port de la Darse est un site à forte valeur patrimoniale aussi, les aménagements prévus devront faire l'objet d'une intégration paysagère notamment pour les constructions en hauteur (rack en R+1) afin de limiter les impacts visuels et préserver le caractère du site.
La proximité immédiate du rivage impose également le respect de la loi littoral et des dispositions relatives à la prévention des risques de submersion.
Enfin, si le reclassement de cette zone s'inscrit dans une politique plus large de modernisation écologique des ports départementaux (Green Deal 06), sans précautions spécifiques, les risques

de pollution diffuse (hydrocarbures,) liées aux activités portuaires pourraient augmenter.

Le reclassement de la zone UDg en UMb présente des incidences environnementales modérées qui seront limitées si des mesures sont mises en place : intégration paysagère et architecturale, prise en compte de la loi littoral, préservation de la qualité de l'eau et du littoral.

➔ <u>Création d'un emplacement réservé équipements E04– Port de la Darse</u>

Afin de permettre les projets de développement du port Départemental de la Darse à Villefranche-sur-Mer, le Département 06 demande la création d'un emplacement réservé équipement sur les parcelles AS 35 et 36 pour « équipement et installation d'intérêt collectif liés aux activités portuaires ».

► Aussi, la liste des emplacements réservés a été mise à jour avec cette création comme suivant :

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m^2)
E04	Equipement et installation d'intérêt collectif liés aux activités portuaires	Equipement public	Conseil Départemental	295 m^2

Evaluation environnementale : cette modification prévoit la création de l'emplacement réservé afin de permettre les aménagements prévus. Les incidences sur les composantes environnementales du territoire sont donc considérées comme faibles.

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°3 du PLUm, par sa nature et les modifications proposées, n'a que peu d'incidences sur l'environnement. Cette modification comprend des rectifications graphiques et des modifications du règlement écrit issues notamment d'erreurs matérielles.

Cette procédure d'évolution n'engendrera pas de nuisances et sera par conséquent sans incidence environnementale sur les différentes thématiques envisagées dans le PLUm : consommation d'espaces, milieux naturels et biodiversité, paysage et patrimoine, risques naturels et technologiques, réseaux et ressource en eau ainsi que sur le cadre de vie. Ces modifications ont pour objet :

- La clarification, la correction d'erreur matérielle et la précision de règles de constructibilité ou encore la simplification du règlement graphique ;
- Faciliter l'application des règles de constructibilité sans engendrer une consommation foncière supplémentaire par rapport au PLUm en vigueur ;
- Une mise en cohérence architecturale ou une meilleure intégration paysagère de certaines installations ;
- Une mise en cohérence de la réglementation et de l'existant ;
- Une augmentation ou un encadrement des hauteurs de construction pour un certain type de bâtiment ;
- La mise à jour de règlement écrit et graphique en fonction de l'avancée de certains projets ou des acquisitions communales (suppression d'ER).

Parmi elles, certaines ont une incidence positive sur l'environnement, notamment via :

- L'interdiction de brise-vues d'origine synthétique dans les dispositions générales ;
- Inciter les clôtures végétalisées ;
- Limiter les extensions des constructions à usage d'habitation sur les zones agricoles ;
- Faciliter l'emploi de matériaux locaux et l'installation de panneaux photovoltaïque ;
- Le classement de bâti en protection patrimoniale ;
- La suppression ou la réduction d'ER induisant une imperméabilisation du foncier ;
- Ajout d'un élément de patrimoine naturel.

Les modifications présentant de potentielles incidences ont fait l'objet d'une analyse plus approfondie et des mesures d'évitement et de réduction ont été proposée afin de limiter les impacts sur l'environnement telles que :

- Respect du calendrier biologique des espèces situées aux alentours ;
- Installations favorables à la faune au sein du bâti ;
- Travaux uniquement en période diurne ;
- Intégrer des mesures d'insertion paysagère pour les projets pouvant impacter les points de vue ;
- Prévoir des études écologiques pour définir des mesures précises lors de la phase de réalisation des projets ;
- Préserver une frange paysagère pour les sites comprenant des espaces végétalisés ;
- Pour les sites concernés par une mauvaise qualité de l'air, veiller à l'implantation du bâti de manière à assurer la dispersion des polluants et du bruit via une morphologie adaptée ;
- Prescrire des mesures constructives visant à limiter le transfert des pollutions à l'intérieur du bâti.

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.

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.

Par ailleurs, la modification simplifiée n°3 prend en compte les évolutions graphiques apportées par les Déclarations d'Utilités Publiques (DUP) valant mise en compatibilité du PLUm « Tempête Alex » approuvées par arrêtés préfectoraux du 14 août 2024 (*voir partie ci-après*).

Aussi, dans le cadre de la Modification Simplifiée n°3, les surfaces des différentes zones du PLU métropolitain incluant les évolutions induites par la prise en compte des DUP « Tempête Alex » sont les suivantes :

ZONES	**PLUm MS2 Surface** *(en ha)*	**PLUm MS3 Surface** *(en ha)*	**Différence MS2 / MS3** *(en ha)*
1AU	143,4	143,4	***0***
2AU	234,6	233,2	***- 1,4***
A	5 922,6	5 914	***- 8,6***
N	128 331,8	128 352,1	***+ 20,3***
U	12 509,7	12 499,4	***- 10,3***

Sous-zones U	**PLUm MS2 Surface** *(en ha)*	**PLUm MS3 Surface** *(en ha)*	**Différence MS2 / MS3** *(en ha)*
UA	209,22	209,25	***+ 0,03***
UB	1261,5	1261,5	***0***
UC	588,6	588,8	***+ 0,2***
UD	1062,3	1059,8	***- 2,5***
UE	862,7	862,6	***- 0,1***

UF	7382,7	7374,7	***- 8***
UL	39,1	38,8	***- 0,4***
UM	96,76	96,79	***+ 0,03***
UP	245,5	245,5	***0***
US	11,7	11,7	***0***
UT	77,27	77,23	***- 0,04***
UZ	672,3	672,8	***+ 0,5***

Protections	**PLUm MS2 Surface** *(en ha)*	**PLUm MS3 Surface** *(en ha)*	**Différence MS2 / MS3** *(en ha)*
EBC	22 148,3	22 139,6	***- 8,5***
Protections paysagères	278,05	278,22	***+ 0,17***

Prise en compte des Déclarations d'Utilités Publiques valant mise en compatibilité du PLUm « Tempête Alex »

A la suite de la tempête Alex des 2 et 3 octobre 2020, la Métropole Nice Côte d'Azur (MNCA), les communes de Roquebillière et de Saint-Martin-Vésubie, avec l'appui des Services de l'Etat, ont fait émerger un schéma global d'aménagement du Boréon et de la Madone à Saint-Martin-Vésubie et un de la Vésubie à Roquebillière. Ces schémas répondent à un enjeu majeur de sécurité publique de la population en ce qu'elles prévoient la création de protections de berges permettant un élargissement des lits majeurs des cours d'eau précités et assurant la libre circulation des eaux en cas de crues.

A ce titre, deux déclarations d'utilités publiques (DUP) valant mise en compatibilité du PLUm, dites DUP « Tempête Alex » ont été approuvées par arrêtés préfectoraux le 14 août 2024, pour :

- Permettre à la MNCA de maitriser le foncier nécessaire à la réalisation de ces aménagements ;
- Classer en zone naturelle – Na l'ensemble des terrains situés dans les faisceaux des protections de berges pour y interdire toute présence et activité humaine ;
- Déclasser des espaces boisés classés pour permettre la réalisation des travaux.

