Métropole Nice Côte d'Azur
DGAALM - Direction Aménagement et Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Tome III : Justifications des choix du PLUm



PRESCRIPTION	15|12|2014
ARRÊT EN CONSEIL METROPOLITAIN	21 |12 |2018
ENQUETE PUBLIQUE	29|04 |2019 au 19 |06 |2019
APPROBATION EN CONSEIL METROPOLITAIN	… |… |…

Métropole Nice Côte d'Azur

Elaboration du PLUm

Tome 3 – Justification des choix du PLU métropolitain

Octobre 2019

INTRODUCTION 8

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 9

1.1. Justifications des choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 9

1.1.1. Consommation de l'espace dédiée à l'habitat évaluée dans le PADD et dans le règlement 9
1.1.2. Consommation de l'espace dédiée aux activités économiques évaluée dans le PADD et dans le règlement 14
1.1.3. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis dans le PADD 16
1.1.4. Bilan des réductions des zones constructibles 17
1.1.5. Bilan des ouvertures à l'urbanisation projetées dans le projet de PLU métropolitain 18
1.1.6. Bilan des zones A et N dans le PLU métropolitain 20

1.2. Justification des choix du PADD au regard des lois d'aménagement et de la DTA des Alpes-Maritimes et des autres documents supra-communaux 26

1.2.1. Prise en compte des orientations d'aménagement fixées par la DTA 26
1.2.2. Prise en compte de la Loi Montagne 32
1.2.3. Prise en compte de la loi Littoral 33

1.3. Justifications des dispositions relatives à la politique des transports et déplacements 34

1.3.1. Développer l'intermodalité 34
1.3.2. Renforcer les transports collectifs 35
1.3.3. Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux 35
1.3.4. Maîtriser la gestion du stationnement 36
1.3.5. Optimiser les déplacements routiers 36
1.3.6. Organiser les conditions de desserte logistique du territoire 36
1.3.7. Présentation des solutions de substitution et justification des choix 36

1.4. Justifications des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal 39

2. JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE ENTRE OAP ET PADD 40

2.1. Les OAP sectorielles 40

2.2. Les OAP thématiques 59
2.2.1. L'OAP Commerce 59
2.2.2. L'OAP Climat Air Energie Eau 68
2.2.3. L'OAP Mobilité 72
2.2.4. L'OAP Collines 74
3. JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE ENTRE REGLEMENT ET PADD 76
3.1. Méthodologie d'élaboration du zonage et du règlement 76
3.1.1. Elaboration du zonage 76
3.1.2. Elaboration du règlement 85
3.2. La traduction des orientations du PADD dans le règlement écrit et graphique 92
4. JUSTIFICATION DE LA COHERENCE ENTRE REGLEMENT ET OAP 127
5. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLUM AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 163
5.1. Justifications au regard des objectifs généraux décrits dans l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme 163
5.2. Justification au regard de la DTA des Alpes-Maritimes 167
5.2.1. Les OAP et le règlement sont compatibles avec la DTA 168
5.3. Justifications au regard de la loi Montagne 172
5.3.1. Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques 172
5.3.2. Principe d'urbanisation en continuité 173
5.3.3. La protection des rives naturelles des lacs et plans d'eau 176
5.3.4. Les unités touristiques nouvelles 176
5.4. Justification au regard de la loi Littoral 177
5.4.1. Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques 177
5.4.2. Principe d'urbanisation limitée 184
5.4.3. Principe d'urbanisation en continuité 203
5.4.4. Respect de la bande des 100 m en dehors des espaces urbanisés 206
5.4.5. Adéquation des capacités d'accueil 210
5.4.6. Le cadre d'un développement maitrisé défini par le PADD 211
5.4.7. La mise en œuvre du PLU métropolitain dans la Plaine du Var 216
5.5. Justification au regard du SRADDET PACA 219

6. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES U, AU, N ET A.....223
6.1. Les zones urbanisées 224
6.1.1. Les centres anciens (centres-villes, centres de village)..... 224
6.1.2. Extensions des centres urbains – quartiers denses continus..... 225
6.1.3. Les quartiers denses discontinus 225
6.1.4. Quartiers résidentiels – Villes Parcs..... 226
6.1.5. Zones pavillonnaires..... 226
6.1.6. Les zones de projet (zones UP) 226
6.1.7. Zones urbaines d'équipements d'intérêt collectif et de services publics..... 230
6.1.8. Zones urbaines d'équipements sportifs et de loisirs 230
6.1.9. Zones urbaines d'équipements portuaires et balnéaires 230
6.1.10. Zones urbaines d'hébergement hôtelier et touristique..... 231
6.1.11. Zones urbaines d'activités économiques 231
6.2. Les zones à urbaniser..... 234
6.3. Les zones agricoles et naturelles..... 244
6.3.1. Les zones agricoles..... 244
6.3.2. Les zones naturelles..... 252
6.3.3. Focus sur les extensions et les annexes en zone A et N 270
6.3.1. Focus sur les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination..... 271
6.4. Justification des ouvertures à l'urbanisation..... 275
6.4.1. Dans la Plaine du Var..... 275
6.4.2. Les aménagements proposés sur le littoral 275
6.4.3. Les aménagements proposés dans le Moyen Pays 275
6.4.4. Les aménagements proposés dans le Haut Pays 276
6.4.5. Evolution des zones constructibles dans les communes dotées d'une carte communale et ajustements mineurs..... 278
6.4.6. Le bilan général des ouvertures à l'urbanisation..... 279
7. JUSTIFICATION VIS-A-VIS DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....282
8. JUSTIFICATION DES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE 285
8.1. La politique du logement et le PLH de la Métropole..... 285
8.1.1. Potentiel de logements et articulation PLH / PLUm 286
8.1.2. Les objectifs de production neuve, une réponse aux parcours résidentiels..... 287

8.1.3. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS) 287
8.2. La réponse du PLUm aux objectifs du PLH 2017-2022 de la Métropole NCA 288
8.2.1. Les Périmètres de Mixité Sociale (PMS) ou Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL) 289
9. JUSTIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES ... 292
10. JUSTIFICATIONS DES SERVITUDES D'ATTENTE DE PROJET (SAP) 293
11. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLUM 293
12. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ENTREES DE VILLE 295
13. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA POLITIQUE DES TRANSPORTS ET DES DEPLACEMENTS 304
13.1. Les principes d'un développement des mobilités en lien avec l'urbanisation 304
13.2. La déclinaison des orientations en objectifs et axes concrets de décisions 305
13.3. Un plan d'actions ambitieux 306
13.1. Une politique de stationnement adaptée 311
14. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RELATIVES A L'ENVIRONNEMENT ET AU PAYSAGE. 316
14.1. Présentation de la Trame Verte et Bleue 316
14.2. Les critères de performance énergétique 318
14.3. L'OAP Climat Air Energie Eau 319
14.4. La préservation des cœurs d'ilots à Nice 319
14.5. Le développement harmonieux et responsable de la Plaine du Var 320
14.6. La protection du paysage des collines niçoises 321
14.7. L'annexe patrimoine 323
15. CAPACITES RESIDUELLES DU PLUM & CONSOMMATION DE L'ESPACE 324

15.1. Préambule – Rappel du PADD débattu en Conseil Métropolitain le 13 mars 2017 324
15.1.1. Consommation de l'espace dédiée à l'habitat..... 325
15.1.2. Consommation de l'espace dédiée aux activités économiques 326
15.1.3. Bilan résultant des besoins en consommation d'espace 326
15.2. Des documents d'urbanisme communaux vers le projet de PLU métropolitain : une gestion vertueuse et durable de l'espace 327
15.3. Les capacités résiduelles 328
15.4. La réduction des zones urbaines « U » et des zones à urbaniser « AU », un effort consenti considérable 331
15.5. L'évolution du zonage des communes entre les documents d'urbanisme en vigueur et le PLUm en phase approbation..... 333
15.6. La consommation de l'espace..... 342
1. GLOSSAIRE GENERAL 347

Introduction

Conformément aux articles L.151-4 et R. 151-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. Il justifie également la délimitation de zones et toutes autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

1. Justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

1.1. Justifications des choix en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Nice Côte d'Azur, qui, sur un vaste territoire couvrant 146 000 hectares , rassemble 49 communes doit relever les grands défis métropolitains, en portant une stratégie d'aménagement globale et porteuse d'un projet de territoire solidaire et équitable, dynamique et créateur d'emplois, assurant à des habitants une offre en logement diversifiée et de qualité, tout en valorisant la qualité exceptionnelle de son environnement paysager et naturel qui confère à ce territoire une grande attractivité.
Sur ce territoire, très attractif, les enjeux sont forts en matière de protection de l'environnement et de risques naturels, et conduisent à une vigilance toute particulière en matière de consommation de l'espace.

Ainsi, en réponse à une forte croissance démographique (414 300 habitants en 1968 à 536 819 habitants en 2009), les mobilisations foncières ont été importantes, atteignant plus de 400 ha par an dans les années 1970-1980, Depuis, la consommation foncière s'est considérablement ralentie (environ 40 ha par an), et la population s'est stabilisée.

1.1.1. Consommation de l'espace dédiée à l'habitat évaluée dans le PADD et dans le règlement

1.1.1.1. Consommation de l'espace dédiée à l'habitat évaluée dans le PADD

Face au constat porté d'une stagnation, voire d'un risque de diminution de sa population (évolution annuelle à – 0,1% entre 2006 et 2011, puis quasi stagnation à + 0.005% entre 2011 et 2016), soucieuse d'induire un rééquilibrage de la pyramide des âges de sa population, où les classes jeunes sont insuffisamment représentées, la Métropole a porté le choix d'engager une politique d'accueil de jeunes adultes et de familles d'actifs, en appui sur un **scénario de croissance à +0,15 % par an,** qui reste mesuré et cohérent par rapport aux prospectives des territoires voisins et aux prospectives de l'INSEE.

Cette ambition s'appuie notamment sur l'aménagement de la Plaine du Var, déclarée Opération d'Intérêt National (OIN), avec en perspective la création de 40 à 50 000 emplois et la construction de 16 à 20 000 logements.
Complémentairement, sur le reste de son territoire, la métropole Nice Côte d'Azur prévoit la réalisation de près de 10 000 logements.

Ces chiffres, qui restent concordants avec les besoins identifiés par le PLH 3, sont issus des études portées dans le cadre du PADD (– *voir PADD pages 12 et 13* -), qui ont évalué le nombre de logements à construire à environ 27 000 logements pour le scénario de croissance retenu de + 0,15% annuel.

Sur les bases du taux moyen annuel de croissance retenu **de 0,15 %, à l'horizon 2030**, la population totale de la Métropole sera de **552 500 habitants.**

Hypothèses taux évolution	**0,13%**	**0,15%**	**0,26%**
Population NCA 2012	537769	537769	537769
Population 2030	550493	552475	563501
Nouvelle population	12724	14706	25732
R.P. = Résidences Principales			
R.S. = Résidences Secondaires			
Nb total logements nécessaires			
Taux occupation logements	2,0	2,0	2,0
Nb total log = population totale/2	275246	276238	281750
Nb de R.P. en 2012	253159	253159	253159
Nb de nouveaux R.P. à bâtir	22087	23079	28591
Nb total logements à bâtir (R.P. + R.S.)	25401	26540	32880
Rythme actuel de construction			
Nb log. sociaux agréés par an 2010-2015	1136		
Nb de logements livrés par an (R.P. - R.S. et vacants) : moyenne sur la période 2010-2015	1868		

Considérant l'existence (données 2012) de 253 200 résidences principales, le besoin de production de logements nouveaux résultant est donc de 23 050 résidences principales, auxquelles il convient d'ajouter les 15% de résidences secondaires.

Au final, 26 540 logements, arrondis à **27 000 logements nouveaux**, seront donc nécessaires pour répondre aux besoins en 2030, soit une production estimée à **2 300 logements par an.**

Cette estimation tient compte des dernières réalisations annuelles constatées sur NCA sur la période 2010-2015, soit :

- 2010 logements en opération engagée ;
- 1868 logements livrés par an (résidences principales, résidences secondaires et vacants) dont 770 logements sociaux livrés par an, regroupant à la fois :
  - Les constructions neuves,
  - L'intervention sur le parc ancien (acquisition, amélioration, remise sur le marché des logements vacants, réhabilitation du parc privé).

Cette production sera répartie dans les différentes communes, selon leur potentiel et leurs projets de développement, en prenant en compte les spécificités de chacune d'elles (foncier, transport, équipements publics…).

Le développement sera assuré en outre sur les secteurs géographiques les plus stratégiques, présentant des réserves foncières offrant toutes les qualités requises de desserte et d'équipement, au premier rang desquels se trouve l'Eco-Vallée de la Plaine du Var.

Il se fera dans le respect des principes d'une gestion économe de l'espace (hauteurs suffisantes dégageant des espaces au sol pour garantir la qualité de vie) en appui sur le développement des transports en commun, répondant aux besoins des habitants actuels et futurs.

Pour mettre en relation cette perspective avec les capacités du territoire, une analyse a été menée sur les potentiels que portent :

- Les projets de nouveaux quartiers identifiés au sein des périmètres de développement ;
- La densification de quartiers situés en zone urbaine (U) des documents d'urbanisme existants ;
- La mobilisation de certaines zones à urbaniser (AU) existantes dans les PLU.

1°) Dans un premier temps, l'analyse des projets contenus dans les périmètres de développement permet d'identifier un potentiel d'environ **19 500 logements** qui sont répartis :

- Pour 85 % du nombre de logements en zone urbaine, sur environ 200 ha.
- Pour 15% du nombre de logements en zone non urbanisée, sur environ 110 ha, dont :
  - Environ 70 ha en zone à urbaniser ;
  - Environ 10 ha en zone agricole ;
  - Environ 30 ha en zone naturelle.

2°) Dans un deuxième temps, il s'agit de considérer les potentiels de densification identifiés dans les pôles urbains majeurs regroupant les trois quarts des emplois métropolitains (Nice, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var, Carros et Vence).

Dans l'objectif d'une gestion économe de l'espace, le potentiel de densification est analysé uniquement sur les zones urbaines denses de ces communes. Il s'agit donc de mobiliser le foncier à forte densité, correctement desservi par les transports en commun et l'ensemble des équipements publics.

Dans ces zones, l'analyse a permis d'identifier des espaces interstitiels non bâtis ou peu bâtis.

La capacité de densification résiduelle et théorique de ces espaces interstitiels a fait l'objet d'un abattement de 30% pour tenir compte notamment :

- D'un niveau d'approche globale de l'analyse conduite (chaque site nécessitant en complément une étude de niveau Avant Projet Sommaire (APS)) ;

- De la complexité foncière ou d'occupation de certains sites dont l'aménagement pourra se faire à un horizon plus lointain que celui du premier PLU métropolitain ;
- Des composantes techniques liées à la réalisation du projet.

Les potentiels de densification ainsi identifiés sont estimés à environ **4 000 logements** à l'horizon du PLU métropolitain.

3°) Dans un troisième temps, et en dehors des projets contenus dans les périmètres de développement, des zones à urbaniser (AU) existantes sont mobilisables sur le territoire pour la construction de logements. Elles représentent un potentiel d'**environ 40 ha** mobilisables pour la production d'environ **3800 logements,** et ce avec une densité retenue de 90 logements à l'hectare, représentatif d'un parc de logements de type « ville parc » favorisant la mixité urbaine et fonctionnelle.

Ainsi, la totalité du potentiel mobilisable à travers la mise en œuvre :
- des périmètres de développement,
- de la densification des pôles urbains majeurs existants et
- de la mobilisation de certaines zones à urbaniser
permettra de produire au moins 27 000 logements.

En termes de **consommation de l'espace** et comme indiqué :

- Pour le potentiel dégagé par les périmètres de développement, environ **110 ha sont mobilisés dont environ 70 ha actuellement classés en zones AU, environ 30 ha en zone N et environ 10 ha en zone A.**

- Pour le potentiel mobilisant le foncier situé dans les secteurs d'ores et déjà identifiés en zones AU dans les documents d'urbanisme en vigueur, **environ 40 ha supplémentaires** seront mobilisables.