Afin de communiquer une information claire et lisible aux administrés, l'intégration des évolutions apportées par les DUP valant mise en compatibilité du PLUm « Tempête Alex » sera réalisée via la procédure de Modification Simplifiée n°3 du PLUm, considérant que l'approbation de la procédure de Révision Générale n°1 du PLUm est prévisionnellement envisagée en 2028.
L'intégration de ces évolutions entraîne une modification des surfaces des différentes zones du PLUm, notamment des zones à urbaniser – AU, agricoles – A, naturelles – N, urbaines – U et des espaces boisés classés – EBC comme suit :

Zones	**Roquebillière** *(en hectares)*	**Saint-Martin-Vésubie** *(en hectares)*	**Total** (*en hectares)*
2AU	0	- 1,4	**- 1,4**
A	- 8,6	0,0	**- 8,6**
U	- 0,5	- 9,8	**- 10,3**
EBC	0	- 8,5	**- 8,5**
Augmentation zones N	9,1	11,2	**+ 20,3**

RAPPEL DE L'ETUDE D'INCIDENCE NATURA 2000

Parmi les objets de modification de la présente procédure, trois ont potentiellement une incidence sur le réseau Natura 2000.

Il s'agit de la modification de l'article 2.1.2 en zone Nlr de la commune de Cagnes-sur-Mer par la création d'une spécificité locale et d'un périmètre de report graphique des règles, de de la création d'un périmètre SR sur la commune d'Isola dans la zone UTm ainsi que le reclassement d'une zone Nb vers Nc sur la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage.

6.1 Isola

Concernant la modification sur la commune d'Isola, les sites Natura 2000 sont situés à plus de 2 kms du site. Les deux espèces recensées sur le site ne font pas partie des espèces d'intérêt communautaires des sites Natura 2000 précités, les impacts sont donc relativement faibles concernant les espèces avifaunistiques.
De même, l'analyse des incidences du PLUm en vigueur sur le réseau Natura 2000 n'a pas identifié d'incidences concernant les zones UTm. La présente modification permet ici d'autoriser une autre sous-destination et n'induit pas de changement significatif concernant le règlement de la zone.
Des mesures peuvent être appliquées afin de réduire les potentiels impacts indirects du projet sur le réseau Natura 2000 :

- Respect du calendrier biologique des espèces situées aux alentours ;
- Installation d'aménagement favorable à la faune au sein du bâti ;
- Ou encore phase de travaux uniquement en période diurne.

6.2 Cagnes-sur-Mer

La modification permet de faciliter le « déplacement » de l'usine de production d'eau potable afin de mettre en sécurité le personnel du risque de falaise. Le site étant inclus entièrement dans le périmètre de la ZSC « Rivière et gorges du Loup », la modification fera l'objet d'une étude simplifiée.

6.2.1 Description du projet, de la manifestation ou de l'intervention

a. Nature du projet, de la manifestation ou de l'intervention

Le projet a pour but de « déplacer » l'usine des Tines plus à l'Ouest du terrain sur lequel elle se situe, afin de mettre en sécurité l'équipement d'intérêt général et le personnel d'exploitation. En parallèle, le règlement écrit et graphique du PLUm est modifié via la mise en place d'un périmètre de report graphique des règles « SR2 » permettant ainsi d'augmenter les hauteurs pour correspondre au projet de reconstruction de l'usine.

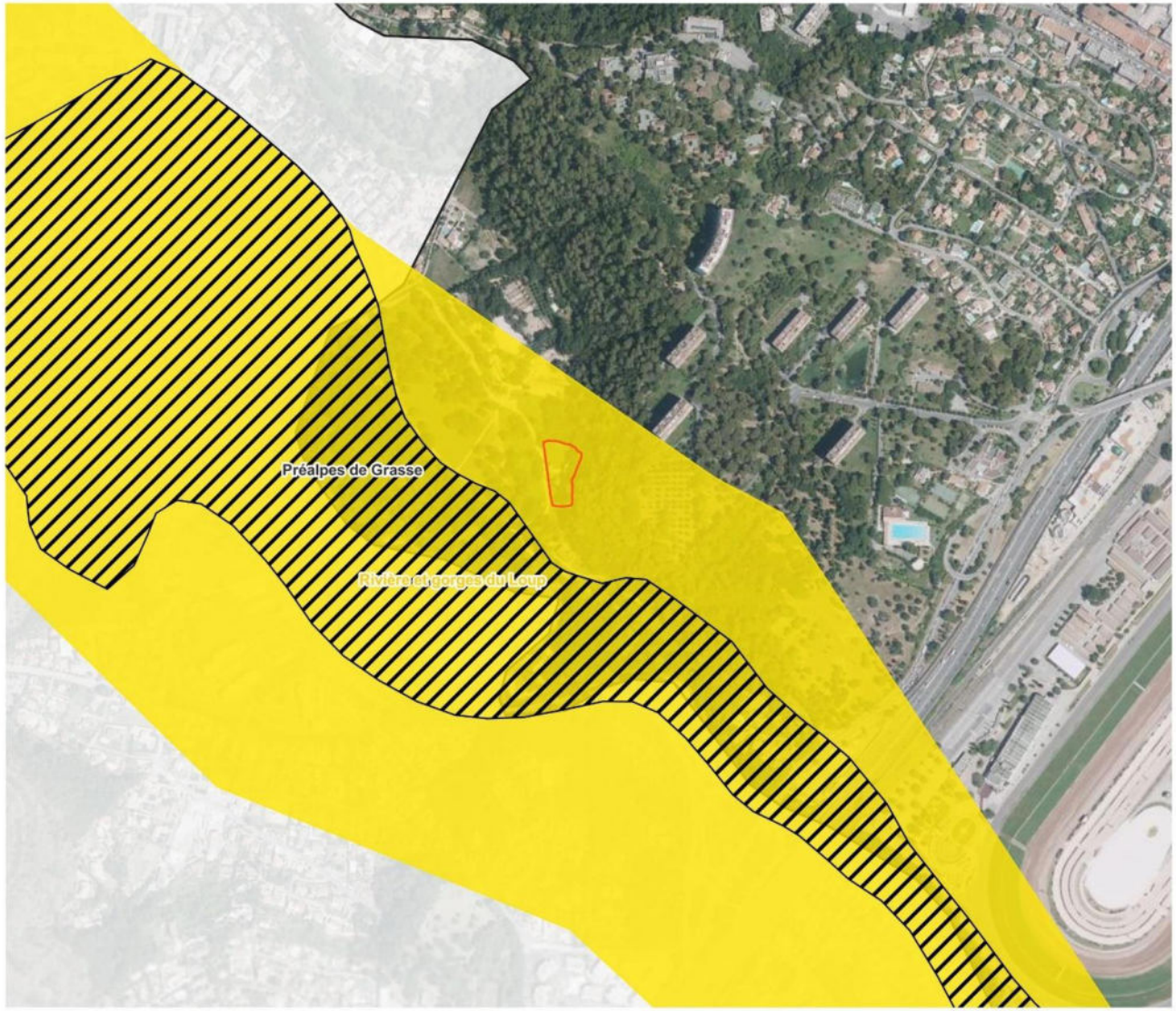
b. Localisation du projet par rapport au(x) site(s) Natura 2000 et cartographie

Le projet est situé sur la commune de Cagnes-sur-Mer dans le département des Alpes-Maritimes (06) à proximité du quartier de Saint-Véran.

Il est compris dans le périmètre de la Zone Spéciale de Conservation « Rivière et gorge du Loup » (FR939301571) et à moins de 100m de la Zone de Protection Spéciale « Préalpes de Grasse » (FR9312002).

Modification Simplifiée n°3 - PLUm Nice Côte d'Azur

Cagnes-sur-Mer



Création SR2

Site Natura 2000

Zone Spéciale de Conservation

Zone de Protection Spéciale

N

0 100 200 m

CITADIA

Juin 2024 / Source : INPN, Ortho, Métropôle Nice Côte d'Azur

c. Étendue/emprise du projet, de la manifestation ou de l'intervention

La surface d'emprise maximale est de 3 563,5 m^2. Le projet de construction ne prévoit pas d'aménagements connexes en cela qu'il prévoit un déplacement de l'usine déjà existante sur le terrain.

d. Durée prévisible et période envisagée des travaux, de la manifestation ou de l'intervention :

- Projet, manifestation :
☒ diurne
□ nocturne

- Durée précise si connue : inconnue
- Période précise si connue : inconnue

- Fréquence :
□ chaque année
□ chaque mois
☒ autre (préciser) : ponctuelle

e. Entretien / fonctionnement / rejet

Le projet n'induit pas de rejet supplémentaire par rapport au PLUm en vigueur en cela qu'il prévoit un déplacement de l'usine de Tines. L'activité et les mesures de préservation des milieux récepteurs seront donc maintenues.

f. Budget

Le coût prévisionnel du projet n'est pas connu.