L'utilisation des deux potentiels ci-dessus se traduit par une consommation d'espace pour l'habitat d'environ 150 ha, couvrant 25 % des besoins en logement à produire à l'horizon du PLUm.

Pour le restant, 75 % des logements à produire se trouvent dans les zones actuellement urbanisées, c'est-à-dire dans les zones U des documents d'urbanisme aujourd'hui en vigueur sur le territoire métropolitain.

1.1.1.2. Consommation de l'espace dédiée à l'habitat dans le règlement

Le règlement impose un règlement strict pour chaque type de zone via deux chapitres :
- Chapitre I : Usages des sols et destination des constructions qui régit pour chaque zone les interdictions et les conditions d'occupation du sol pour certaines destinations sur cette zone,
- Chapitre II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de limiter la consommation d'espace, le règlement agit sur les formes urbaines pour optimiser le foncier notamment en matière d'habitat en favorisant, dans les tissus périurbains, la maison de ville, les maisons en bande, l'habitat intermédiaire (plus de 2 logements par bâtiment avec accès individuel), les petits collectifs individualisés et toutes les formes d'habitat alternatif à l'habitat pavillonnaire.
Le règlement intervient sur les densités minimales dans certains secteurs comme dans les zones pavillonnaires, les vieux villages et centre-bourgs, les zones de montagne, le littoral…

- ***Zone urbaine :***

En matière de lutte contre l'étalement urbain mais aussi pour une meilleure insertion paysagère des projets - ou de constructions ou d'installations diverses - **le chapitre II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - du règlement fixe des règles relatives à** :

- la volumétrie et l'implantation des constructions : emprise au sol, hauteur, implantation par rapport aux voies et emprises, implantations en limites séparatives,
- la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère,
- le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Ces dispositions sont réglementées de façon précise et plus particulièrement sur les zones U.

L'emprise au sol est importante et peut atteindre 60 et 70% dans les zones denses continues (UB) et denses discontinues (UC) pour densifier au maximum les espaces déjà urbanisés.
L'emprise au sol peut atteindre 50% sur les zones de collectifs collines (UD) - ces zones ne présentant pas de réels enjeux paysagers -, sur le pavillonnaire (UFb) et le pavillonnaire dense (UFa). Elle reste, par contre, faible sur les zones pavillonnaires UFc (>10%) afin de maintenir un cadre de vie agréable, caractéristique de ces zones.

Les hauteurs de constructions peuvent être importantes en zone déjà densifiée mais toujours dans une optique d'insertion urbaine pour ne pas dénaturer le paysage environnant. Certaines hauteurs peuvent atteindre plus de 20 mètres sur les zones urbaines denses (UB), denses discontinues (UC). Elles sont beaucoup plus faibles avec une hauteur pouvant atteindre 10 mètres dans les vieux villages (UA), et 12 mètres pour les collectifs de collines (UD). Les hauteurs sont limitées à moins de 10 mètres (entre 9 et 7 m) dans les zones pavillonnaires et pavillonnaires denses (UFa et UFb) et sur le pavillonnaire à faible densité (UFc).

La densification s'implante de manière raisonnée et adaptée à la morphologie urbaine environnante.

- ***Zone Agricole- A :***

En matière de logements, en zone agricole, les possibilités sont limitées à des constructions de logements devant être nécessaires à l'activité agricole et à des extensions mesurées des constructions dans la limite de 30% de la SDP existante à l'approbation du PLUM et dans la limite de 30 m2 (ces extensions mesurées correspondent aux extensions limitées au sens de la loi Montagne.)
Les constructions ou installations sont limitées à 7m de hauteur (9m pour les centres équestres).
L'emprise au sol, n'est pas règlementée.

- ***Zone Naturelle- N :***

En matière de logements, la zone naturelle autorise les extensions mesurées à destination d'habitat à condition de ne pas excéder 30% de la SDP en place à l'approbation du PLUm et dans la limite de 30m² (ces extensions mesurées correspondent aux extensions limitées au sens de la loi Montagne). Dans certains secteurs (Nb et Nc notamment), elle autorise également les changements de destination des constructions pour une destination d'habitat, à condition de ne

pas être incompatible avec les activités agricoles, pastorales ou forestières et de respecter les prescriptions et implantations reportées au plan de zonage.
Les hauteurs sont comprises entre 3 et 7m en cohérence avec la typologie bâtie existante dans les zones naturelles.

Cas spécifique de l'hébergement touristique et hôtelier :
Le développement des capacités d'hébergements touristiques est régi essentiellement par le chapitre I du règlement– Usages des sols et destination des constructions afin de permettre des implantations raisonnées et stratégiques sur le territoire.
Une zone spécifique d'hébergement hôtelier et touristique (UT) a été mise en place, offrant la possibilité de développer et de diversifier l'offre d'hébergements, et dans laquelle certaines activités, destinations ou sous-destinations sont autorisées mais soumises à conditions :

- L'habitation, hébergement hôtelier, les constructions et installations à usage thermal et de remise en forme, médical & social lié à l'activité thermale et de remise en forme, ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités de la zone, équipements collectifs, stationnement ; habitation liée au gardiennage des installations ci-dessus à condition que la surface de plancher n'excède pas 80m², notamment sur la commune de Roquebillière (UTb),
- L'extension de 30% des habitations existantes sur les communes de La Bollène-Vésubie, et de Colomars (UTc),
- Les logements de fonction à condition qu'ils soient nécessaires au gardiennage du site en UTg et UTm.
- Les constructions et installations destinées au tourisme, à l'hébergement hôtelier, au loisirs, aux aires de jeu/sport, stationnement, aux habitations liées aux établissements, les exhaussements et affouillements nécessaires aux opérations, les équipements d'infrastructures et superstructures à condition d'être nécessaires au stationnement et au fonctionnement des services publics, les équipements d'intérêt collectifs à condition de s'intégrer et d'être compatible avec la zone (UTf).

L'emprise au sol est importante, environ 50% sur les communes de Cap d'Ail (UTa), de Vence et de Saint-Etienne-de-Tinée (UTf). Elle reste moyenne, comprise entre 35 et 25% sur les zones UTg, UTh, UTk, UTl. Sur l'ensemble de la zone UTm, correspondant à la ZAC d'Isola 2000 dans le PLUm, l'emprise au sol est fixée à 70 % pour les constructions à vocation d'hébergement hôtelier ou les résidences de tourisme. Elle est moindre (35 %) pour les constructions à usage d'habitation envisagées à l'échelle de la station.

1.1.2. Consommation de l'espace dédiée aux activités économiques évaluée dans le PADD et dans le règlement

1.1.2.1. Consommation de l'espace dédiée aux activités économiques évaluée dans le PADD

Rappel :
La création d'environ 40 à 50 000 emplois est nécessaire à l'horizon 2030 pour répondre aux besoins de la population actuelle (qui compte environ 30 000 demandeurs d'emplois) et future.

Compte tenu des demandes portées par les acteurs économiques, organismes consulaires, entreprises existantes ou cherchant à s'implanter sur le territoire de la Métropole, cet objectif peut être atteint à condition de pouvoir mobiliser les emprises foncières nécessaires pour mettre en œuvre ce développement, qui sera porté pour l'essentiel dans le cadre de l'OIN de la Plaine du Var.

Le besoin identifié devant être dédié à des activités économiques représente une surface de 250 à 300 hectares d'espaces supplémentaires. Ce besoin traduit les demandes portées par les acteurs économiques, organismes consulaires, entreprises existantes ou entreprises cherchant à s'implanter dans la Métropole Nice Côte d'Azur. Il traduit aussi l'objectif de maintien des commerces et activités dans les centres-villes et les villages.

Ce développement économique trouve sa place très majoritairement au sein des secteurs déjà classés en zones à urbaniser dans les documents d'urbanisme qui étaient en vigueur en 2016 (entre 230 et 280 ha), et pour une petite part (20 ha) dans des secteurs classés en zone agricole ou naturelle dans les documents d'urbanisme en vigueur mais situés dans des secteurs de développement stratégiques.

1.1.2.2. Consommation de l'espace dédiée aux activités économiques évaluée dans le règlement

Les zones UZb (réservées aux activités industrielles et artisanales), UZc (Zones d'activités tertiaires) et UZd (Zones d'activités commerciales) représentent une grande partie des entreprises installées sur le territoire métropolitain. Dans ces zones, les dispositions du règlement permettent le développement des activités autorisées.
En outre, sur certains secteurs, des dispositions spécifiques sont ajoutées afin de correspondre aux besoins locaux de développement attendus.

Les zones d'activités mixtes – UZa – peuvent aussi accueillir des entreprises. De manière générale sont interdits dans cette zone les habitations, sauf si elles sont liées au gardiennage, le camping, le caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les villages vacances, les constructions et installations liées aux exploitations agricoles ou forestières et les hébergements hôteliers (sauf sur commune Saint-André dans la zone UZa3). Les ICPE sont autorisées à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et de s'intégrer dans l'environnement urbain du secteur (UZa2) sur les communes de Saint-Laurent-du-Var, Carros, la Gaude et Nice.

Sur ces zones d'activités, l'emprise au sol des constructions varie selon les activités autorisées. Elle peut atteindre 70 % voire 75 % dans les communes de La Gaude, Saint-Jeannet, La Tour-sur-Tinée ou encore Saint-Laurent-du-Var compte-tenu de leur potentiel de densification.
Les hauteurs des bâtiments autorisées varient également fortement selon la morphologie de la zone existante considérée. Elles peuvent atteindre plus de 20 mètres dans les zones d'activités mixtes ou d'activités industrielles ou artisanales de Nice et Saint-André-de-la-Roche.

La commune de La Trinité interdit aussi les commerces de grande distribution (> 1000 m²) ainsi que les ICPE/stockage (UZa5), consommateurs d'espace et pouvant occasionner des nuisances pour les riverains.

La zone UE correspond aux zones d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Les activités et équipements liés à cette zone sont également pris en compte dans l'analyse des consommations d'espace en matière d'activités.
Le règlement de cette zone autorise, selon différents sous-secteurs, les activités, destinations et sous-destinations sous conditions suivantes régit par le chapitre I :

- ***Pour les secteurs UEa et UEv :***

Le règlement du PLUm autorise les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils correspondent aux sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Autres équipements recevant du public

- Equipements sportifs
- Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale

- ***Pour les secteurs UEb, UEc, UEd, UEe, UEf, UEg, UEh, UEi, UEj, UEn, UEo et UEp :***

Le règlement du PLUm autorise les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils correspondent aux sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
- Autres équipements recevant du public,
- Equipements sportifs.

Pour certains secteurs UE, le règlement autorise des destinations et sous-destinations spécifiques au regard des constructions et installations existantes ou projetées :

- *Dans le secteur UEl,* sont uniquement autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et des gestionnaires et concessionnaires de réseaux.
- *Dans le secteur UEm* sont notamment autorisés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- *Le secteur UEr* est propre aux cimetières et définit des dispositions réglementaires en conséquence.

Dans la zone UE l'emprise au sol est non règlementée sur la plupart des zones afin de permettre une densification plus importante de la zone. Sauf sur certains secteurs, comme sur la commune de Saint André la Roche avec 50% d'emprise au sol ainsi que pour les zones à destinées à l'accueil de constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics de la commune de Cagnes-sur-Mer.
La hauteur des bâtiments est définie majoritairement entre 7 et 21 mètres mais peut atteindre 22 mètres sur les secteurs particuliers (communes du Broc et de Nice -les hôpitaux Pasteur, Archet, la promenade du Paillon et le projet Gorbella TRAM par exemple).

Sur ce zonage UE, est identifiée la première création d'un site d'activités depuis plus de 20 ans sur le territoire, le projet du site du Vallon du Roguez, qui permettra l'implantation de 15 à 20 entreprises et la création de 150 à 200 emplois sur un foncier public de 3.8 ha, appartenant à la ville de Nice et situé sur les communes de Castagniers et de Colomars. L'opération est développée sous un format de bail emphytéotique, d'une durée de 52 ans avant retour du site à la ville de Nice. Elle permet d'une part de répondre aux déficits constatés en foncier économique et en offre d'immobilier d'activités,et d'autre part, d'envoyer un signal fort en faveur de l'implantation des entreprises, en engageant une opération exemplaire, démonstratrice d'une nouvelle génération de site d'activité qualitative et respectueuse de l'environnement.

1.1.3. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis dans le PADD

Rappel :
En matière de lutte contre l'étalement urbain, avec la mobilisation des zones à urbaniser, la consommation d'espace (habitat + activités économiques) peut être évaluée entre 400 et 450 hectares à l'horizon 2030, soit en moyenne environ 30 ha par an.

Ces orientations sont le reflet d'une forte volonté de maîtriser l'étalement urbain, qui était de 210 ha/an entre 2000 et 2009 et de 40 ha par an depuis 2009.

La consommation d'espace générée par le projet de PLUm, indépendamment de toute comparaison avec les Plans d'Occupation des Sols (POS) / Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) / Cartes Communales (CC) du territoire métropolitain et des fermetures à l'urbanisation, a été calculée à partir des éléments ci-dessous.

- La consommation d'espace « règlementaire » générée par les ouvertures à l'urbanisation demandées en commissions départementales (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)) ;
- Les zones 2AU « strictes » ;
- La consommation d'espaces « réelle » (à partir de l'occupation du sol), générée par :
    - Les capacités résiduelles d'urbanisation et de densification au sein des zones U et AU « alternatives » (ou disponibilités foncières) ;
    - Les besoins identifiés en équipement, matérialisés par l'intermédiaire des emplacements réservés « voirie » et « équipement public » ;
    - Les périmètres de développement représentant un stock de 19 500 logements comme indiqués au sein du PADD.

1.1.4. Bilan des réductions des zones constructibles

Le PLUm s'est engagé dans une démarche vertueuse en matière de gestion de l'espace, traduisant une volonté de préserver et de mettre en valeur le grand cadre paysager. Ainsi, il porte un effort significatif en terme même de réduction de zones précédemment urbanisables, puisque que ce sont environ 760 hectares qui sont ainsi fermés à l'urbanisation:

- pour environ 350 ha, de fermetures de zones NB des POS, mais aussi de zones U à l'initiative des communes ;
- pour environ 410 ha supplémentaires, d'une réduction complémentaire des seules zones U.

Au total, le PLUm propose une réduction d'environ 760 ha de zones urbaines et constructibles entre les documents d'urbanisme en vigueur et le projet de PLU métropolitain dans sa version « arrêt ».

1.1.5. Bilan des ouvertures à l'urbanisation projetées dans le projet de PLU métropolitain

La métropole Nice Côte d'Azur n'étant pas dotée d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT, les ouvertures à l'urbanisation sollicitées ont fait l'objet d'une demande de dérogation auprès du Préfet des Alpes-Maritimes (présentation en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 24 janvier 2018).
Dans ce cadre, près d'une soixantaine de secteurs, pour une superficie totale « ouverte à l'urbanisation » de 483 ha, ont été soumis pour avis au Préfet.

Par arrêté préfectoral n°2018-130 du 23 février 2018, Le Préfet des Alpes-Maritimes a accordé la demande de dérogation à certains secteurs du territoire métropolitain. Le projet de PLUm a été modifié en corrélation avec cet avis.

INSEE	COMMUNE	DU COMM	Avis CDPENAF	Surface (ha)
06006	ASPREMONT	PLU	favorable	0,51
06009	BAIROLS	RNU	favorable	0,87
06011	BEAULIEU-SUR-MER	POS	favorable	4,80
06013	BELVEDERE	CC	favorable	10,19
06020	LA BOLLENE-VESUBIE	POS	favorable	0,70
06021	BONSON	POS	favorable	16,94
06032	CAP D'AIL	PLU	favorable	0,48
06042	CLANS	CC	favorable	5,17
06055	DURANUS	CC	favorable	0,45
06059	EZE	PLU	favorable	0,04
06060	FALICON	PLU	favorable	0,24
06065	LA GAUDE	PLU	favorable	2,45
06072	ILONSE	CC	favorable	0,26
06074	LANTOSQUE	RNU	favorable	33,33
06080	MARIE	RNU	favorable	1,33
06088	NICE	PLU	favorable	16,42
06103	ROQUEBILLIERE	POS	favorable	4,07
06109	LA ROQUETTE-SUR-VAR	POS	favorable	22,04
06110	ROUBION	RNU	favorable	16,74
06111	ROURE	CC	favorable	1,29
06114	SAINT-ANDRE-DE-LA-ROCHE	PLU	favorable	0,88
06117	SAINT-BLAISE	PLU	favorable	0,04
06119	SAINT-DALMAS-LE-SELVAGE	CC	favorable	0,54
06123	SAINT-LAURENT-DU-VAR	PLU	favorable	0,91
06126	SAINT-MARTIN-DU-VAR	PLU	favorable	0,78
06127	SAINT-MARTIN-VESUBIE	PLU	favorable	2,31
06129	SAINT-SAUVEUR-SUR-TINEE	RNU	favorable	8,89
06144	LA TOUR	PLU	favorable	1,99
06146	TOURNEFORT	RNU	favorable	6,02
06147	TOURRETTE-LEVENS	POS	favorable	137,57
06149	LA TRINITE	PLU	favorable	0,77

06151	UTELLE	CC	favorable	4,24
06153	VALDEBLORE	PLU	favorable	1,44
06156	VENANSON	CC	favorable	2,46
06157	VENCE	PLU	favorable	1,29
06159	VILLEFRANCHE-SUR-MER	PLU	favorable	1,09
		TOTAL		309,55

Liste des demandes de dérogation acceptées par arrêté préfectoral du 23.02.2018

Ces secteurs représentent une superficie « ouverte à l'urbanisation » de **309,55 ha**, soit **0,2 %** du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Ces ouvertures à l'urbanisation se situent en-deçà de la fourchette des besoins identifiés en termes de consommation de l'espace définis par le PADD (entre 400 et 450 hectares à l'horizon 2030).

En effet, les besoins identifiés en termes de consommation de l'espace seront satisfaits par :

- Les ouvertures à l'urbanisation acceptées ci-dessus ;
- L'urbanisation effective des zones actuellement constructibles des POS et PLU, non encore bâties et des « dents creuses », le document prévoyant :
    - La densification de quartiers situés en zone urbaine (U) des documents d'urbanisme existants ;
    - La mobilisation de certaines zones à urbaniser (AU) existantes dans les PLU.

Ponctuellement, quelques demandes d'ouvertures à l'urbanisation complémentaires ont été effectuées à l'arrêt du PLUm et présentées en CDPENAF le 5 mars 2019, recevant un avis favorable pour **8,7 ha**.

Commune	Numéro de la demande	Avis de la CDPENAF	Superficie demandée en ouverture à l'urbanisation
Beaulieu-sur-Mer	Demande n°1	Défavorable	0,93 ha
Bonson	Demande n°1	Défavorable	0,53 ha
La Roquette sur Var	Demande n°1	Défavorable	1,71 ha
Utelle	Demande n°1	Favorable	0,21 ha
Villefranche-sur-Mer	Demande n°1	Favorable	0,59 ha
Roquebillière	Demande n°1	Favorable partiel	1,1 ha
	Demande n°2	Favorable	4,35 ha
	Demande n°3	Favorable partiel	0,86 ha
	Demande n°4	Favorable partiel	0,93 ha
	Demande n°5	Défavorable	9,22 ha
	Demande n°6	Favorable	0,23 ha
	Demande n°1 bis	Défavorable	2,38 ha
	Demande n°2 bis	Favorable	2,64 ha

Ainsi, de façon globale, le PLUm porte 318,2 ha (309,5 + 8,7) d'ouvertures à l'urbanisation, au sens stricte du code de l'urbanisme, comprenant l'identification de la « tache urbaine » dans les cartes communales (environ 25 ha) et dans les communes soumises au RNU (environ 90 ha) ainsi que la traduction des zones NB des POS.
Par conséquent, le PLUm ne porte environ que 60 ha de zones urbaine ouvertes en extension de la « tache urbaine » existante.

1.1.6. Bilan des zones A et N dans le PLU métropolitain

Sur les 146 000 ha du territoire métropolitain, une part importante fait l'objet de classement en zones A et N (soit près de 90% de la surface totale) ces zonages ayant, de plus, été sensiblement augmentés dans leurs surfaces relatives lors de l'élaboration du PLUM.

Ainsi, lors de l'arrêt du PLUM étaient relevés:

- **près de 5900 ha classés en zones agricoles, soit l'identification de plus de 1000 ha supplémentaires** (+ 400 ha par rapport aux documents communaux en vigueur et + 710 ha pour les communes soumises au RNU).
  Complémentairement, une réelle politique globale de protection des terres agricoles est mise en place avec le développement des activités agricoles, la promotion de l'agriculture, de l'élevage, de la sylviculture, et des circuits courts… Ces efforts importants ont été portés , avec, notamment :
  - la reconquête des friches dans la Plaine du Var pour développer et promouvoir l'agriculture locale ;
  - la mise en place de nouveaux dispositifs favorisant les actions agricoles à l'échelle du territoire métropolitain, dispositifs notamment financiers (aides aux communes pour créer de nouvelles exploitations) et opérationnels (espace pour tester des projets, aides pour la reconversion au biologique…).

- **près de 130 000 ha classés en zones naturelles et forestières, avec une augmentation d'environ 500 ha**. Ainsi, 87,2% du territoire est protégé et inscrit en zones naturelles, ces espaces regroupent des espaces naturels ouverts et/ou forestiers

En bilan global sur l'ensemble de la Métropole Nice Cote d'Azur, <u>les trois cartes suivantes</u> montrent les <u>nouvelles zones créées</u> dans le cadre du PLUm;
- **En gris clair, les zones urbaines U et des zones à urbaniser 1AU**
- **En vert foncé, les zones naturelles et agricoles.**

ZONES D'ARTIFICIALISATION DU PLUm EN VUE DE L'APPROBATION

Extrait cartographique : Haut-Pays

ZONES D'ARTIFICIALISATION

Zones U et 1AU-Ouvertes présentes dans les DU en vigueur et maintenues dans le zonage PLUm.

Zones U et 1AU-ouvertes créées dans le cadre du PLUm, résultantes des avis favorables de l'Etat :
>Ouverture à l'urbanisation : Avis favorable CDPENAF 24/01/2018
>Ouverture à l'urbanisation : Avis favorable CDPENAF 05/03/2019

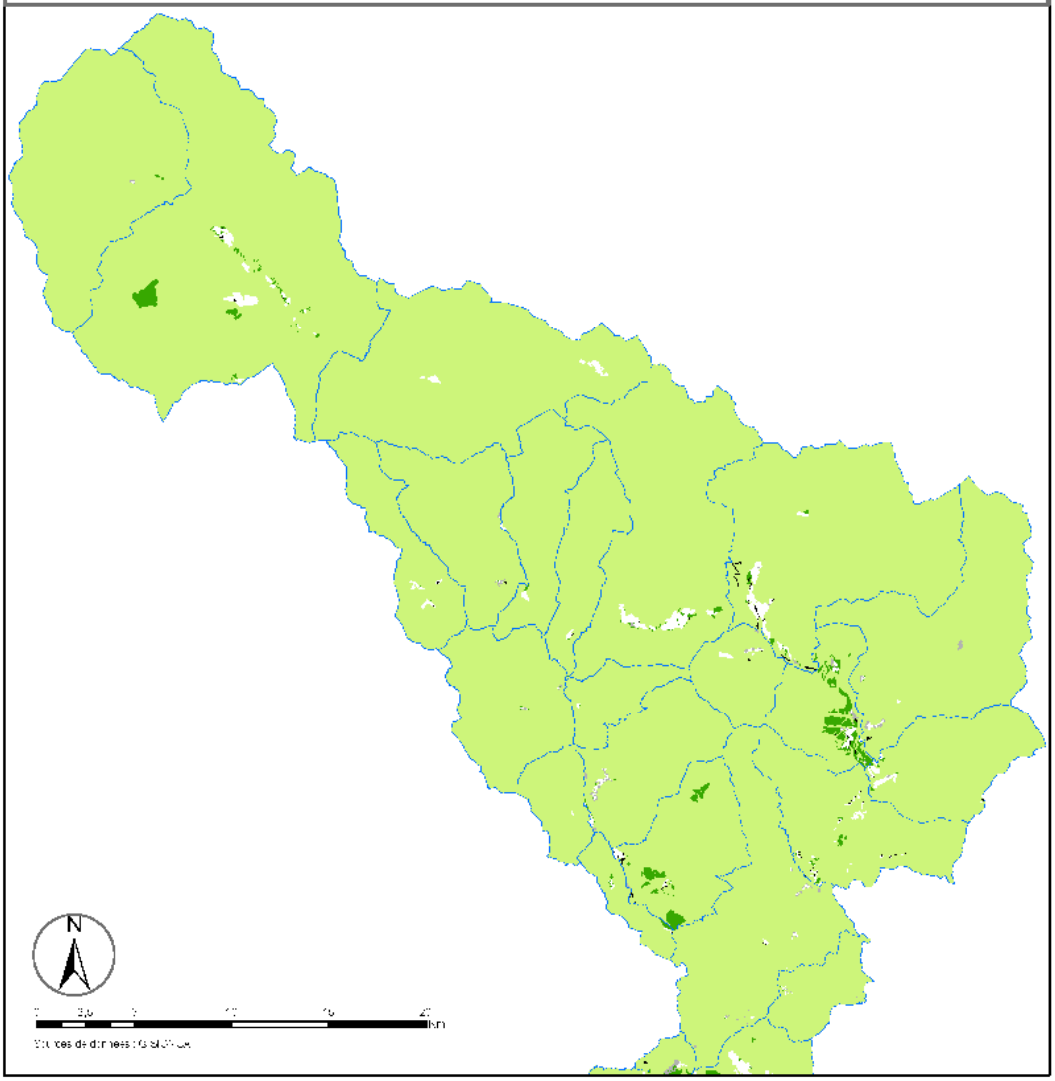
Emplacements réservés relevants de la consommation de l'espace (équipements publics et créations d'infrastructures).

Communes de la Métropole Nice Côte d'Azur

ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Zones N, A et 2AU-fermées des documents en vigueur maintenues au zonage PLUm

Zones naturelles,agricoles et à urbaniser fermées créées dans le cadre du PLUm, résultantes des :
>Fermeture à l'urbanisation : Avis défavorable CDPENAF 24/01/2018
>Fermeture à l'urbanisation : Avis défavorable CDPENAF 05/03/2019
>Réduction des zones U suite à la demande de Monsieur le Préfet des Alpes-maritimes en date du 06/06/2018
>Requalification des zones constructibles des cartes communales en zone naturelles
>Demandes de communes (etiquetage de zones A et N vers zones A et N)
prises en compte tout au long de l'élaboration du projet PLUm.



ZONES D'ARTIFICIALISATION DU PLUm EN VUE DE L'APPROBATION

Extrait cartographique : Littoral

ZONES D'ARTIFICIALISATION

Zones U et 1AU-Ouvertes présentes dans les DU en vigueur et maintenues dans le zonage PLUm.

Zones U et 1AU-ouvertes créées dans le cadre du PLUm, résultantes des avis favorables de l'Etat :
>Ouverture à l'urbanisation : Avis favorable CDPENAF 24/01/2018
>Ouverture à l'urbanisation : Avis favorable CDPENAF 05/03/2019

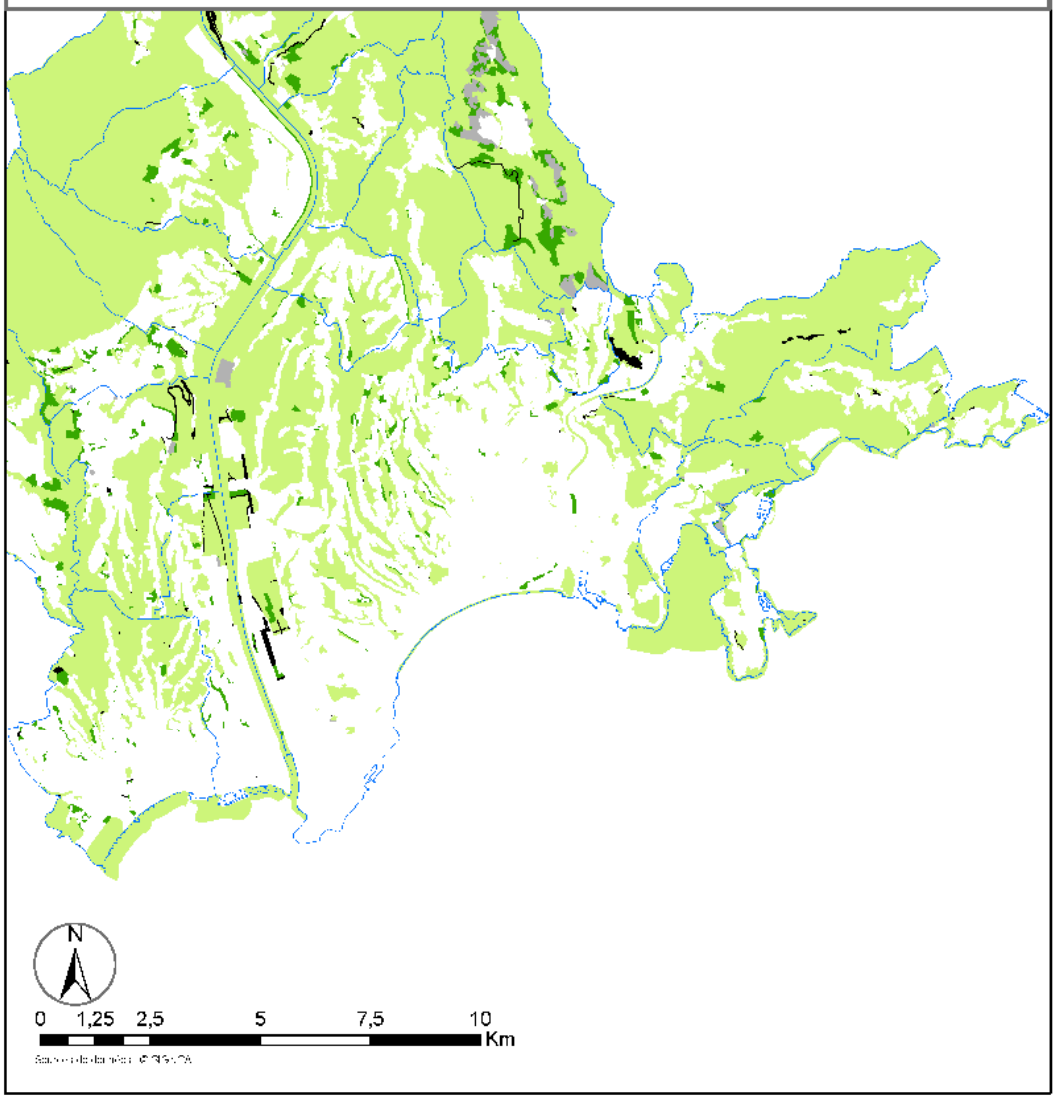
Emplacements réservés relevants de la consommation de l'espace (équipements publics et créations d'infrastructures).

Communes de la Métropole Nice Côte d'Azur

ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Zones N, A et 2AU-fermées des documents en vigueur maintenues au zonage PLUm

Zones naturelles,agricoles et à urbaniser fermées créées dans le cadre du PLUm, résultantes des :
>Fermeture à l'urbanisation : Avis défavorable CDPENAF 24/01/2018
>Fermeture à l'urbanisation : Avis défavorable CDPENAF 05/03/2019
>Réduction des zones U suite à la demande de Monsieur le Préfet des Alpes-maritimes en date du 06/06/2018
>Requalification des zones constructibles des cartes communales en zone naturelles
>Demandes de communes (étiquetage de zones A et N vers zones A et N)
prises en compte tout au long de l'élaboration du projet PLUm.