6.2.2 Définition et cartographie de la zone d'influence du projet

La zone d'influence est fonction de la nature du projet et des milieux naturels environnants. Les incidences d'un projet sur son environnement peuvent être plus ou moins étendues (poussières, bruit, rejets dans le milieu aquatique…).

La zone d'influence est plus grande que la zone d'implantation. Pour aider à définir cette zone, il convient de se poser les questions suivantes :

Cocher les cases concernées et délimiter cette zone d'influence sur une carte au 1/25 000ème ou au 1/50 000ème.

□ Rejets dans le milieu aquatique
☒ Pistes de chantier, circulation – en phase travaux
□ Rupture de corridors écologiques (rupture de continuité écologique pour les espèces)
☒Poussières, vibrations – en phase travaux
□ Pollutions possibles
□ Perturbation d'une espèce en dehors de la zone d'implantation
☒ Bruits – en phase travaux
□ Autres incidences ……..

Modification Simplifiée n°3 - PLUm Nice Côte d'Azur

Cagnes-sur-Mer



Juin 2024 / Source : Ortho, Métropôle Nice Côte d'Azur

6.2.3 Etat des lieux de la zone d'influence

PROTECTIONS :

Le projet est situé en :
□ Réserve Naturelle Nationale
□ Réserve Naturelle Régionale
□ Parc National
□ Arrêté de protection de biotope
□ Site classé
☒ Site inscrit : site inscrit « Bande Côtière de Nice à Théoule »
□ PIG (projet d'intérêt général) de protection
□ Parc Naturel Régional
□ ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique)
□ Réserve de biosphère
□ Site RAMSAR

USAGES :

Quels sont les usages actuels et historiques de la zone d'influence :
□ Aucun
□ Pâturage / fauche
□ Chasse
□ Pêche
□ Sport & Loisirs (VTT, 4x4, quads, escalade, vol libre…)
□ Agriculture
□ Sylviculture
□ Décharge sauvage
□ Perturbations diverses (inondation, incendie…)
□ Cabanisation
☒ Construite, non naturelle : Usine de production d'eau potable
☒ Autre (préciser l'usage) : Habitations et centre équestre

MILIEUX NATURELS ET ESPECES :

TABLEAU MILIEUX NATURELS :

Type d'habitat naturel		Cocher si présent	Commentaires CRIGE PACA
Milieux ouverts ou semi-ouverts	Pelouse		
	Pelouse semi-boisée		
	Lande		
	Garrigue / maquis		
	Autre : Prairies	X	231 - Prairies
	Terres arables	X	214 – Zones à forte densité de serres

Milieux forestiers	Forêt de résineux Forêt de feuillus Forêt mixte Plantation Autre : ……	X X X	312 – Forêts de conifères 311 – Forêts de feuillus 313 – Forêts mélangées
Milieux rocheux	Falaise Affleurement rocheux Eboulis Blocs Autre : ……		
Zones humides	Fossé Cours d'eau Etang Tourbière Gravière Prairie humide Autre : ……	X	511 – Cours et voies d'eau
Milieux littoraux et marins	Falaises et récifs Grottes Herbiers Plages et bancs de sables Lagunes autre : ……		
Autre type de milieu	Espaces ouverts et loisirs Zones urbanisées Zones industrielles	X X X	142 – Equipements sportifs et de loisirs 112 – Tissu urbain discontinu 121 – Zones d'activités et équipements

6.2.4 Incidences du projet

Le projet ne prévoit pas de destruction ou détérioration de l'habitat ou d'habitat d'espèce en cela qu'il reste sur la même emprise que le bâtiment actuel. Néanmoins, lors de la phase de travaux, ce dernier peut induire une perturbation des espèces et de potentiels impacts indirects sur les espaces situés à proximité. Des inventaires écologiques sont en cours de réalisation dans le but de recenser les espèces et définir les modalités de préservation de ces dernières et de leur milieu. Ces mesures peuvent être :

- Respecter le cycle biologique des espèces recensées sur le site en évitant les périodes de nidification et de reproduction ;
- Fermer le site de travaux pour éviter le passage des espèces ;
- Réaliser les travaux uniquement en période diurne ;
- Respecter une charte de chantier propre pour éviter les rejets dans les milieux récepteurs ;
- Etc.

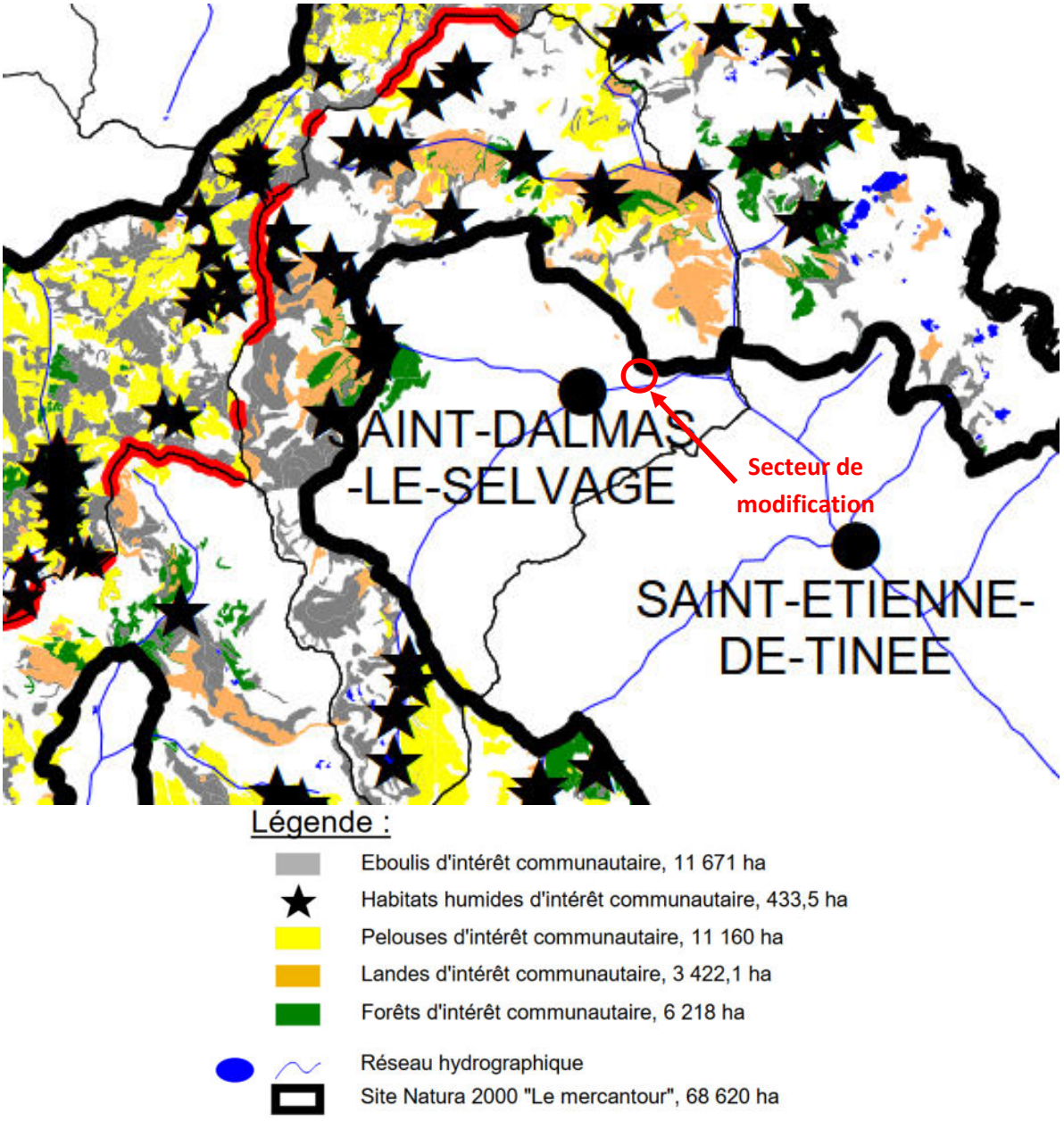
6.2.5 Conclusion

Le projet n'induira pas d'incidences supplémentaires en phase d'exploitation en cela que la destination du futur bâtiment restera la même. Les phases de travaux peuvent néanmoins avoir une potentielle incidence. Le projet ne pouvant être réalisé ailleurs, le diagnostic écologique permettra de définir les enjeux et les mesures de réduction, évitement et compensation adéquates.

6.3 Saint-Dalmas-le-Selvage

La modification prévoit le reclassement d'une zone Nb en zone Nc augmentant alors les droits à construire du secteur et permettre la création d'une bergerie.

Le secteur est situé à moins de 100 m de la Zone de Protection Spéciale « Mercantour » (FR9310035) et de la Zone Spéciale de Conservation du même nom (FR9301559) et à moins de 700 m de la Zone Spéciale de Conservation « Sites à chauves-souris de la Haute Tinée » (FR9301550). Concernant les deux premiers sites, ces derniers sont concernés par un Document d'Objectifs commun qui recense sur la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage des habitats d'intérêt communautaires, à proximité du secteur de modification.

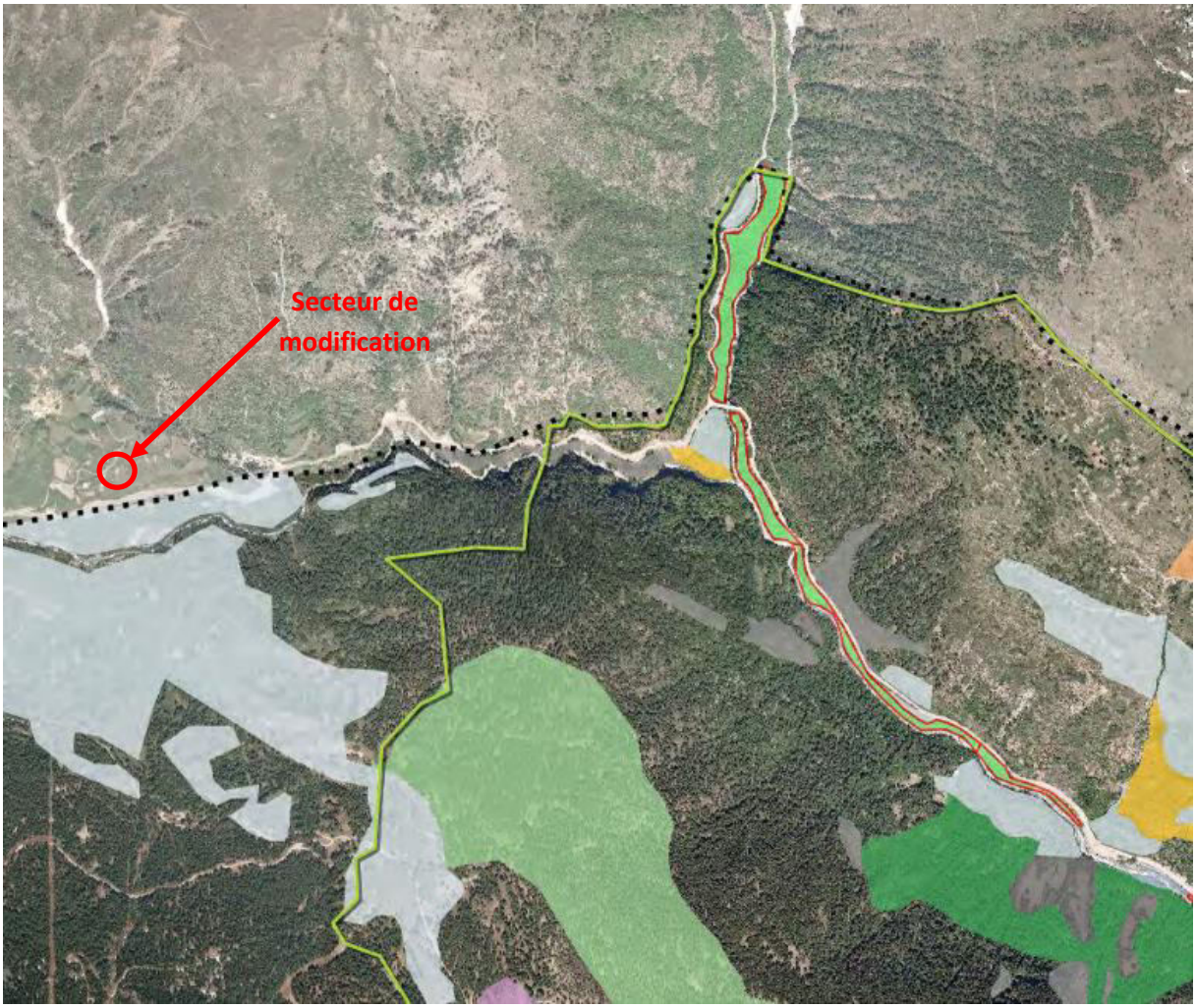


Synthèse des habitats d'intérêt communautaire du site Natura 2000 (Source : DOCOB, 2004)

Le site Natura 2000 présente les objectifs de conservation suivants :

- Conserver et restaurer les milieux ouverts et semi-ouverts (pelouses, landes, prairies) et les zones humides :
    - Réutiliser, réhabiliter et entretenir les milieux ouverts ;
    - Prendre en compte les valeurs patrimoniales ;
    - Donner les moyens d'une exploitation pastorale raisonnée.
- Assurer la conservation des milieux forestiers et des espèces associées :
    - Restaurer les habitats forestiers menacés ;
    - Mobiliser des bois selon des modalités patrimoniales.
- Accompagner la gestion des habitats et des espèces : animation, suivi, information, sensibilisation :
    - Animer la mise en œuvre des mesures ;
    - Améliorer les connaissances ;
    - Suivre et évaluer les mesures de gestion
    - Informer et sensibiliser.

La Zone Spéciale de Conservation « Sites à chauves-souris de la Haute Tinée » (FR9301550) est également concerné par un Document d'Objectifs approuvé en décembre 2015. Ce dernier recense sur la commune des habitats d'intérêt communautaires et prioritaires.





Cartographie des habitats d'intérêt communautaire (Source : DOCOB, 2015)

Le site Natura 2000 présente les objectifs de conservation suivants :

- Maintenir les habitats agro-pastoraux dans un bon état de conservation ;
- Préserver le caractère naturel des pelouses sèches, des landes et des fourrés ;
- Maintenir l'intégrité écologique des habitats forestiers ;
- Conserver la qualité naturelle des milieux rocheux ;
- Veiller au maintien de la qualité naturelle des milieux humides.

Le projet de modification est situé en dehors des zones d'habitats d'intérêt communautaire. Le projet de construction de la bergerie n'est donc pas de nature à impacter directement ces habitats ni indirectement. Néanmoins, ce site constitue un espace ouvert potentiellement utilisé par les espèces recensées sur les sites Natura 2000 comme zone de chasse. Afin de préserver ces espaces, la superficie de la bergerie devra être limitée au strict minimum.

De même, les mesures définies dans l'analyse des modifications du PLUm pourront être appliquées pour limiter les incidences indirectes :

- Réaliser des études écologiques en amont du projet de bergerie pour définir les enjeux réels du site et prévoir des mesures d'évitement et de réduction adéquates ;
- Lors des travaux d'aménagement, respecter le calendrier écologique des espèces recensées en évitant les périodes de nidification et de reproduction (en lien avec l'étude écologique réalisée en amont).

Avec l'application de ces mesures, les incidences du projet de modification pourront être considérées comme faibles.

INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi restent ceux approuvés dans le cadre de l'élaboration du PLUm.

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°3 a été prescrite par arrêté métropolitain en date du 14 février 2024 et visé par les par les services de la Préfecture en date du 19 février 2024 et modifié par arrêté métropolitain en date du 10 juin 2024.

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 ainsi que le retour d'expérience des instructeurs.