ZONES D'ARTIFICIALISATION DU PLUm EN VUE DE L'APPROBATION

Extrait cartographique : Moyen-Pays

ZONES D'ARTIFICIALISATION

Zones U et 1AU-Ouvertes présentes dans les DU en vigueur et maintenues dans le zonage PLUm.

Zones U et 1AU-ouvertes créées dans le cadre du PLUm, résultantes des avis favorables de l'Etat :
>Ouverture à l'urbanisation : Avis favorable CDPENAF 24/01/2018
>Ouverture à l'urbanisation : Avis favorable CDPENAF 05/03/2019

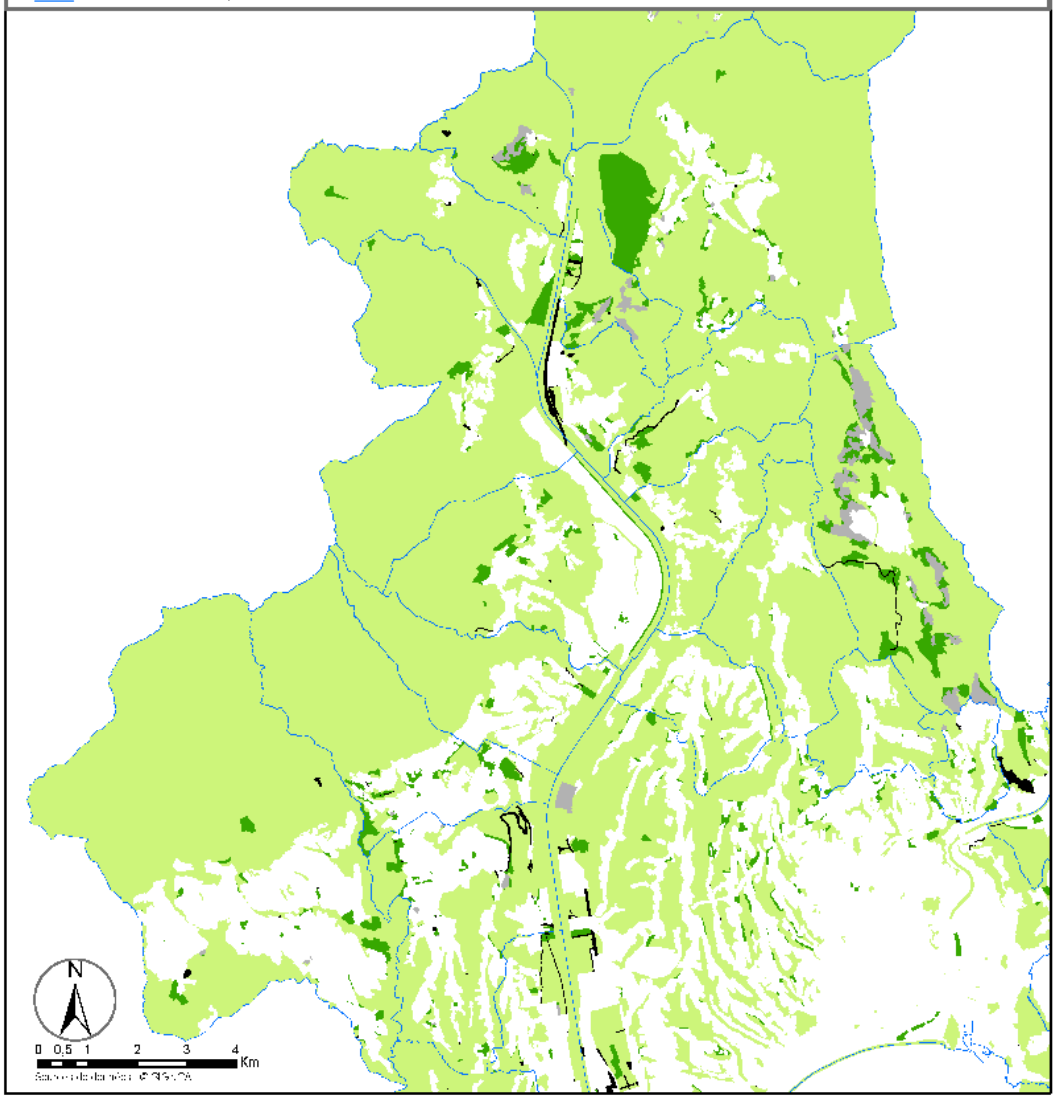
Emplacements réservés relevants de la consommation de l'espace (équipements publics et créations d'infrastructures).

Communes de la Métropole Nice Côte d'Azur

ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

Zones N, A et 2AU-fermées des documents en vigueur maintenues au zonage PLUm

Zones naturelles,agricoles et à urbaniser fermées créées dans le cadre du PLUm, résultantes des :
>Fermeture à l'urbanisation : Avis défavorable CDPENAF 24/01/2018
>Fermeture à l'urbanisation : Avis défavorable CDPENAF 05/03/2019
>Réduction des zones U suite à la demande de Monsieur le Préfet des Alpes-maritimes en date du 06/06/2018
>Requalification des zones constructibles des cartes communales en zone naturelles
>Demandes de communes (étiquetage de zones A et N vers zones A et N)
prises en compte tout au long de l'élaboration du projet PLUm.



Les évolutions opérées entre l'arrêt et l'approbation du PLUm sont minimes.

Elles sont présentées dans le tableau ci-dessous :

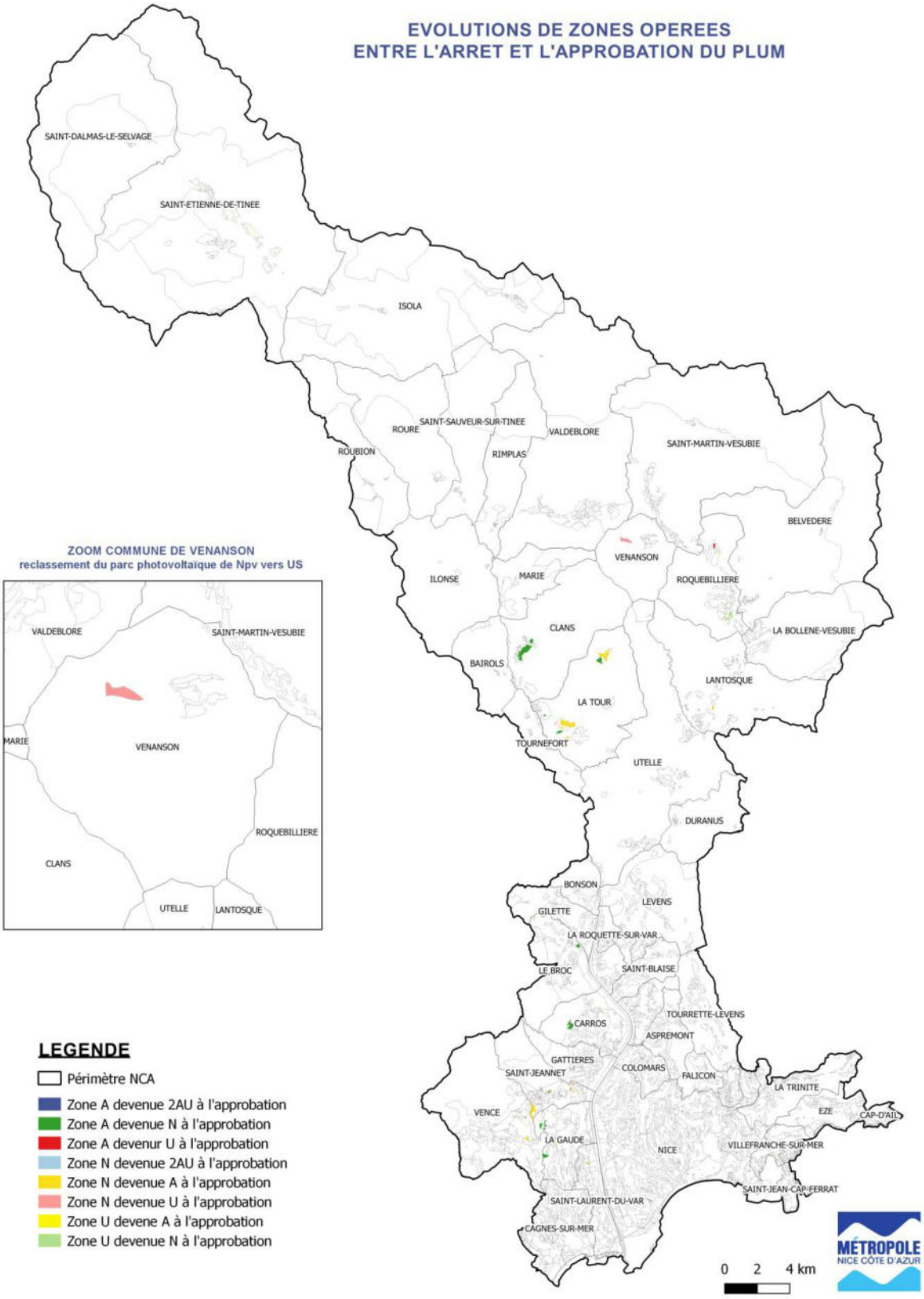
Projet de PLUm - version Approbation		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	**12511,1**	8,5%
AUc - AU alternative	**132,6**	0,1%
AUs - AU stricte	**236,9**	0,2%
A - Agricole	**5921,8**	4,0%
N- Naturelle	**128339,7**	87,2%

Projet de PLUm - version Arrêt		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	**12502,5**	8,5%
AUc - AU alternative	**132,6**	0,1%
AUs - AU stricte	**234,7**	0,2%
A - Agricole	**5915,2**	4,0%
N- Naturelle	**128332,0**	87,2%

<u>Nota :</u> Les écarts surfaciques constatés entre la superficie totale du projet de PLUm et la superficie du territoire sont principalement dus à la présence de superpositions et de vides géométriques cadastraux (données PCI-Vecteur de la DGFiP) situés très majoritairement en zone naturelle.

Les changements de zonage opérés entre l'arrêt du Projet de PLUm et son approbation après l'enquête publique sont principalement :

- l'ouverture à l'urbanisation pour le parc photovoltaïque de Venanson (11,7 ha) qui a reçu toutes les autorisations administratives demandées et dont les travaux ont débuté en juillet 2019. Ce reclassement en zonage U s'explique notamment par la volonté, exprimé par les services de l'Etat, de suppression du sous-zonage Npv, relatif au photovoltaïque, initialement présent à l'arrêt du PLUm
- les ouvertures à l'urbanisation acceptées en CDPENAF, en mars 2019, pour 8,7 ha
- les changements opérés pour prendre en compte les observations ou réserves de la commission d'enquête, notamment le reclassement en zone U ou AU de zones A et N de terrains classés aux documents d'urbanisme en vigueur en zone urbaine
- les changements opérés **entre zones A et zones N** pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées
- des adaptions mineures des limites de zonage qui n'ont pas d'incidences sur le projet métropolitain initial.


EVOLUTIONS DE ZONES OPEREES
ENTRE L'ARRET ET L'APPROBATION DU PLUM
SAINT-DALMAS-LE-SELVAGE
SAINT-ETIENNE-DE-TINEE
ISOLA
ROURE
SAINT-SAUVEUR-SUR-TINEE
VALDEBLORE
ROUBION
RIMPLAS
SAINT-MARTIN-VESUBIE
BELVEDERE
VENANSON
ILONSE
MARIE
ROQUEBILLIERE
CLANS
LA BOLLENE-VESUBIE
BAIROLS
LANTOSQUE
LA TOUR
TOURNEFORT
UTELLE
DURANUS
BONSON
LEVENS
GILETTE
LA ROQUETTE-SUR-VAR
LE BROC
SAINT-BLAISE
TOURRETTE-LEVENS
CARROS
ASPREMONT
GATTIERES
SAINT-JEANNET
COLOMARS
FALICON
LA TRINITE
VENCE
EZE
CAP-D'AIL
LA GAUDE
NICE
VILLEFRANCHE-SUR-MER
SAINT-JEAN-CAP-FERRAT
SAINT-LAURENT-DU-VAR
CAGNES-SUR-MER
ZOOM COMMUNE DE VENANSON
reclassement du parc photovoltaïque de Npv vers US
VALDEBLORE
SAINT-MARTIN-VESUBIE
MARIE
VENANSON
ROQUEBILLIERE
CLANS
UTELLE
LANTOSQUE
LEGENDE
Périmètre NCA
Zone A devenue 2AU à l'approbation
Zone A devenue N à l'approbation
Zone A devenur U à l'approbation
Zone N devenue 2AU à l'approbation
Zone N devenue A à l'approbation
Zone N devenue U à l'approbation
Zone U devene A à l'approbation
Zone U devenue N à l'approbation
0 2 4 km
MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

1.2. Justification des choix du PADD au regard des lois d'aménagement et de la DTA des Alpes-Maritimes et des autres documents supra-communaux

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, élaborée en application des articles L102-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et approuvée par décret le 2 décembre 2003, toujours opposable, définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire fixées par l'Etat et précise partiellement les conditions d'application de la loi montagne et de la loi littoral dans le département des Alpes-Maritimes.

Les objectifs poursuivis par la DTA sont les suivants :

- Conforter le positionnement de la Côte d'Azur, en restructurant et développant Sophia-Antipolis et la vallée du Var, en améliorant la qualité des relations avec le grand Sud-Est et en valorisant la façade maritime et littorale ;

- Maîtriser le développement urbain de l'ensemble azuréen en préservant la diversité urbaine et en articulant mieux les politiques de déplacements urbains et les politiques d'urbanisme, en reconquérant le littoral et en restructurant le moyen pays ;

- Préserver et valoriser un cadre patrimonial d'exception en préservant l'environnement et le patrimoine du littoral et du moyen-pays ainsi qu'en revalorisant le haut pays.

Le PADD du PLU métropolitain a relayé ces objectifs, notamment:

- En prévoyant la réalisation des opérations d'aménagement prioritaires de l'Eco-Vallée de la Plaine du Var, exemplaires en matière de développement durable ;

- En favorisant le développement équilibré du territoire, du Littoral au Mercantour, en s'appuyant sur la dynamique de la Plaine du Var ;

- En préservant et valorisant la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la DTA ;

- En construisant une métropole des mobilités durables par l'urbanisme : développement de la densification urbaine autour des lignes fortes du réseau de transports en commun et développement ou restructuration de l'offre de transport en commun autour des secteurs propices au développement.

1.2.1. Prise en compte des orientations d'aménagement fixées par la DTA

Les actions portées par le PADD en faveur d'une métropole des mobilités durables :

-renforcer le rôle des voies ferrées : le PADD propose, selon l'un de ses axes majeurs, de valoriser et optimiser le réseau ferré (lignes SNCF et Chemins de Fer de Provence), existant et bien adapté aux besoins du territoire, à travers une recherche de performance et de fiabilité notamment en :

- mettant en œuvre, en concertation avec les communes concernées, les conditions d'accueil de la future ligne grande vitesse, « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (LN PCA), jusqu'à Nice, qui permettra de mieux connecter la Métropole au réseau de lignes à Grande vitesse français et au réseau italien ;
- mettant en œuvre les actions nécessaires pour garantir la régularité des trains ;

- promouvant la « domestication » des trains de grandes lignes et TGV pour s'intercaler dans les « plages » des rames TER, en particulier entre Cannes et Monaco /Menton (un départ toutes les 15 minutes) ;
- améliorant la ligne des Chemins de Fer de Provence (CFP), moyen d'accès rapide au centre-ville de Nice depuis les villages de montagne et les pôles multimodaux de la vallée du Var, avec une augmentation des fréquences et un cadencement de la desserte sur la partie basse (un train toutes les 15 minutes en heure de pointe) ;
- faisant évoluer le schéma de transports 2020-2030, notamment pour y ajouter la liaison Nice Est – La Trinité en utilisant la ligne SNCF Nice – Breil
- renforçant la Ligne Nice – Cuneo pour la desserte de la vallée des Paillons ;
- facilitant une coordination des actions proposées en matière de mobilité entre les territoires pour une meilleure efficacité et complémentarité.