De manière générale, ces ajustements de forme n'ont pas révélé d'incidence sur l'environnement.

Mise à jour et compléments apportés aux dispositions règlementaires sur l'ensemble du territoire :

Le seul point de modification concerne l'article 1.2.4 de la zone naturelle Nb sur les activités et destinations soumises à conditions particulières.

Ce changement permet de mieux encadrer les affouillements et exhaussements. Cet encadrement a une incidence positive sur l'environnement dans le sens où il limite ces opérations à une même unité foncier.

Adaptation du règlement écrit :

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

- **Aspremont** : modification de l'article 2.1.3.1, relatif à l'implantation des constructions en zone UFb3.
- **Beaulieu-sur-Mer :** évolution de l'article 2.2.4 relatif aux toitures de la zone UBe et évolution du Cahier des Prescriptions Architecturales pour les toitures, les superstructures et installations diverses.
- **Belvédère** : évolution de l'article 1.2.4 de la zone Nc.
- **Cagnes-sur-Mer :**
    - Evolution du tome 2 de l'Annexe Patrimoniale pour complétude ;
    - Evolution du Cahier des prescriptions Architecturales pour les toitures et couronnement et les clôtures ;
    - Evolution de l'article 1.2.4 en zone UCf par la création d'une spécificité locale relative à la surface de plancher affectée aux commerces,
    - Evolution des articles 2.1.1, 2.1.3.1 et 2.4 en zone UFc1 par la création de spécificités locales et d'un périmètre de report graphiques des règles ;
    - Evolution de l'article 2.1.2 des zones UBe et UCf pour préciser les dispositions réglementaires relatives aux attiques ;
    - Evolution de l'article 2.1.2 relatif à la hauteur de la zone ULd pour permettre l'installation de la brigade mobile de façon pérenne ;
    - Evolution des articles 2.1.3.1, 2.1.3.2 et 2.1.3.3 relatifs aux implantations des constructions et de l'article 2.4 relatif aux espaces verts de la zone UCf pour reprendre les dispositions réglementaires de la zone UY de l'ex PLU communal ;
    - Evolution de l'article 2.2.7 relatif aux superstructures et installations diverses des zones UBe, UCf, UDf, UDh, UFb4, UFb7 et UFc1 pour améliorer l'aspect extérieur des toitures existantes disposant d'édicules ou d'installations techniques d'une hauteur supérieure à 1mètre.
- **Carros :**
    - Evolution des articles 2.1.3.1 des zones UFb6 et UFc1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques afin de limiter le développé de façade ;
    - Modification des articles 2.1.1 ; 2.1.3.1 ; 2.1.3.2 ; 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFb6 et 2.1.1, 2.1.3.1, 2.1.3.2, 2.1.3.3, 2.4 de la zone UFc1 afin d'appliquer ces règles au regard de l'ensemble du projet et non de chaque lot en cas de divisions parcellaires.
- **Eze :** suppression d'une spécificité locale en article 2.2.5 Menuiseries - zone UF.
- **Falicon :**
    - Modification de la hauteur frontale autorisée en zone UFc1 ;
    - Modification des règles d'implantation des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables en zone UFc1 ;
    - Modification des règles de stationnement pour les opérations engendrant plusieurs lots en zone UFc1 ;
    - Ajout de précisions relatives à l'aspect des façades dans le Cahier des Prescriptions Architecturales ;

- Ajout de précisions relatives à l'aspect des murs de soutènement dans le Cahier de Prescriptions Architecturales ;
- Ajout de précisions relatives à l'aspect des garde-corps dans le Cahier de Prescriptions Architecturales ;
- Ajustement des règles d'implantation par rapport à la route de l'Aire Saint-Michel en zone UBk.

- **Gattières** :
  - Modification de l'emprise au sol maximale des constructions en zone Ac ;
  - Modification de la hauteur à l'égout en zone UFb3 ;
  - Modification de la hauteur des murs de soutènement en zone Nb et UBc.
- **Isola :** modification de l'article 1.2.4 relatif aux activités, destinations et sous destinations soumises à conditions particulières de la zone UTm afin de permettre la construction de logements à usage d'habitation sur un périmètre défini.
- **La Gaude :**
  - Evolution de l'article 1.2.4 de la zone UEg pour un projet de groupe scolaire et d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
  - Evolution de l'OAP sectorielle « Le Hameau de la Baronne ».
- **La Trinité :**
  - Ajout de précisions relatives aux toitures dans le Cahier des Prescriptions Architecturales pour les zones UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb ;
  - Encadrement de la construction des toitures terrasses en zone UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb ;
  - Précision sur les modalités d'implantation des panneaux photovoltaïques dans le Cahier des Prescriptions Architecturales en zone UBg, UBj, UFb2, UFc2, UPm1 et Nb ;
  - Ajustement des règles de colorimétrie dans le Cahier des Prescriptions Architecturales ;
  - Ajout de la mention des hameaux anciens dans le Cahier des Prescriptions Architecturales ;
  - Correction d'une erreur matérielle sur les règles de stationnement pour « hôtel et hébergement touristique » en zone UZa4 et UZa5 ;
  - Correction d'une erreur matérielle dans l'article 2.2.4 – toitures de la zone Uzb5 ;
  - Interdiction des murs-bahuts en zone Nb ;
  - Correction d'une erreur matérielle concernant le traitement environnemental des espaces non bâtis en zone UZa5.
- **Le Broc :** évolution des annexes patrimoniales afin de compléter le descriptif et modifier le propriétaire et permettre l'application des règles de gabarit (emprise au sol, coefficient d'espaces verts et implantation) pour les lots issus de division en zones UFb3 et UFb7.
- **Levens :**
  - Mise en cohérence des activités et destinations autorisées sous conditions en zone UEe ;
  - Modification des règles d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives en zone UFa2.
- **Nice :** évolution des zones urbaines des zones UBb pour harmoniser les dispositions dans tous les secteurs, des zones urbaines denses pour favoriser la surélévation et le renouvellement urbain, la construction et la réhabilitation d'hôtels des zones UMa, UEl, UPa1, UPbr, UPm2,UZa1, , complétude du règlement de la zone UPa en ce qui concerne le stationnement et la destination des constructions, ajustements des dispositions

règlementaires relatives au schéma de voirie de la séquence 1 de l'OAP Plaine du Var, modification de la zone Ae accueillant des équipements équestres.

- **Saint-André-de-la-Roche :** modification du bénéficiaire de l'ER E16.
- **Saint-Etienne-de-Tinée** :
    - Evolution de l'article 2.5 relatif au stationnement en zone UAc afin de réglementer le stationnement pour les projets de résidences hôtelières composées d'appartements ;
    - Evolution des articles 1.1.3 et 1.2.4 relatifs à l'usage des sols et destination des constructions des zones UAc, UBk, UBj et UFa2 afin de renforcer la protection des hôtels ;
    - Maintien de l'activité économique locale en lien avec le tourisme ;
    - Création de logements pour les personnels d'établissements de restauration et d'hôtellerie.
- **Saint-Jean-Cap-Ferrat** : correction d'une erreur matérielle concernant l'article 2.1.3.2 de la zone UFc6.
- **Saint-Jeannet** : modification des règles de stationnement pour les opérations engendrant plusieurs lots/logements en zone UAe.
- **Saint-Laurent-du-Var :**
    - Complétude des spécificités locales laurentines de l'article 2.1.3.1 de la zone UCf du PLUm pour homogénéiser les dispositions réglementaires des zones urbaines discontinues inscrites au PLUm et permettre une éventuelle évolution des constructions existantes ;
    - Modification des dispositions réglementaires graphiques et écrites de la zone UMe inscrite sur le port ;
    - Inscription d'un périmètre de report graphique des règles et évolution des articles 1.2 relatif aux activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières, 2.1.1 relatif à l'emprise au sol des constructions, 2.1.2 relatif à la hauteur des constructions et 2.5 relatif au stationnement de la zone Ac inscrite sur la plaine des Iscles.
- **Tourrette-Levens :**
    - Mise en cohérence des activités et destinations autorisées sous conditions en zone UEe ;
    - Mise en concordance des règles applicables en zone Nb avec les activités exercées sur le site de la carrière.
- **Utelle :** inscription d'une spécificité locale en zone agricole-Ab.
- **Valdeblore :**
    - Suppression d'une spécificité locale pour les superstructures et installations diverses ;
    - Suppression de trois spécificités locales concernant les clôtures ;
    - Modification du Cahier des Prescriptions Architecturales ;
    - Modification des règles relatives aux pentes de toiture dans le Cahier des Prescriptions Architecturales ;
    - Modification des dispositions réglementaires de la zone Nb en lien avec le projet de station-service municipal.
- **Vence :** correction d'une erreur matérielle en article 2.1.2 relatif à la hauteur en zone UFb3.
- **Villefranche-sur-Mer :** rectification d'une erreur matérielle dans la rédaction de la sous-destination en zone UFc1 pour le projet d'une maison de santé et évolution des articles 1.1 et 1.2 en zone UMb.

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°3 du PLUm concernent plus particulièrement les communes suivantes :

- **Bonson** : suppression partielle de l'emplacement réservé ER02.
- **Cagnes-sur-Mer :** modifications graphiques des zones UDc, UEc, UEn, UFb4, UFb7, Nb et NLr, inscription d'un Jardin d'Intérêt Majeur, suppression de la marge de recul graphique inscrite sur le chemin des Vallières et évolution de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.
- **Cap d'Ail :** suppression de l'emplacement réservé ER02 et modification du bénéficiaire de l'ER n°E01.
- **Carros :** ajout de l'emplacement réservé n°2 pour mixité sociale.
- **Castagniers** :
    - Réduction de l'emplacement réservé ER05 (parking du hameau de Portion) à 1000 m^2 au lieu de 1788 m^2 ;
    - Suppression de l'emplacement réservé ER02 ;
    - Suppression de l'emplacement réservé ER04.
- **Clans :** reclassement d'un secteur pavillonnaire en zone UZb6 à Pont-de-Clans.
- **Gattières :** réduction de l'emplacement réservé n°4 pour mixité sociale et ajout de l'emplacement réservé n°10 pour mixité sociale en compensation et réduction de l'emplacement réservé n°9 pour mixité sociale.
- **Isola :**
    - Création d'un périmètre report graphique en zone UTm afin de permettre la construction de logements à usage d'habitation sur un périmètre défini ;
    - Reclassement d'un secteur Nb en zone Nc pour la vacherie d'Isola 2000.
- **La Gaude :**
    - Remplacement des éléments de paysage à protéger ou à créer (EPP) par des espaces verts identifiés (EVI) ;
    - Reclassement de la zone Nb en zone Nf et modification de l'emplacement réservé pour équipement public n°19 dans le secteur Pagane ;
    - Reclassement de la zone Nb en zone Nf dans les secteurs Mont Gros-Est et La Maure ;
    - Ajout d'un report graphique dans le secteur Mont Gros-Est en zone UEg ;
    - Reclassement de la zone Nb en zone Nf dans le secteur les Salettes.
- **Lantosque :**
    - Suppression et réduction des emplacements réservés E21 et E22 ;
    - Inscription en zone non-aedificandi de terrains acquis au titre du FRPNM (Fonds Barnier).
- **La-Tour-sur-Tinée :** suppression de l'emplacement réservé V01 et réduction des emplacements réservés V02 et V08.
- **La Trinité :**
    - Modification de l'Emplacement Réservé de Mixité Sociale (ERMS) MS04 sur le site Chapus ;
    - Création de 4 nouveaux Emplacements Réservés de Mixité Sociale (ERMS) MS05 à MS08 sur les sites Jaurès, Suarez, Roma et CTM.
- **Levens :** suppression des emplacements réservés E01 et E05.
- **Nice** : ajustement du périmètre de la Servitude d'Attente de Projet (SAP) de l'Ariane, modification des marges de recul en bordure de voie du boulevard Carnot, ajout d'une représentation graphique pour autoriser la surélévation d'un immeuble destiné aux logements sociaux, ajout d'un secteur réglementant la hauteur maximale des constructions au Pont Michel, suppression de l'ERMS n°54, création d'une limite d'implantation graphique en entrée de ville, protection patrimoniale de deux nouveaux

bâtiments, suppression d'ER voirie à la suite de refus de mise en demeure d'acquérir, actualisation des odonymes dans les intitulés d'ER, mise à jour des dispositions de l'ERMS 06, ajustement du taux de logements sociaux dans l'ERMS 27, réduction de l'ERMS 55, création de deux nouveaux ERMS, modification du secteur à plan masse Gambetta-Buffa et modification de zonage dans le quartier Henri Dunant, mise à jour de la liste des ER pour les cimetières communaux, adaptation de l'ER E024 pour des projets d'établissements scolaires, ajustement d'ER voirie à la suite de l'acquisition de parcelles par la commune, modification du tracé d'un chemin piéton à Gairaut, création de limite graphique d'implantation des constructions en vue de réaliser des parkings, modification de marges de recul pour une implantation cohérente des bâtiments en centre urbain dense, création de secteurs réglementés pour favoriser le développement économique à Nice ouest, la requalification du site Raimbaldi ainsi que d'un foyer d'hébergement à Riquier, ajustement de l'OAP Plaine de Var pour la réalisation de projets sportifs d'intérêt général et pour la construction d'un programme immobilier destiné à l'habitat, modification des hauteurs graphiques en UCh pour les équipements d'intérêt public, création d'un secteur de hauteur réglementée en entrée de ville.

- **Roubion :** réduction de l'emplacement réservé E02.
- **Roure :** inconstructibilité des parcelles rachetées par la commune dans le cadre du Fond Barnier
- **Saint-Blaise :** réduction de l'emplacement réservé V07.
- **Saint-Dalmas-le-Selvage :** reclassement d'un secteur Nb en zone Nc – secteur Lacium.
- **Saint-Jean-Cap-Ferrat :** inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale ERMS n°03 dans le secteur de la Puncia.
- **Saint-Jeannet** : suppression de l'emplacement réservé n°E01 et de l'emplacement réservé pour mixité sociale n° 08.
- **Saint-Laurent-du-Var :** modification de la marge de recul graphique inscrite sur la route des Pugets.
- **Saint-Martin-du-Var :** suppression d'emplacements réservés équipement et voirie et réduction de l'emplacement réservé n°V23.
- **Tournefort :** inconstructibilité des parcelles rachetées par la commune dans le cadre du fond Barnier.
- **Tourrette-Levens :** création d'un secteur réglementé SR1 pour permettre l'extension de l'EHPAD Les Amandines.
- **Valdeblore :** reclassement en zone UAb d'un secteur classé en zone UTk.
- **Venanson :** Inscription en zone non-aedificandi de terrains acquis au titre du FRPNM (Fonds Barnier).
- **Vence** : réduction de l'emplacement réservé voirie ERV n°22 et reclassement de la zone Nb en Ne pour permettre la réalisation d'aménagements dans le cimetière existant.
- **Villefranche-sur-Mer :** création d'une prescription « patrimoine naturel » pour un arbre remarquable, reclassement de parcelles au port de la Darse et création de l'emplacement réservé E04 au port de la Darse.

La grande majorité de ces modifications n'engendrera pas de nuisances et sera par conséquent sans incidence environnementale sur les différentes thématiques envisagées dans le PLUm. Certaines présentent même des incidences positives (harmonisation du bâti, ajout d'éléments bâti remarquable/naturelles, favoriser l'installation d'énergie renouvelable, etc.). Concernant les modifications pouvant avoir des impacts faibles à modérés et modérés, des mesures de réduction et d'évitement ont été définies pour guider les futurs porteurs de projet (respect d'un calendrier écologique, respect d'une charte chantier propre, réflexion sur les morphologies urbaines pour assurer la dispersion des polluants, etc.).