-renforcer les transports collectifs : comme l'indique la DTA, le PADD prévoit un véritable réseau maillé de transports en site propre avec la poursuite des lignes de tramway en milieu urbain dense, le développement des autres formes de transports en site propre et l'extension des réseaux de transport en commun dans les secteurs de développement. Le PADD prévoit également de favoriser l'intermodalité avec des pôles d'échanges multimodaux, dont celui de Saint-Augustin, fléché par la DTA, permettant de connecter l'aéroport, le train, le tramway et les bus.

***NB : Le doublement de l'autoroute A8 dans le contournement Nord de Nice**, inscrit à la DTA, n'est plus programmé par l'Etat et n'a donc pas été pris en compte dans le PADD*

Les actions portées par le PADD en faveur du développement territorial:

- **conforter l'aéroport Nice Côte d'Azur,** grâce à sa desserte optimisée par le mias en place de nouvelles lignes de tramway et du pole d'échanges multimodal de Saint Augustin en proximité immédiate

- **développer l'offre des activités touristiques et de loisirs**, domaine d'activité majeur pour tout le territoire, et plus spécifiquement celles qui sont liées à la montagne et à la mer tout en préservant les milieux. Le PADD prévoit ainsi la création d'un nouveau port, métropolitain permettant d'augmenter la capacité d'accueil de la moyenne et grande plaisance, à Saint-Laurent du Var et Cagnes-sur-Mer dans le cadre d'une requalification du front de mer entre le fleuve Var et l'hippodrome, conformément à la DTA.

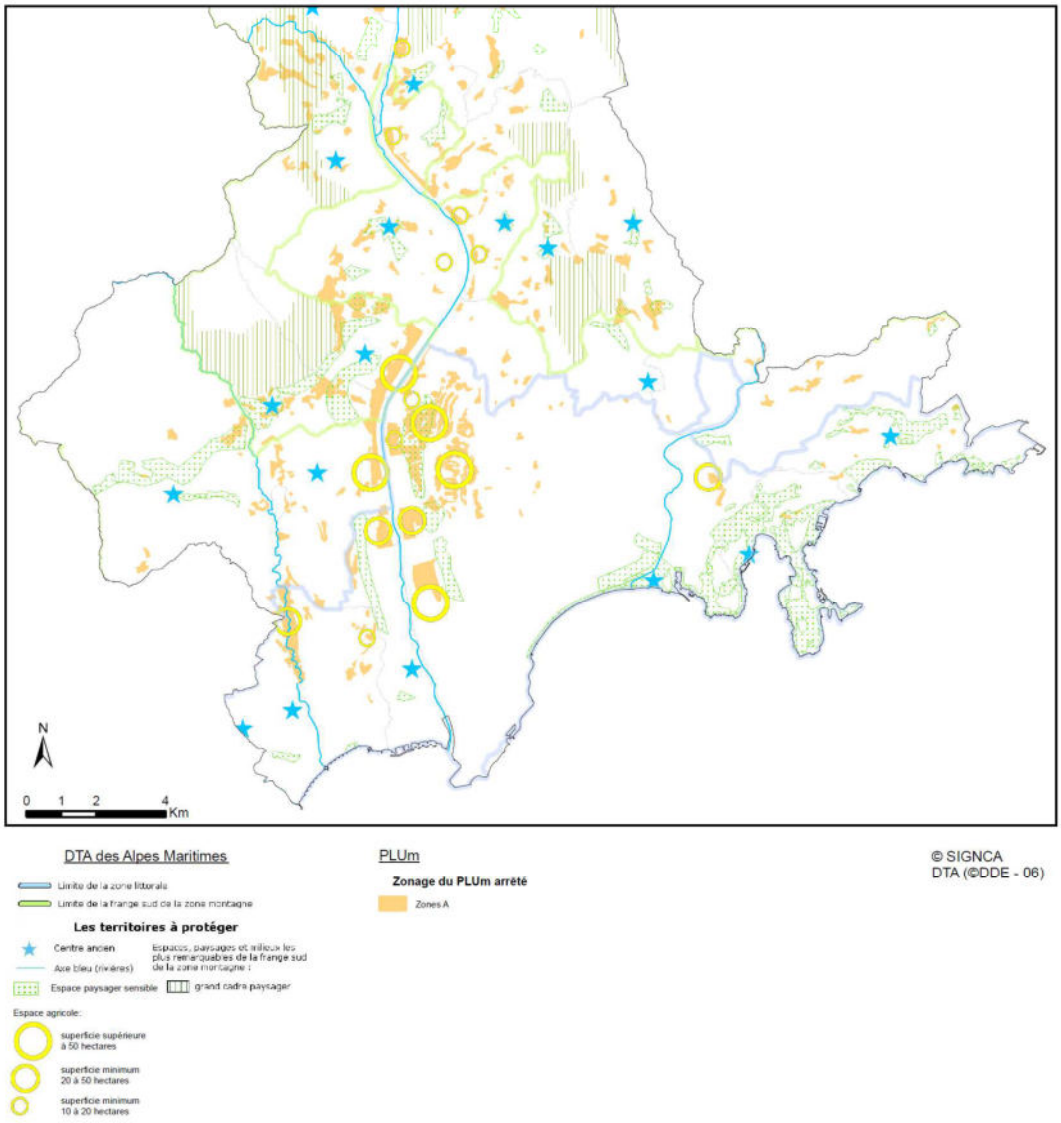
- **placer la formation et la recherche au cœur du dispositif d'essor métropolitain**, en assurant le soutien du développement de l'Université de Nice et du projet de campus de l'Eco-Vallée, en structurant le secteur Pasteur autour des formations médicales avec notamment le pôle européen de la Santé et en confortant les sites de Saint-Jean d'Angély et Valrose à Nice.

- **accompagner le développement économique et l'emploi,** notamment en rééquilibrant le nombre d'emplois et le nombre d'actifs logés dans la Vallée du Var : le PADD prévoit de localiser la majeure partie des futurs logements dans la Plaine du Var (16 à 20 000 logements), secteur qui concentre également la plus grande part du potentiel de créations d'emplois et qui bénéficiera du renforcement des transports collectifs. En parallèle, est prévue la densification des pôles urbains majeurs et le renforcement des liens fonctionnels entre ces pôles urbains et la nouvelle centralité de la Plaine du Var.

- **Maintenir et développer les activités agricoles, pastorales et forestières** , en assurant la promotion d' une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire. Pour ce faire, il prévoit notamment de protéger les terres agricoles, en particulier les zones agricoles protégées identifiées par la DTA. Il prévoit également de développer, valoriser et promouvoir les activités sylvicoles, en particulier la filière bois-énergie.

  Les espaces agricoles protégés de la DTA trouvent leur traduction dans les différentes zones A du PLUm : 4 **types de zones agricoles** se distinguent pour protéger leur potentiel agronomique, biologique et économique. Sur le périmètre de l'OIN : 867ha de zones agricoles sont prévues en plus par rapport aux 250 ha imposés par la DTA

Carte de localisation globale des zones A du projet de PLUm par rapport à la bande côtière de la DTA des Alpes Maritimes (Focus Plaine du Var)



Les actions portées par le PADD pour un développement équilibré et solidaire du territoire:

- **mettre l'accent sur la mixité sociale** : le PADD prévoit de poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant l'ensemble des outils de mixité inscrits dans le Code de l'Urbanisme et d'accentuer la production de logements dits « intermédiaires », correspondant à un besoin effectif sur le territoire.

- assurer **une gestion vertueuse des risques**, dans le respect des Plans de Prévention des Risques et en intégrant la gestion du risque aux projets d'aménagement. Ainsi, la totalité des secteurs impactés par un risque rouges et non encore bâtis ont été placés en zones naturelles

***NB : concernant l'évolution démographique et du logement**, la DTA prévoyait une croissance de population de 0,6% par an à l'échelle du département des Alpes-Maritimes jusqu'au-delà de 2020, soit 175 000 habitants supplémentaires, dont la près de la moitié sur le littoral. En réalité, la croissance de la population départementale a été de 4,6% par an entre 1999 et 2014. La DTA précise toutefois que ces hypothèses démographiques n'ont qu'une valeur illustrative. Ainsi, le scénario démographique retenu par le PADD, plus modéré que celui de la DTA, est plus proche des besoins réels du territoire et des tendances effectivement constatées*

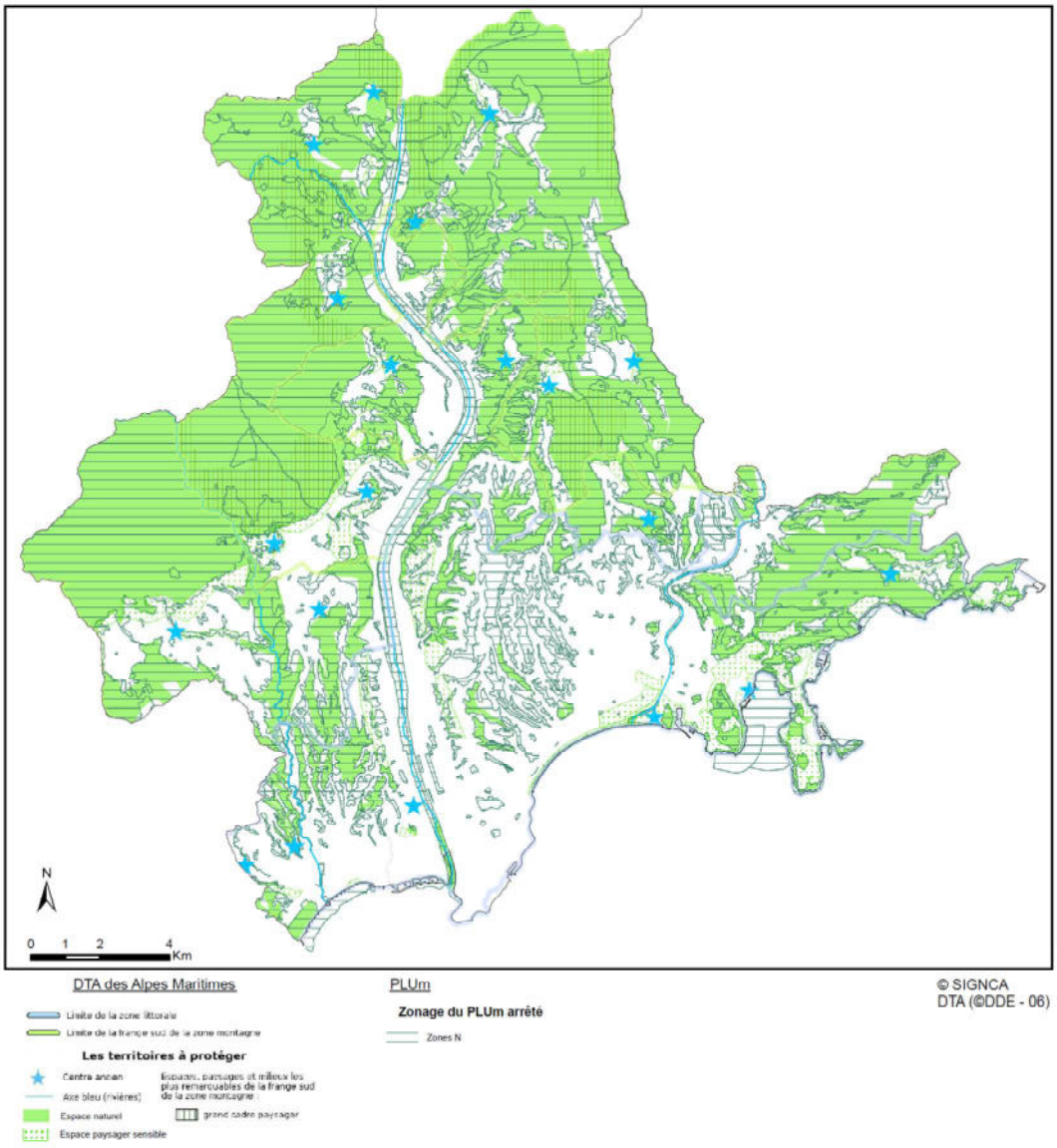
Les actions portées par le PADD en préservation de l'environnement et du cadre de vie :

- **préserver la ressource en eau, abondante et de qualité**. Des actions de préservation seront mises en œuvre, notamment pour les ressources stratégiques de la nappe alluviale du Var et calcaires jurassiques des Préalpes niçoises. Il prévoit également de **lutter contre la pollution** par la maîtrise des déversements des eaux usées et pluviales.

- **réduire les volumes de déchets par la valorisation et le recyclage**. L'amélioration des conditions de valorisation de l'énergie produite à partir de la combustion des déchets est prévue, notamment par la modernisation de l'Unité de Valorisation Energétique de l'Ariane à Nice, et des déchetteries de Nice Ouest et de Vence, mais aussi par l'implantation d'une nouvelle déchetterie à Saint-Laurent du Var et d'une unité de recyclerie dans le quartier des Moulins à Nice. Une unité de compostage des déchets verts est également en projet à Cagnes-sur-Mer. Enfin, les mâchefers issus de la combustion des déchets pourront être réutilisés dans l'industrie cimentière.

- **préserver les espaces et milieux naturels**, espaces remarquables, parcs et ensembles boisés les plus significatifs et coupures d'urbanisation définies dans les modalités d'application de la loi Littoral. Le PADD identifie et valorise les paysages des « espaces urbanisés sensibles » mentionnés dans la DTA et protège les espaces, paysages et milieux les plus remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
  Ces espaces trouvent leur traduction dans le PLUm **au travers de 16 sous-zones N,** présentes pour protéger la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt :
  - Les zones **Na** du PLUm représentent les vastes espaces naturels et forestiers, notamment situés dans le Moyen et le Haut-Pays et également le long des cours d'eau ; il s'agit de zones inconstructibles,
  - Les zones **Nlr** correspondent aux espaces remarquables au titre de la loi littoral et de la DTA des Alpes Maritimes
  - Les zones **Nml** correspondent aux espaces marins protégés par la DTA des Alpes-Maritimes

Carte de localisation globale des zones N du projet de PLUm par rapport à la bande côtière de la DTA des Alpes Maritimes



1.2.2. Prise en compte de la Loi Montagne

La Loi Montagne est transcrite dans les articles L122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les articles L122-1 à L122-4 énoncent des règles générales, en particulier l'interdiction des routes nouvelles de vision panoramique, de corniche ou de bouclage au-delà de la limite de la zone forestière, sauf exception justifiée.
Le PLUm ne prévoit pas de telles routes nouvelles.

Les articles L122-5 à L122-7 expriment le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.
Ce principe est repris dans le PLUm, avec des exceptions justifiées par des études de discontinuité ayant reçu un avis favorable de la CDNPS à Belvédère (nouvelle centralité), Gattières (Les Bréguières), La Tour (La Rivière), Saint-Jeannet (Coteaux du Var) et Saint-Martin Vésubie (terrain de l'hôpital).

Le PADD **prévoit la possibilité de créer des zones d'activité et des secteurs de développement sur l'ensemble du territoire ; certains d'entre eux situés en zone de montagne peuvent être en discontinuité de l'urbanisation existante, par exception au principe d'extension de l'urbanisation en continuité, conformément à l'article L122-7 du Code de l'Urbanisme**.

Les articles L122-8 à L122-12 du Code de l'Urbanisme concernent la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ainsi que des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.
Le PADD prévoit de protéger les espaces, paysages et milieux les plus remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, de préserver en montagne les espaces agricoles et pastoraux et de développer, valoriser et promouvoir les activités sylvicoles.

Les articles L122-12 à L122-14 du Code de l'Urbanisme concernent la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares.
Le PADD ne prévoit pas spécifiquement la réalisation d'aménagements ou de construction à moins de 300 mètres des rives naturelles des plans d'eau.