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°3, les surfaces des différentes zones du PLU métropolitain sont les suivantes :

ZONES	**PLUm MS2 Surface** *(en ha)*	**PLUm MS3 Surface** *(en ha)*	**Différence MS2 / MS3** *(en ha)*
1AU	143,4	143,4	***=***
2AU	234,6	233,2	***- 1,4***
A	5 922,6	5 914	***- 8,6***
N	128 331,8	128 352,1	***+ 20,3***
U	12 509,7	12 499,4	***- 10,3***

Sous-zones U	**PLUm MS2 Surface** *(en ha)*	**PLUm MS3 Surface** *(en ha)*	**Différence MS2 / MS3** *(en ha)*
UA	209,22	209,25	***0,03***
UB	1261,5	1261,5	***0***

UC	588,6	588,8	***0,2***
UD	1062,3	1059,8	***-2,5***
UE	862,7	862,6	***-0,1***
UF	7382,7	7374,7	***-8***
UL	39,1	38,8	***-0,4***
UM	96,76	96,79	***0,03***
UP	245,5	245,5	***0***
US	11,7	11,7	***0***
UT	77,27	77,23	***-0,04***
UZ	672,3	672,8	***0,5***

Protections	**PLUm MS2 Surface** *(en ha)*	**PLUm MS3 Surface** *(en ha)*	**Différence MS2 / MS3** *(en ha)*
EBC	22 148,3	22 139,6	***-8,5***
Protections paysagères	278,05	278,22	***0,17***

* *Prise en compte de la DUP « Tempête Alex »*

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

La procédure de modification simplifiée n°3 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 :

- A la Loi Montagne et la Loi Littoral,
- A la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA),
- Au Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI),
- Au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE),
- Au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE),
- Au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET),
- Au Plan d'Exposition au Bruit des aéroports (PEB),
- Au Plan Local d'Habitat (PLH).

Les indicateurs de suivi n'ont pas fait l'objet de modification, ceux actés dans le cadre de l'élaboration du PLUm restent valables.

ANNEXE – EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

METROPOLE NICE COTE D'AZUR

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain

Modification Simplifiée n°3

Emplacements Réservés pour Mixité Sociale

Table des matières

1. LA CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE 3

2. SUPPRESSION ET REDUCTION D'EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE 5

2. AJUSTEMENT DE L'OBJET DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE 9

3. BILAN DES EVOLUTIONS DES EMPLACEMENT RESERVES DE MIXITE SOCIALE 10

1. LA CREATION D'EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

1.1 Carros

La Commune de Carros, soumise à la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), a un taux de logement social de 21,90% au 1er janvier 2024 ce qui représente 1 183 logements sociaux. Le projet de PLH 4, arrêté au Conseil Métropolitain du 30 janvier 2025 après avis des communes, fixe comme objectif la création de 56 logements sociaux sur la période 2025-2030.

La création de l'ERMS n°2

Pour atteindre cet objectif, la Commune souhaite créer un nouvel Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) dans le secteur Carros-Le-Neuf afin de proposer des logements mixtes et à prix maîtrisés.

Ce nouvel ERMS propose dans sa règle d'affecter 40% minimum de la surface de plancher totale de l'opération à du logement social, en prévoyant qu'au moins 10% soient réalisés en accession sociale.

Une étude de faisabilité devra préciser le potentiel de constructibilité de l'ERMS qui se situe à cheval sur deux zones (UBc & UBg).

1.2 La Trinité

La Commune de la Trinité, soumise à la Loi SRU, a un taux de logement social de 16,54% au 1er janvier 2024 ce qui représente 730 logements sociaux. Le projet de PLH 4, arrêté au Conseil Métropolitain du 30 janvier 2025 après avis des communes, fixe comme objectif la création de 56 logements sociaux sur la période 2025-2030.

Ajout des ERMS n°5, 6, 7, 8 et extension de l'ERMS n°4

Pour atteindre cet objectif la commune souhaite inscrire 4 nouveaux ERMS sur les secteurs Jaurès, Suarez, Roma (ex-propriété Rebat) et CTM, ainsi qu'étendre l'ERMS n°4

L'ensemble de ces sites à enjeux ont été identifiés préalablement à la procédure de révision du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du bassin des Paillons – secteur aval lancée en mars 2020 et ayant fait l'objet d'une nouvelle prescription par l'arrêté préfectoral AP N°2025-001 du 14 janvier 2025.

Ces nouveaux ERMS proposent d'imposer dans leurs règles que « **40 % minimum du nombre de logements total** de l'opération soit affecté à la réalisation de logements sociaux, répartis en 30% de logements locatif sociaux et 10% de logements en accession sociale ».

Le potentiel de création de logements sociaux de chacun des sites ne pourra être précisé qu'à l'issue de la procédure de révision du PPRI.

1.3 Saint-Jean-Cap-Ferrat

La Commune de la Saint-Jean-Cap-Ferrat, soumise à la loi SRU, a un taux de logement social de 17,18% au 1er janvier 2024 ce qui représente 118 logements sociaux. Le projet de PLH 4, arrêté au Conseil Métropolitain du 30 janvier 2025 après avis des communes, fixe comme objectif la création de 12 logements sociaux sur la période 2025-2030.

Ajout de l'ERMS n°3

Afin de pallier son manque de logements locatifs sociaux, la commune souhaite créer un nouvel Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) dans le secteur la Puncia, en zone UDh du PLUm en vigueur. L'unité foncière comprend une parcelle nue (AI 368) et une parcelle avec un bâtiment d'habitations (AI 370).

Ce nouvel ERMS propose dans sa règle d'imposer que **50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération soit destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux.**

Un potentiel de 3 logements locatifs sociaux est identifié sur ce site.

2. SUPPRESSION ET REDUCTION D'EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

1.4 Gattières

La Commune de Gattières, soumise à la loi SRU, a un taux de logement social de 6,08% au 1er janvier 2024 ce qui représente 115 logements sociaux. Le projet de PLH 4, arrêté au Conseil Métropolitain du 30 janvier 2025 après avis des communes, fixe comme objectif la création de 36 logements sociaux sur la période 2025-2030.

Réduction de l'ERMS n°4 et ajout d'un nouvel ERMS n°10 en compensation

La réduction de l'emprise de l'ERMS n°4 correspond à la réalisation sur les parcelles cadastrées D n°2608 et 2610 de 49 logements dont 25 logements locatifs sociaux suite à l'obtention du permis de construire n° 006 064 16 R0011 accordé le 25 novembre 2016 et transféré le 19 juin 2017.

Le potentiel théorique sur l'ensemble du périmètre initial de l'EMRS n°4 était d'environ 45 logements sociaux.

En compensation de la réduction de l'ERMS n°4, **un nouvel ERMS n°10** sera créé sur les parcelles cadastrées C n°922, 2892 et 916 dans le secteur Les Conques.

Ce nouvel ERMS propose dans sa règle d'imposer que **35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux** dans ce périmètre. La Métropole sera bénéficiaire de ce nouvel ERMS sur une superficie de 2926 m².

Situé en zone UFb5, le potentiel identifié sur le site est la réalisation de 18 logements dont 6 logements sociaux.

Réduction de l'ERMS n°09

Elle correspond à une actualisation de l'ERMS qui tient compte de sa réalisation sur une partie de son emprise totale initiale.

La réalisation des logements sociaux s'est achevée le 3 décembre 2019. La Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été dressée le 18 décembre 2019, elle certifie que les travaux réalisés sont conformes au permis de construire n° 006 064 17 R0004 – M01 délivré le 30 octobre 2017.

En conséquence, l'ERMS n°9 sera réduit sur les parcelles bâties C n°3152, 3154 et 3151 au plan de zonage et la liste des ERMS du PLUm sera modifiée avec la nouvelle superficie de l'ERMS n°09 soit 12 065 m².

Il n'y a pas de compensation à prévoir, un total de **33 logements ayant été construits dont 10 logements sociaux**.

1.5 Nice

La Commune de Nice, soumise à la loi SRU, a un taux de logement social de 14,43% au 1er janvier 2024 ce qui représente 28 177 logements sociaux. Le projet de PLH 4, arrêté au Conseil Métropolitain du 30 janvier 2025 après avis des communes, fixe comme objectif la création de 4 452 logements sociaux sur la période 2025-2030.

Suppression de l'ERMS 54

Situé à l'intérieur du Périmètre de Mixité Sociale de la ZAC Grand Arénas et du Pôle d'Echanges Multimodal, l'ERMS n°54 a été intégré au PLUm lors de sa première modification (MDC1) approuvée le 6 octobre 2022. Il prévoit 35% de la surface de plancher totale de l'opération destinée au logement soit affectée à du logement social en accession (BRS).

Il est précisé dans le cadre du bilan de la production des logements sociaux réalisé lors de la MDC1 du PLUm, l'ERMS n°54 n'était pas intégré dans le calcul compensatoire justifiant de la neutralité des modifications/suppressions d'ERMS. Il venait en complément, dans une volonté de favoriser l'accession sociale afin d'expérimenter le Bail Réel Solidaire sur un îlot spécifique.

Pour la mise en œuvre opérationnelle de cet îlot, l'EPA Nice EcoVallée (EPA) a engagé en 2022 une consultation promoteurs afin de développer un programme immobilier mixte (logements, bureaux, services, commerces, …) qui, compte tenu de la conjoncture économique, n'a pas permis de désigner un opérateur. Aujourd'hui d'autres projets d'activités ou d'écoles, sans création surface de plancher de logement, sont susceptibles de se concrétiser sur cet îlot.

De ce fait, la suppression de cet ERMS s'avère nécessaire pour permettre la réalisation de cette opération, **elle n'impactera pas la production globale de logements sociaux des opérations à l'échelle de la ZAC Grand Arénas et du PEM** :

- La production de logement social restant règlementée dans le cadre du PMS existant ;
- Les objectifs, en surface de plancher dédiée au logement, étant par ailleurs fixés dans le cadre de la ZAC Grand Arénas et du PEM dont l'EPA est le maître d'ouvrage.

Réduction de l'ERMS n°55 et création des ERMS n°59 et 60

Dans le cadre des Jeux Olympiques d'hiver de Nice 2030, une patinoire olympique est envisagée sur le secteur de Saint Isidore, au sud d'IKEA, sa construction est incompatible avec l'ERMS n°55 du PLUm en vigueur. Son périmètre fait l'objet d'une réduction pour permettre la réalisation de la patinoire, entrainant ainsi une diminution de la production de logements sociaux.

En effet, sur la base des dispositions règlementaires en vigueur (30 % de Logements Locatifs Sociaux et 20 % en Accession Sociale) et des études de capacité, la perte est évaluée à 157 logements, soit 47 logements locatifs sociaux et 31 logements en accession sociale.

En compensation, deux sites ont été identifiés sur la commune de Nice afin d'y établir deux nouveaux ERMS :

- Un ensemble foncier issu du programme Ilots du Littoral, route de Turin à Nice, d'une superficie de 3 533 m^2 ;
- Le 18 boulevard Paul Montel d'une superficie de 10 268 m^2.

ERMS n° 59 : Route de Turin – Impasse Guidotti

Ce site développerait un projet en R+6 et 7.100 m^2 de surface de plancher (SDP) de logements, soit un potentiel total de 109 logements.

Il est proposé d'imposer dans la règle de l'ERMS n°59 que **« 50 % minimum de la SDP totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements sociaux ».** Avec 39.7% logements locatifs sociaux (LLS) sur le secteur *(IRIS route de Turin, Roquebillière, Saint Roch-Ricolfi, Vauban, Sain Jean d'Angély et Pierre Sola),* le territoire Nice Est accueille une part importante de logements sociaux et un îlot 100% social fragiliserait les équilibres sociaux du quartier.

Un potentiel de 55 logements sociaux est identifié sur ce site.

ERMS n°60 : bd. Paul Montel / av. Yvonne Vittone

Avec une hauteur des bâtiments jusqu'en R+6, ce site accueillerait la construction d'une SDP de 8.150m^2, soit un potentiel total de 125 logements, dont 63 LLS (locatif et accession).

Localisé sur l'ancien ERMS 52 du PLUm approuvé en 2019, celui-ci avait été supprimé dans le cadre de la MDC1 en raison de son incompatibilité avec le projet de relocalisation du complexe sportif du Mercantour. La commune privilégie à présent un scénario de confortement et de modernisation du complexe sportif existant et libère par conséquent ce foncier pour construire un programme de logements mixtes, eu égard à sa localisation proche des QPV des Moulins et des Sagnes.

Il est proposé d'imposer dans la règle de l'ERMS n°60 que **30 % minimum de la SDP totale de l'opération soit affectée à la réalisation de logements locatifs Sociaux et 20% en Accession Sociale**

Un potentiel de 63 logements sociaux est identifié sur ce site.

1.6 Saint-Jeannet

La Commune de Saint-Jeannet, soumise à la loi SRU, a un taux de logement social de 4,25% au 1er janvier 2024 ce qui représente 81 logements sociaux. Le projet de PLH 4, arrêté au Conseil métropolitain du 30 janvier 2025 après avis des communes, fixe comme objectif la création de 61 logements sociaux sur la période 2025-2030.

Suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°08

L'emplacement réservé pour mixité sociale n°8 grève les parcelles AC n°158 et 159 dans le secteur Village Vallon, au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur. Il impose que 33% minimum de la surface de plancher totale de l'opération soit destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux sur une superficie de 1 900 m².

La Métropole de Nice Côte d'Azur ne s'étant pas prononcée dans un délai d'un an à compter de la réception du courrier de mise en demeure d'acquérir des parcelles AC n°158 et 159, les effets de l'emplacement réservé ne sont plus applicables.

Il convient donc de supprimer du plan de zonage l'ERMS n°08 de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale.

Compte tenu du zonage du secteur en UFA,2 la perte de logements est estimée à 26 logements dont 9 logements sociaux.

2. AJUSTEMENT DE L'OBJET DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR MIXITE SOCIALE

2.1 Nice

Modification du pourcentage de logements sociaux de l'ERMS 27

L'ERMS 27 impose que 80 % de la surface de plancher totale de l'opération soit destinée à la réalisation de logements sociaux.

Il est proposé de ramener ce pourcentage à 50 % dans la perspective d'un aménagement permettant ainsi de garantir la mixité de l'opération et la réalisation de commerces et services en rez-de-chaussée.

Il est ressorti après analyse que les dispositions de l'ERMS 27 ne permettait pas de garantir la viabilité économique des projets qui ont été esquissés sur ce foncier, fragilisant ainsi la possible reconversion en logements sociaux de la parcelle actuellement occupée par une entreprise commerciale.

Ainsi, en cohérence avec le projet de PLH 4 en cours d'approbation, la réalisation d'un projet en mixité sociale et fonctionnelle parait mieux adaptée au contexte territorial que le maintien d'un bail à vocation uniquement commerciale sur ce site.

La perte de logements est estimée à 6 logements sociaux.

3. BILAN DES EVOLUTIONS DES EMPLACEMENT RESERVES DE MIXITE SOCIALE

Dans le cadre de la Modification Simplifiée n°3 du PLUM, l'impact des évolutions du nombre de logements sociaux au sein des ERMS est positif avec un solde estimé à 14 logements sociaux (cf. tableau ci-dessous).

Par ailleurs, il conviendra d'ajouter les logements sociaux prévus sur l'ERMS n°2 créé sur la commune de Carros, ainsi que ceux des 4 nouveaux ERMS créés sur La Trinité dont le potentiel de production de logements sociaux sera précisé après l'approbation de la révision du PPRi des Paillons.

Commune	ERMS	Impact sur la production de LLS
Carros	*ERMS n°2*	*Potentiel de production LLS à définir en fonction des éléments de programmation*
La Trinité	*ERMS n°4, 5, 6, 7 & 8*	*Potentiel de production LLS à venir en lien avec la révision du PPRi des Paillons*
Gattières	ERMS n°4	-20
	ERMS n°10	+6
Saint-Jean-Cap-Ferrat	ERMS n°3	+3
Nice	ERMS n°6	0
	ERMS n°27	-6
	ERMS n°54	0
	ERMS n°55	-78
	ERMS n°59	+55
	ERMS n°60	+63
Saint-Jeannet	ERMS n°8	-9
TOTAL		**+14**