Les articles L122-15 à L122-25 du Code de l'Urbanisme concernent la création des unités touristiques nouvelles.
Le PADD prévoit de développer les activités touristiques et de loisirs liées à la montagne en préservant les milieux, ce qui suppose la mise en œuvre d'Unités Touristiques Nouvelles notamment à Saint-Etienne de Tinée (Auron), Isola 2000, Roquebillière (Berthemont-les-Bains), etc. Les UTN structurantes font l'objet, en l'absence de SCOT, d'une autorisation délivrée par le Préfet de massif. Les UTN locales sont créées dans le PLU métropolitain. Le PLUm crée une UTN locale relative à la rénovation du refuge de Longon sur la commune de Roure.

1.2.3. Prise en compte de la loi Littoral

La Loi Littoral est transcrite dans les articles L121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
Les articles L121-1 à L121-6 énoncent des règles générales, en particulier la règlementation des aménagements routiers en zone littorale, en dehors de la zone urbanisée.
Le PADD ne prévoit pas de tels aménagements.

L'article L121-7 garantit le libre accès du public au rivage de la mer dans le cadre des opérations d'aménagement.
Le PADD ne prévoit pas d'opérations d'aménagement perturbant l'accès aux rivages maritimes.

Les articles L121-8 à L121-22 encadrent l'urbanisation dans les communes littorales : les articles L121-8 à L121-12 expriment le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante ; les articles L121-13 à L121-15 affirment le principe d'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage ; les articles L121-16 à L121-20 interdisent l'urbanisation dans la bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ; l'article L121-21 détermine les capacités d'accueil et l'article L121-22 préserve des coupures d'urbanisation.
Le PADD a prévu de préserver les coupures d'urbanisation définies dans les modalités d'application de la loi Littoral établies par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA) et respecte les conditions de la loi littoral en matière d'urbanisation.

Les articles L121-23 à L121-26 concernent la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
Le PADD a prévu de protéger, sur le littoral, les espaces remarquables, les caps, baies, rades, anses et paysages de la Riviera.

L'article L121-27 concerne la protection des parcs et ensembles boisés les plus significatifs ; **le PADD a bien prévu de protéger, sur le littoral, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs.**

L'article L121-28 concerne les schémas d'aménagement de plage.

Les articles L121-29 à L121-37 instaurent une servitude de passage sur le littoral.
Cette servitude est annexée au PLUm.

1.3. Justifications des dispositions relatives à la politique des transports et déplacements

Compte tenu du contexte particulier de la Métropole (relief accusé, étendue du territoire, concentration des emplois, proximité de Monaco, fonction touristique très développée, trafic international…), la question des déplacements y est particulièrement importante.
L'autoroute A8 et de nombreux axes routiers de la bande côtière sont en limite de capacité, rendant ainsi le réseau fragile et sensible au moindre incident. Les déplacements domicile-travail vers la Plaine du Var et Monaco sont pour une bonne part à l'origine des difficultés.

Le PADD prévoit de construire une métropole des mobilités durables par un urbanisme privilégiant la densification urbaine autour des lignes fortes du réseau de transports en commun existantes ou en projet, en veillant à leur concordance dans le temps et en assurant la promotion de l'intermodalité autour des pôles d'échanges structurants. Il prévoit aussi de réduire les déplacements grâce aux orientations prises en faveur de la mixité fonctionnelle.

La Métropole a donc souhaité accorder une part importante au volet déplacements, afin que la politique d'aménagement du territoire induise une réduction efficace du trafic automobile au profit des transports en commun et des modes doux. ; pour cette raison, le choix a été fait **d'intégrer au PLUm, un Plan de Déplacements Urbains (PDU**) : celui-ci permettra de préciser les orientations d'aménagement et de programmation en matière de déplacements de façon pré-opérationnelle.

L'objectif fondamental du PDU est de « Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays ».
Il se décline en plusieurs grands axes :

- **L'intermodalité,** par le développement de connexions efficaces entre les différents modes de transport
- **Les transports en commun** avec notamment la valorisation et l'optimisation du réseau ferré existant, très bien adapté aux besoins du territoire et le développement des transports en commun en site propre (tramway lignes 2 et 3 et liaisons vers Saint-Laurent du Var et Cagnes-sur-Mer), notamment par la création d'une traversée sur le Var en prolongement de la ligne T2 afin de favoriser les déplacements « rive droite – rive gauche
- **Les modes doux avec nota**mment l'identification, la préservation et le développement des cheminements piétons, des pistes cyclables continues et sécurisées ainsi que l'amélioration des accès aux transports publics des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite.
- **L'adaptation de la voirie** au développement des activités du Haut-Pays et du Moyen-Pays et la fiabilisation et la sécurisation des liaisons vers le Haut-Pa**ys et le Moyen**-Pays (falaises, tunnels).
- Par l'urbanisme, **construire une métropole des mobilités durables** avec le développement de la densification urbaine autour des lignes fortes du réseau de transports en commun, tout en préservant le cadre et la qualité de vie.

1.3.1. Développer l'intermodalité

La Métropole Nice Côte d'Azur dispose d'ores et déjà de trois lignes de tramway : la seconde ligne est partiellement mise en service et est en cours de finalisation (fin 2019) sur son dernier tronçon, la troisième ligne assurera la liaison entre le secteur de l'aéroport/ Arenas et St Isidore dès le mois de novembre 2019. Cette desserte est complétée par plusieurs lignes de chemins de fer (ligne littorale, ligne Nice-Cuneo, chemins de fer de Provence), par un réseau maillé de bus, et de vélos et auto- partage …

Le PADD prévoit d'optimiser et de développer ces différents moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle, et de faciliter l'intermodalité afin de les rendre plus performants.

Ainsi, un pôle d'échange multimodal international sera mis en service à Saint-Augustin, entre l'aéroport et le centre d'affaires de l'Arénas : il permettra de connecter l'aéroport, la nouvelle ligne de tramway Est-Ouest (avec liaison directe vers le centre de Nice))avec la basse vallée du Var et avec les trains TGV et TER de la ligne littorale et plusieurs lignes de bus.
D'**autres pôles multimodaux** verront le jour à proximité des principales gares ferroviaires existantes (ligne littoral, chemins de fer de Provence et ligne Nice-Cuneo) ; pour compléter ce dispositif et le rendre opérationnel pour les usagers en provenance du Moyen et du Haut-Pays, des **parcs-relais** seront proposés.

Le PADD prévoit la mise en place d'une tarification unique (trains régionaux, tramway, bus métropolitains et interurbains) avec un dispositif adapté pour les visiteurs de passage (touristes notamment) qui sera incitative et facilitera l'intermodalité et le recours aux transports en commun.

1.3.2. Renforcer les transports collectifs

L'offre en transports collectifs sera développée dans ce système global de mobilité durable interconnectée.
Après les mises en place de la ligne 2 du tramway entre le Port de Nice et le CADAM et de la Ligne 3 vers Lingostière, est prévue la poursuite de l'extension des transports en commun, avec le franchissement du Var vers Saint Laurent et Cagnes sur Mer, l'étude d'un tram-train en prolongement de la ligne 1 vers la gare ferroviaire de La Trinité, ainsi que les raccordements avec les zones de développement et les pôles d'échange multimodaux
Complémentairement, des études pourront à l'avenir être menées pour des liaisons par câbles vers certains sites.

Le PADD prend en compte la future ligne nouvelle PACA jusqu'à Nice, mais aussi l'optimisation des voies ferrées existantes avec un renforcement de la cadence des trains sur la ligne littorale, la ligne des chemins de fer de Provence et la ligne Nice-Cuneo, qui constituera à terme un « RER » pour la Métropole Nice Côte d'Azur.
L'accessibilité à l'ensemble de la chaîne de déplacement et particulièrement aux transports en commun pour les personnes à mobilité réduite sera améliorée.

La Métropole Nice Côte d'Azur porte ainsi un choix très volontariste en faveur du développement des transports collectifs, qui permettront d'assumer le développement des emplois métropolitains et l'accroissement de la population tout en réduisant le trafic automobile.

1.3.3. Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux

Le développement des modes doux est un complément indispensable à celui des transports en commun.
Ainsi, le PADD prévoit de faciliter les déplacements des piétons et des vélos en améliorant les cheminements piétons, en aménageant des pistes cyclables continues et sécurisées et en prévoyant des espaces de stationnement pour les deux roues.

Il prévoit également de développer l'usage des véhicules propres avec la mise en place d'infrastructures de charge, et de développer l'auto-partage, le co-voiturage…

1.3.4. Maîtriser la gestion du stationnement

L'offre de stationnement ne doit pas être un facteur incitatif pour l'utilisation de la voiture individuelle, mais, au contraire, répondre à des besoins spécifiques tels que l'accès aux pôles d'échange multimodaux, la desserte des commerces, la desserte des villages perchés et des sites de fréquentation touristique et de loisirs…
Le PADD propose la rationalisation de l'offre de stationnement dans les secteurs bien desservis par les transports en commun, son renforcement aux abords des pôles d'échange multimodaux, des villages perchés et des sites touristiques et propose également de mieux l'organiser dans les stations de ski.
Il propose en outre le recours **aux mutualisations** permettant l'optimisation de l'offre de stationnement produite.

1.3.5. Optimiser les déplacements routiers

Le PADD prévoit de fiabiliser et sécuriser les liaisons routières vers le Moyen et Haut-Pays, et de les adapter au développement des activités.
Il prévoit également une nouvelle traversée sur le Var, exclusivement dédiée aux transports en commun et modes doux, au niveau du CADAM, et le raccordement de la M6202bis à l'autoroute A8, pour améliorer les liens et les circulations internes au territoire métropolitain.
Il prévoit enfin **d'optimiser la gestion des principaux axes routiers** par des aménagements et une information accessible et interconnectée informant les usagers sur les conditions de circulation.

1.3.6. Organiser les conditions de desserte logistique du territoire

Les livraisons aux entreprises et aux commerces constituent souvent une cause de ralentissement du trafic et occasionnent des nuisances.
Le PADD prévoit d'améliorer cette situation en réorganisant la logistique (plateformes logistiques, recours aux transports multimodaux) et en évoluant vers une logistique urbaine avec des véhicules propres et silencieux.

1.3.7. Présentation des solutions de substitution et justification des choix

1.3.7.1 - Franchissement du Var en prolongeant la ligne T2 du tramway entre le terminus du CADAM et la Mairie de Saint-Laurent du Var :

Variantes évoquées ou examinées :

- Variante 1 : absence de franchissement à cet endroit et passage du tramway sur le pont Napoléon proche de l'embouchure du Var en lieu et place de deux voies de circulation voiture (NCA),
- Variante 2 : réalisation d'une ou de deux passerelles piétons-vélo entre le secteur Grand Meridia et Saint-Laurent du Var (étude Plaine du Var, équipe Devillers Associés),
- Variante 3 : réalisation d'un franchissement routier destiné à décharger la jonction de Saint-Laurent du Var et à répartir le trafic (proposition évoquée par Escota),
- Variante 4 : franchissement multimodal du Var dans le secteur de la digue des Français (NCA),

- Variante 5 : franchissement du Var par prolongement du tram T2 couplé à une passerelle piéton-vélo (NCA, Citec).

Contraintes particulières :
Le site est très sensible du point de vue environnemental, il entre dans le périmètre Natura 2000, des précautions particulières sont à prendre pour tenir compte des besoins de l'avifaune (situation usuelle ou périodes de migrations).
Le site est aussi marqué par les risques d'inondation.
Ces contraintes seront à intégrer dans le cahier des charges de l'ouvrage et ne doivent pas éliminer a priori un franchissement dans le secteur de la Digue des Français.

L'objectif d'un franchissement du Var est multiple :
- Favoriser le changement de mode de déplacement pour les habitants de la rive droite du Var.
- Compléter l'offre de liaison entre les deux rives du Var et multiplier les points de franchissement afin de répartir les flux sur des itinéraires courts.
- Renforcer les liens entre les deux rives dans une logique de couture entre deux parties d'une même ville, l'Ecocité de la plaine du Var.

Appréciation, raisons ayant conduit à la variante retenue (variante 5) :
Les solutions routières (multimodales, var. 4) ou uniquement routières (échangeur autoroutier, var. 3) sont rapidement apparues contraires aux objectifs du PDU, et donc à abandonner.
Regrouper les flux dans la basse plaine du Var (variante 1) implique un important détour pour une partie des besoins de déplacement entre les deux rives et ne suffit pas à couvrir les besoins de transport alternatif à la voiture. Il est aussi contradictoire de vouloir développer les transports en commun et de faire passer les Transports en Commun urbains ainsi que la ligne de chemin de fer au même emplacement, dans la partie la plus décentrée des besoins de développement futur de la plaine du Var.
Les besoins de développement et de déplacement futur sont tels que la réalisation d'une ou deux passerelles piéton-vélo ne permet pas de changer les comportements de mobilité de la plaine du Var.
La variante 2 est utile mais insuffisante.
La variante 5 (tramway plus piéton-vélo) s'est imposée car elle permet avec un minimum d'infrastructure de relier les deux rives du Var selon une configuration rationnelle : des équipements tels que Nikaïa-Cadam ne constituent pas un terminus mais plutôt des équipements relativement centraux, le prolongement du tramway permet de desservir une Mairie supplémentaire, de disposer d'un franchissement supplémentaire du Var est voulu depuis longtemps ; Cette variante dispose d'un important potentiel : prolongement ultérieur du tramway en rive droite soit vers le nord, soit vers Cagnes-sur-Mer.

1.3.7.2 - Transformation de la M6202bis en voirie de distribution urbaine

Variantes évoquées ou examinées :
- Variante 1 : M6202bis comme voie express et élargissement de la M2209/M1,
- Variante 2 : Raccordement de la M6202bis et de la M6202 avec un pont supplémentaire à hauteur de Lingostière,
- Variante 3 : réalisation d'un demi-échangeur à la Baronne,
- Variante 4 : transformation du statut de la M6202bis en voie de distribution de la rive droite du Var et développement d'une ligne bus forte sur la M2209/M1.

Historique :
La M6202bis a été conçue initialement (années 80) comme une voie express à 2x2 voies, destinée à reprendre une partie du trafic de transit de la vallée du Var et à permettre la requalification de la M6202 en rive gauche. Dans un souci de phasage financier, le pont à hauteur des Baraques a été planifié à 2x2 voies mais réalisé avec un ouvrage unique à 2 voies bidirectionnelles en attendant une extension future.

Dans les années 2010 la majorité des carrefours de la M6202 (rive gauche) ont été réaménagés en giratoire pour réduire les vitesses et favoriser le raccordement des voies perpendiculaires du moment que la fonction de transit pouvait être assurée par la M6202bis.

Problématique et objectifs :
La plaine du Var dispose de peu de franchissements. Le pont de la Manda (14 km au nord du franchissement de l'autoroute et 15.5 km au nord du Pont Napoléon) est bien complété par le pont de la M6202bis mais ce dernier ne constitue qu'une doublure du pont de la Manda puisque cette voie express ne comporte aucun accès entre les Baraques et la Manda (8 km).
Simultanément, les développements en cours et attendus en rive droite du Var engendrent des flux importants et croissant qui se concentrent obligatoirement en trois points critiques : le pont de la Manda, les Baraques, la traversée du centre de Saint-Laurent du Var.
L'objectif d'aménagement consiste à mieux utiliser les réserves de capacité de la M6202bis (sous-utilisée), à simplifier les déplacements pour les habitants de la rive droite du Var et à améliorer les conditions de circulations du secteur Baraques – avenue du Mercantour.

Appréciation, raisons ayant conduit à la variante retenue (variante 4) :
La variante 1 (élargissement de la M2209/M1, route historique le long du piémont) a été rapidement écartée. Elargir la route de piémont pour y faire passer les différentes fonctions de distribution du trafic dans la vallée est couteux et implique de nombreuses emprises foncières sur les terres agricoles (élargissement, correction de trajectoire, carrefours supplémentaires, etc.) alors que la M6202bis existe, dispose d'une réserve de capacité et peut être transformée avec des intersections supplémentaires pour distribuer les circulations dans la vallée.
L'idée d'un ouvrage de franchissement supplémentaire (variante 2) à Lingostière a été abandonnée en raison des impacts sur l'augmentation de trafic. En effet, réaliser un pont entre les centres commerciaux et les développements « diffus » des coteaux de la rive droite ne peut que renforcer la dépendance à la voiture et stimuler le trafic. A cette contradiction avec les objectifs d'une mobilité durable du PDU s'ajoutent des difficultés techniques (franchissement de la ligne de chemin de fer de Provence) qui complexifient les ouvrages.
La réalisation d'un demi-échangeur à la Baronne (variante 3) est l'héritage d'une longue série de variantes d'aménagements développées dès 1984, pour envisager un raccordement dans le secteur de la Baronne. Ce projet devra être complété par 2 points d'échange au nord et au sud afin de correctement desservir la rive droite du Var à moyen et long terme.
La transformation progressive de la M6202bis d'une voie express en une route de distribution avec plusieurs points d'échange pour la rive droite apparaît comme l'option la plus pragmatique. Cette proposition utilise les infrastructures actuelles en les adaptant aux besoins actuels de développement. L'impact sur les terres agricoles reste limité (réalisation de 2 à 4 carrefours à niveau et d'autant de barreaux routiers avec la M1) alors que cette proposition permet de redistribuer les circulations dans la plaine du Var et de réduire des mouvements de transit au travers de St-Laurent et de la Manda. L'abaissement de la vitesse à 90Km/h sur la partie sud permettra aussi de faire baisser la pollution et les nuisances sonores dans la vallée et ses coteaux.

1.3.7.3 - Raccordement de la voie Mathis à l'autoroute A8

Variantes évoquées ou examinées :
- Variante 1 : raccordement en surface (avenue Grinda, route de Grenoble),
- Variante 2 : raccordement en souterrain par étapes de réalisation.

Objectif de l'ouvrage
La voie Mathis est l'artère qui distribue le trafic au centre de Nice. La stratégie générale consiste à réduire le trafic et à le modérer sur la Promenade des Anglais, à développer la desserte en tramway sur sa parallèle (avenue de la Californie) et à maintenir le trafic sur la voie Mathis.
Le raccordement entre la voie Mathis et l'autoroute n'est pas direct. Les impacts sur le quartier de St-Augustin et l'Arénas sont relativement importants. La volonté consiste d'abord à améliorer

la sortie de Nice tout en réduisant les impacts de trafic sur les secteurs traversés (avenue Grinda, abords de la halte ferroviaire de St-Augustin, quartier voisin). En entrée de Nice, il n'est pas souhaité d'augmentation de trafic. L'objectif est d'assurer une croissance des déplacements avec les TER fonctionnant comme un RER métropolitain, le tramway et le réseau cyclable.

Appréciation :
La variante 1 consiste à faire déboucher le trafic de la voie Mathis sur le réseau routier actuel : avenue Grinda, puis diagonale de la route de Grenoble et échangeur avec l'A8). Le tracé actuel en S a été imposé par les contraintes de relief et d'urbanisation Cette situation n'est pas souhaitable à terme. Elle impacte fortement le quartier de la Victorine, pénalise l'accès piéton à la halte ferroviaire de St-Augustin et constitue une coupure routière dans le quartier de St-Augustin, coupant les relations piétonnes entre le quartier des Moulins et le futur pôle d'échange multimodal de St-Augustin. La situation actuelle ne constitue qu'une étape transitoire de la variante 2.
La variante 2 prévoit un raccordement souterrain de la voie Mathis, de manière à libérer les espaces publics de surface d'une très forte pression du trafic en sortie de ville. La prochaine étape de réalisation consiste à prolonger la voie Mathis en souterrain jusqu'à la diagonale de la route de Grenoble, libérant ainsi des nuisances de trafic le secteur de Grinda et favorisant les relations entre les Moulins et le pôle d'échange de St-Augustin. Ce tracé souterrain est aussi la garantie de pouvoir disposer de suffisamment de capacité pour de futures augmentations de l'offre tram en surface. L'étape finale consiste à prolonger encore une fois le tracé souterrain pour un raccordement direct à l'échangeur de l'A8. Cette étape est à coordonner avec les futurs développements urbains du secteur de St-Augustin et du Parc des expositions.
Le parti général consiste donc à libérer les espaces publics de surface de tout trafic de transit et ainsi favoriser la vie locale, les modes doux et l'intégration du trafic dans le quartier. Le raccordement souterrain met en continuité l'autoroute et la voie Mathis sans chercher à augmenter la capacité de ce corridor routier.

1.4. Justifications des orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal

La Métropole de Nice Côte d'Azur est caractérisée par un appareil commercial dynamique et bien développé dans les centres-villes et une offre dans les centres commerciaux en périphérie moins présente que dans la plupart des métropoles de taille comparable.

Ainsi le PADD, prenant en compte les créations et extensions récentes de centres commerciaux, **vise un équilibre entre un développement raisonné de nouveaux secteurs commerciaux et le développement des commerces et services de proximité** dans les centres-villes et les villages.

2. Justifications de la cohérence entre OAP et PADD

2.1. Les OAP sectorielles

Rappel : Article R151-2 *du CU : Le rapport de présentation comporte les justifications de 1° La cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.*

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont identifiés sur les documents graphiques du projet de PLUm.

Commune	Secteur / Objectif	Programme	Réponses aux Orientations du PADD
ASPREMONT	**Secteur AU1 Sud** (6,4 ha dont 1,4 ha mobilisable). OAP existante reconduite. Objectifs : assurer le développement d'un projet mesuré démonstrateur de qualité paysagère et environnementale	- Logements - Création de franges paysagères - Requalification/sécurisation des voies de dessertes de la zone	- *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités et proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services* : ce projet permet la production de logements, adaptée aux besoins des populations, respectueuse des grands équilibres territoriaux et de la qualité des paysages via la création d'une coupure verte. - *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée :* le projet prévoit d'aménager des espaces plantés et des marges de recul afin d'encourager la biodiversité. - *Relever les défis environnementaux afin d'améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants :* le projet intègre la gestion du risque naturel en respectant les exigences liées à la gestion du risque mouvement de terrain (marges de recul non constructives, stabilisation du talus rocheux…).
BELVEDERE	**Secteur de Le Brec** (un peu moins de 1 ha actuellement en zone naturelle de la carte communale). OAP Nouvelle. Objectifs : développer l'habitat et les services en continuité du village pour renforcer son attractivité.	Le programme prévoit : - La relocalisation de l'office du tourisme - Un équipement sportif - Quelques commerces - Une cinquantaine de logements (notamment destiné à un éventuel relogement des habitants du quartier St Antoine, impacté par un risque fort)	- *Développer l'offre des activités touristiques et de loisirs sur tout le territoire de la Métropole* : ce projet permet de valoriser la fréquentation touristique de la vallée de la Gordolasque qui accueille 60 000 visiteurs chaque été et dont le village de Belvédère est la porte d'entrée. - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays* : le site est desservi par navettes et l'été un rando-bus facilite l'accès à la vallée de la Gordolasque. Des cheminements doux et une vaste esplanade piétonne sont prévus à l'intérieur du quartier. - *Assurer une gestion vertueuse des risques* : le projet d'aménagement envisagé s'implantera sur des terrains communaux. Il permettra de relocaliser et reloger des équipements communaux ainsi que des habitants de la commune aujourd'hui situés dans une zone de risques élevés de mouvements de terrain, à l'extrémité Nord du territoire, dans le quartier de Saint-Antoine. - *Préserver et valoriser l'environnement et les paysages naturels et Préserver et mettre en valeur les ouvertures visuelles et les points de vue remarquables* : de part sa localisation le site se positionne à une altitude de 800 m, dans un secteur où la déclivité des pentes peut être importante et offrir des vues remarquables sur le grand paysage. Les études d'insertion menées dans le cadre de l'étude de la faisabilité du projet ont mis en avant l'importance de ces perspectives paysagères. Ainsi, au regard de ces éléments, l'implantation des futures constructions proposée et les dispositions réglementaires prévues dans le PLUm assureront leur préservation.

CAGNES-SUR-MER	**OAP terrain Renault** (Cros de Cagnes – 1,5 ha). OAP existante reconduite. Objectifs : assurer la valorisation d'un site occupant une position stratégique en vue du développement d'une nouvelle offre mixte (tourisme et logement)	- Complexe hôtelier - Services type restaurants, centre de conférence, thalasso - Logements	- *Développer l'offre des activités touristiques et de loisirs sur tout le territoire de la Métropole :* le projet d'un complexe hôtelier participe au renforcement de l'activité hôtelière et plus particulièrement au développement de l'offre en hébergements touristiques haut de gamme à l'échelle de la Métropole. - *Proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services :* L'offre hôtelière haut de gamme sera complétée par une offre de services et commerces de type restaurants, centre de conférence, centre de thalassothérapie… Ces services seront pour certains ouverts au public afin de favoriser l'insertion de l'équipement dans son environnement urbain. - *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités* : le logement sera développé de façon significative sur la partie nord du site, avec un minima de 30% de logements locatifs sociaux sur le volume de logement total (secteur inscrit dans un périmètre de mixité sociale imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux pour tous programmes de logements d'au moins 400 m² de surface de plancher)..
CAGNES-SUR-MER	**OAP du Malvan** (17 ha au nord du Polygone Riviera) OAP existante reconduite. Objectifs : assurer la requalification d'un site d'entrée de ville en appui sur sa forte composante paysagère	- Maîtrise de l'urbanisation dans l'attente des travaux du PAPI	- *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée :* le projet permet de remettre en valeur la rivière présente sur le site par la création d'un parc linéaire en lien avec les aménagements paysagers existants sur Polygone Riviera - *Assurer une gestion vertueuse des risques : intégration la gestion du risque aux projets d'aménagement :* les aménagements projetés tiennent compte des risques d'inondation importants liés à la présence de la Cagne sur le site et permettent une amélioration de la gestion du risque par un parc paysager servant de zone d'expansion potentielle
CARROS	**Plans de Carros** (56 ha classés en zones UDa et UC du PLU communal) Nouvelle OAP. Objectif : maîtriser le développement de cette vaste zone urbaine en préservant les espaces agricoles, naturels et paysagers.	- Développement équilibré associant logements (250 unités environ), agriculture et paysage	- *Préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire* : les constructions ne doivent pas remettre en cause les exploitations existantes ; les parcelles agricoles d'exception sont strictement protégées et dans celles qui présentent un potentiel 50% de la surface devra être maintenue en pleine terre en vue d'un usage agricole - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la Directive Territoriale d'Aménagement* : l'OAP prévoit de protéger les vallons en instaurant une bande de recul obligatoire. - *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée* : L'OAP prévoit une continuité végétale entre les espaces paysagers et agricoles et une perméabilité des clôtures pour la petite faune. - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante* : les constructions devront avoir recours à au moins une des deux énergies renouvelables identifiées : solaire / géothermie. - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays* : L'OAP prévoit une voie verte traversant tout le quartier pour les circulations douces, la requalification de la route des Plans avec une desserte bus adaptée. -

			- *Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux et emplacements réservés pour habitat, etc.)* : l'OAP prévoit 25% de logements sociaux pour toute opération de plus de 1000 m2 de surface de plancher. (secteur inscrit dans un périmètre de mixité sociale imposant un minimum de 25% de logements locatifs sociaux pour tous programmes de logements d'au moins 1000 m² de surface de plancher)
COLOMARS	**Secteur du village** (environ 0,6 ha en zone UC avec servitude d'attente de projet au PLU communal). OAP nouvelle. Objectifs : Renforcer la centralité de Colomars en créant un ensemble de logements qui vient compléter le pôle urbain historique constitué le long de la rue Etienne Curti	- Construction de logements dans le respect de la structure paysagère du socle du village et de l'entrée de ville	- *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée* : le schéma d'aménagement prévoit de préserver la moitié de l'emprise du site au contact de la masse végétale qui l'entoure. Dans ce cadre, le développement de l'urbanisation se fera prioritairement en continuité du bâti existant implanté le long de la rue Etienne Curti. - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays* : Le village de Colomars est desservi par le bus 62 des lignes d'Azur et un cheminement piéton reliera le nouveau quartier au centre-ville. - *Favoriser le développement de petits collectifs intégrés en cœur de ville, et dans certains villages, à destination d'une clientèle plus large de propriétaires accédants et également à destination de logement locatif social* : la construction d'habitat collectif à proximité immédiate du centre-ville de Colomars répond à cette orientation.
COLOMARS	**Secteur de la Manda** dans la plaine du Var (environ 4,4 ha en zone UM en grande partie avec servitude d'attente de projet au PLU communal). OAP nouvelle. Objectifs : requalification de la porte sud du quartier de la Manda avec création d'une centralité de quartier support d'une mixité fonctionnelle.	- Réalisation de logements, de services publics et d'activités commerciales et économiques - Réalisation d'une aire de loisirs - Création d'un parking public - Réalisation d'un dispositif de rétention des eaux pluviales sous la forme d'un jardin public	- *Développer l'Eco Vallée, Opération d'Intérêt National* : le quartier de la Manda, proche de la gare des Chemins de Fer de Provence, se verra accueillir de nouveaux habitants, en lien avec le développement de la Plaine du Var. - *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée* : le schéma d'aménagement prévoit une vaste coupure verte entre l'avenue du Train des Pignes et la RM 6202, prolongée vers l'Est par un jardin public jouxtant le versant boisé qui domine le site. L'espace boisé situé au sud du site est protégé. - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays* : le site est desservi par la ligne des chemins de fer de Provence dont la fréquence sera augmentée, ainsi que par plusieurs lignes de bus. Les voies circulées créées au sein du projet seront en « Zone 30 ». Elles seront complétées par des cheminements doux. - *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités et proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services* : la réalisation de logements, le traitement des espaces publics, le renforcement des équipements publics, le développement des commerces et services permettront de constituer un quartier accueillant au cœur de la Métropole, véritable pôle de vie secondaire
EZE	**Pied de village** (zone UP du PLU communal) OAP existante actualisée.	Projet de mixité urbaine associant logements (23 unités), quelques commerces, l'extension de la parfumerie Fragonard, la salle des fêtes, et un parking public souterrain d'environ 250 places dans le respect de la composante paysagère forte de ce secteur	- *Favoriser les activités de découverte du patrimoine local (villages perchés, chapelles, vestiges historiques, etc.) par des actions ciblées de promotion et d'aménagement* : la requalification des espaces publics (Place de la Colette, Esplanade du Général de Gaulle, Place Figuiera), l'aménagement du parking souterrain au pied du village et l'agrandissement de la parfumerie Fragonard participent à cet objectif. -

	Objectif : renforcer l'attractivité du vieux village en améliorant le paysage urbain.		- *Préserver la valeur paysagère des villages perchés et de leur socle* : La requalification des espaces publics associée à la mise en souterrain des stationnements permet d'améliorer la valeur paysagère du vieux village d'Eze. Le programme de logements a été réduit dans l'OAP du PLU métropolitain pour une meilleure préservation du paysage - *Favoriser le développement de petits collectifs intégrés en cœur de ville, et dans certains villages, à destination d'une clientèle plus large de propriétaires accédants et également à destination de logement locatif social* : le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'une vingtaine de logements dont une dizaine de logements sociaux répartis au sein de 3 secteurs de mixité sociale (ERMS délimités sur les documents graphiques du PLUm).
GATTIERES	**OAP des Bréguières**. OAP existante actualisée. Objectifs : au cœur de l'OIN, assurer le développement d'une centralité en mixité urbaine, démonstratrice de qualité urbaine et environnementale	Projet de mixité urbaine, prévu sous forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et associant : - Environ 350 logements dont 35 % de LLS - Commerces, services de proximité - Crèche, - Activités - Aménagements de voirie pour une circulation apaisée et cheminements doux - Revalorisation des friches agricoles	- *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités :* le projet participe aux efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux : un PMS est identifié, en ce sens, dans la partie Nord du site sur les documents graphiques du PLUm). - *Le projet assure un accès partagé et équilibré de la voirie* : la création d'une voie nouvelle traversant le site d'Est en Ouest permet, d'une part, la desserte des différentes entités du quartier, à travers son raccordement à des voies de desserte locale. Elle assurera, d'autre part, la liaison entre le chemin de Provence et la RD1 (ou route de la Baronne). Le développement des liaisons douces est aussi prévu sur ce projet afin de favoriser les déplacements piétons. - *Promouvoir une implantation hiérarchisée des équipements sur l'ensemble du territoire :* le projet prévoit la réalisation d'un équipement péri-scolaire de type crèche conforme aux besoins de la population. - *Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles implantations :* le projet d'aménagement retenu dans l'OAP du site des Bréguières prévoit l'implantationd'activités. - *Préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire :* le site s'inscrit dans la Plaine du Var, à l'origine à dominante agricole, comme en témoigne les nombreux espaces cultivés à proximité du site. Dans ce cadre, le projet d'aménagement prévoit la revalorisation d'espaces délaissés de friches agricoles. - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante :* l'objectif de ce projet d'aménagement et de créer un éco-quartier durable et labellisable. A ce titre, les orientations d'aménagement retenues s'inscrivent dans la démarche Eco-Vallée Qualité de de l'Eco-Vallée.
GILETTE	**Secteur de Rougelas** (zone 2AU au nord du village). OAP existante reconduite. Objectifs : assurer le développement d'un projet mesuré démonstrateur de qualité paysagère et environnementale	Renforcement de l'urbanisation (habitat) et connexions sur les infrastructures existantes, dans le respect de la composante paysagère forte de ce secteur	- *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités :* Les espaces libres de la commune doivent être valorisés en faisant l'objet d'une véritable réflexion de composition urbaine et notamment par la création de logements intégrés à l'environnement existant. - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement :* la réflexion urbaine prévoit des interfaces paysagères au sein du projet d'aménagement et en continuité des grands espaces naturels. Le traitement de ces espaces paysagers devra s'inspirer des essences végétales existantes. Ainsi, les milieux écologiques du site ne seront pas perturbés par les nouveaux aménagements.

			- *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée :* l'objectif de cette réflexion urbaine est de maintenir des espaces naturels ouverts dans les vallées pour garantir la qualité paysagère ainsi que d'intégrer la nature en ville : ouvrir aux espaces naturels les secteurs urbanisés, préserver et aménager des espaces publics plantés…
LA GAUDE	**Secteur de la Baronne** (15,4 ha en zones UB et UF du PLU communal). OAP existante actualisée. Objectifs : répondre aux enjeux des besoins de logements en lien avec le développement de la Plaine du Var tout en préservant le paysage.	Projet de mixité urbaine devant se développer en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et prévoyant : - Programmation de logements collectifs et individuels, avec des commerces et services dans le pôle de centralité. - Extension de l'école transformée en groupe scolaire. - Réorganisation de la desserte	- *Développer l'Eco Vallée, Opération d'Intérêt National* : le quartier de la Baronne, proche du site d'implantation de la plateforme agro-alimentaire, intégrant le nouveau MIN, va accueillir de nouveaux habitants, en lien avec le développement de la Plaine du Var. - *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée* : le schéma d'aménagement prévoit de préserver le vallon et de réaliser des îlots ouverts en cœur de quartier. - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays* : le schéma d'aménagement prévoit une réorganisation de la desserte du quartier, en lien notamment avec la réalisation du projet de demi-échangeur de La Baronne prévu en lien avec l'implantation de la future plateforme agro-alimentaire. Le quartier de la Baronne sera desservi, à terme, par cette nouvelle infrastructure. Enfin, un itinéraire cyclable sera aménagé depuis le demi-échangeur de la Baronne jusqu'au cœur du quartier, en complément des aménagements cyclables existants. - *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités et proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services* : la réalisation de 560 logements, le traitement des espaces publics, le renforcement des équipements publics et le développement des commerces et services permettront de constituer un quartier accueillant au cœur de la Métropole, véritable pôle de vie secondaire au cœur de la Plaine du Var. - *Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux et emplacements réservés pour habitat, etc.)* : l'OAP prévoit un minimum de 30% de logements sociaux pour chaque opération (secteur inscrit dans un périmètre de mixité sociale imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux pour tous programmes de logements d'au moins 750 m² de surface de plancher complété par un périmètre de majoration des volumes constructibles en cas de réalisation de logements sociaux)
LA GAUDE	**Secteur du MIN** (Marché d'Intérêt National) à la Baronne (environ 16 ha en zone 2AU du PLU communal). OAP existante actualisée. Objectifs : - Moderniser les outils existants devenus obsolètes ; - Les positionner au cœur de l'Eco-Vallée, plus proche des	Le programme prévoit l'implantation d'une plateforme agro-alimentaire avec : - Le transfert du MIN existant ; - Des activités connexes du MIN (logistique, transport, services et commerces nécessaires au fonctionnement du MIN, activités agro-alimentaires) - L'implantation de la Chambre d'Agriculture et des activités qui lui sont liées.	- *Permettre la réalisation des opérations d'aménagement prioritaires de l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-Vallée – Plaine du Var, exemplaires en matière de développement durable : notamment Grand Arénas, Technopole Nice MERIDIA, et* ***plateforme agroalimentaire de La Gaude****.* - *Favoriser la mise en place d'une nouvelle plateforme agro-alimentaire, sur une quinzaine d'hectares, à proximité des secteurs de production. Ce projet facilitera la distribution de produits locaux, couplée aux fonctions traditionnelles d'un marché de gros. Il devra s'appuyer sur le CREAM (Centre de Recherche et d'Etudes Agronomiques Méditerranéen) de la Chambre d'Agriculture, et regroupera les MINs de nouvelle génération sur le site de la Baronne en un outil moderne et performant.* - *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée* : le schéma d'aménagement prévoit des espaces plantés le long de la RM 6202 bis et de la RM 2209, ainsi

	producteurs - Permettre la réalisation d'équipements structurants sur le site du grand Arenas, proche du pôle multimodal		qu'un jardin public et la végétalisation des espaces libres. En outre, des espaces de compensation de la biodiversité sont prévus, en réponse aux espaces consommés dans le cadre de la mise en œuvre du projet. - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays* : le site du MIN sera directement desservi par un demi-échangeur sur la RM 6202 bis offrant un accès direct au site depuis l'autoroute A8. Une liaison câblée depuis le pôle multimodal de Lingostière est également en cours de réflexion. Des liaisons douces seront aménagées de part et d'autre du site entre les pistes cyclables situées le long de la RM 6202 bis et de la RM 2209.
LA TOUR SUR TINEE	**La Condamine** à Roussillon (Zone UZ du PLU communal) Nouvelle OAP. Objectifs : créer un micro-pôle relai de commerces et de services complé-mentaires à ceux de Pont de Clans, en assurant une mixité fonctionnelle et en préservant le caractère du site.	- Un équipement public et culturel (Vieux moulin), - un espace de verger (agro-parc), - quelques commerces et services, - des locaux artisanaux, - un espace de co-working, - environ 27 logements associés à la réhabilitation / extension des constructions existantes.	- *Proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services* : l'implantation de quelques commerces et services complémentaires à ceux existant à Pont de Clans permettra de renforcer le pôle-relais pour les habitants de la basse vallée de la Tinée. Le projet respectera les orientations de l'OAP commerce (pas de commerce de plus de 1000 m² de surface de vente). - *Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles implantations* : la zone de la Condamine permet d'accueillir plusieurs locaux artisanaux pour répondre aux besoins. - *Développer l'aménagement numérique du territoire et les nouveaux services qu'il rend possibles* : le programme de l'OAP prévoit la réalisation d'un espace de co-working afin de réduire les déplacements domicile - travail et donc les flux de circulation dans la vallée de la Tinée. - *Préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire* : Le programme de l'OAP préserve un espace planté en verger et la structuration de parcelles de pâturage, des vergers et ruchers - *Développer l'offre des activités touristiques et de loisirs sur tout le territoire de la Métropole* : La commune de la Tour-sur-Tinée témoigne d'un passé agricole important (nombreux terrains aménagés en restanque, 7 moulins à huile dont un présent sur le site d'étude). L'OAP prévoit de développer une offre culturelle à vocation touristique associée à la rénovation du vieux moulin. - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement* : L'orientation d'aménagement a privilégié l'intégration paysagère et urbaine, le respect des corridors écologiques, la mixité des fonctions et des usages avec une zone aménagée restreinte dont l'objectif est de mixer les fonctions et de réduire l'occupation de l'espace, l'espace aménagé en verger permettant de contenir l'étalement de la zone. - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante* : les constructions prévues dans ce secteur devront faire appel à au moins une de ces 3 sources d'énergie renouvelable ; solaire, géothermie, bois. - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays* : l'OAP comprend une trame de cheminements doux très développée avec comme but une connexion optimisée à l'arrêt de bus de Roussillon - *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités* : un développement raisonné de logements, de commerces et de services à Roussillon répond aux enjeux d'un micro-pôle relai dans la basse Tinée, proche de l'éco-vallée de la Plaine du Var.

LE BROC	**Secteur Les Castellas** (zone 1AUh du PLU communal). OAP existante reconduite. Objectifs : assurer le développement d'un projet mesuré démonstrateur de qualité paysagère et environnementale	- Création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, avec un programme à vocation de logements	- *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités en poursuivant la production ambitieuse de logements adaptées aux besoins de la population respectueuse des grands équilibres territoriaux et de la qualité des paysages :* le projet prévoit la création de deux quartiers d'habitat dans lesquels la forme groupée sera favorisée pour une diversification de l'offre et une meilleure accessibilité pour tous au parc de logements. Une placette centrale accompagnera ces aménagements créant ainsi espace public et de convivialité au cœur du nouveau quartier. - *Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux et emplacements réservés pour habitat, etc.) :* l'OAP prévoit un minimum de 20% de logements sociaux pour chaque opération (secteur inscrit dans un périmètre de mixité sociale imposant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux pour tout programme de logements d'au moins 500 m² de surface de plancher)
LE BROC	**Secteur du Plan de l'Esteron** (OAP Nord et OAP Sud). OAP existante reconduite. Objectifs : assurer au cœur de l'OIN, le développement d'un nouveau pôle économique centré sur la filière bois	- Conforter la Zone d'Activités et développer un pôle économique innovant et environnemental dans la plaine du Var	- *Développer, valoriser et promouvoir les activités sylvicoles, en particulier la filière bois énergie avec le projet de charte forestière métropolitaine :* la création d'un pôle de valorisation de la biomasse forestière et d'un centre de formation aux métiers du bois permet de développer, valoriser et promouvoir les activités sylvicoles, en particulier la filière bois énergie en lien avec le projet de charte forestière métropolitaine et aussi de développer, valoriser et promouvoir les filières de production de gaz renouvelable à partir de biomasse. - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement - Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée :* le projet permet une protection et une mise en valeur de la ripisylve Sud-Ouest (trame bleue et continuité écologique) et du pied de coteau (réservoir de biodiversité). La ripisylve sera préservée en l'état par une bande de recul sur une largeur jusqu'à 5m de l'axe longitudinal du lit (lit au pied du talus). - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays / Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux :* le développement de la zone sera accompagné de la création de nouvelles liaisons douces (cheminements piétons, piste cyclable le long de la ripisylve) à l'échelle du site et connectées avec le réseau existant. - *Développer l'offre des activités touristiques et de loisirs sur tout le territoire de la Métropole :* l'opération d'aménagement intègre également l'aménagement d'une base d'activités nautiques et d'un centre équestre dans la partie Nord du site.
LE BROC	**Secteur La Pinée** OAP existante reconduite. Objectifs : assurer le développement d'un projet mesuré démonstrateur de qualité paysagère et environnementale	- Création d'un nouveau quartier d'habitat groupé	- *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités en poursuivant la production ambitieuse de logements adaptées aux besoins de la population respectueuse des grands équilibres territoriaux et de la qualité des paysages :* la création d'un nouveau quartier à vocation d'habitat au lieu-dit La Pinée, aménagé sous forme d'habitat groupé, s'inscrit dans les objectifs de production de logements prévus dans les perspectives de croissance démographique du projet métropolitain. Ces nouveaux logements apporteront une réponse aux besoins des habitants. - *Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux et emplacements réservés pour habitat, etc.) :* l'OAP prévoit un minimum de 20% de logements sociaux pour cette opération.

NICE	**Secteur des collets de Bellet** (4 sous-secteurs en zone UCh du PLU communal : les collets de Fournier, Bellon, Li Punccia et Da Franco). OAP existante reconduite. Objectifs : eprmettre une extension mesurée limitée au comblement des « dents creuses » existantes en hameau constitué	- Densification de hameaux existants avec de l'habitat - Constructions liées à des activités agricoles ou artisanales.	- *Accentuer la production de logements abordables, dans le respect des morphologies urbaines, en comblant les « dents creuses » et dans les programmes nouveaux notamment dans les Moyen et Haut-Pays tout en qualifiant les aménagements environnants :* l'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation ; l'extension projetée restant, pour l'essentiel, à l'intérieur du périmètre du secteur actuellement urbanisé. Les constructions seront essentiellement des villas. - *Préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire et Développer les activités agricoles pour reconquérir les friches, notamment dans la Plaine du Var et la plaine de la Cagne, encourager la restauration des structures agricoles traditionnelles dans le Haut-Pays (les restanques, etc.) :* Les coteaux de Bellet sont reconnus pour le caractère agricole et viticole (vignobles de Bellet). A ce titre, et afin de pérenniser les activités en place, des constructions à usage agricole ou artisanal pourront également être implantées dans ces hameaux.
NICE	**Plaine du Var :** Plan Guide et grandes orientations OAP nouvelle et reprenant d'anciennes OAP pour mise en cohérence d'ensemble **L'OAP Plaine du Var se décline en plusieurs séquences distinctes présentées ci-dessous.** Objectifs : Donner la vision prospective de l'aménagement à l'échelle de la basse vallée du Var assurant le partage équilibré entre ville dense et espaces naturels et agricoles préservés	Grandes orientations de principe : - Un objectif d'urbanité visant la production d'une ville dense, passante et vertueuse, - Une affirmation du paysage de la basse vallée du Var par la mise en place d'un grand parc urbain (25 ha) et un accompagnement paysager qualitatif - Une prise en compte de la biodiversité - Une mixité urbaine et fonctionnelle : 30 % de LLS, 10 % d'accession sociale et des rez-de-chaussée à vocation d'activités - Une approche ambitieuse en matière de développement durable	- *Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles entreprises :* le développement envisagé pour la basse vallée du Var s'inscrit dans un objectif de mixité des fonctions urbaines avec l'accueil notamment de nouvelles entreprises. - *Renforcer l'attractivité du territoire grâce à une offre de formation innovante et complète :* le projet de Nice Méridia, qui s'inscrit dans le périmètre de l'OAP Plaine du Var permet de créer un quartier urbain mixte qui jouera un rôle essentiel dans la dynamique d'ensemble pour une forte diversification de l'économie azuréenne dans les domaines de l'innovation et du développement en vue de créer des emplois et de nouvelles entreprises à partir du tissu économique existant. - *Développer l'Eco-Vallée, opération d'Intérêt National :* l'OAP Plaine de Var traduit les grands projets de développement de l'EPA Eco-Vallée, menés en collaboration avec la Métropole Nice Côte d'Azur. - *Placer au cœur du développement du territoire la préservation et la valorisation des paysages naturels et urbains et Développer une trame paysagère qualitative, attractive, comme principe transversal des politiques d'aménagement :* les objectifs poursuivis pour l'aménagement de la Plaine du Var sont multiples. En premier lieu, la pluralité des fonctions et programmes attendus dans cette opération d'aménagement à grande échelle doit s'inscrire en cohérence avec le contexte paysager de la basse vallée du Var et plus particulièrement avec l'axe vert structurant que constitue le grand parc linéaire de l'Ouest, déclinaison même du concept « Nice, ville verte de la Méditerranée ». - *Préserver et renforcer la biodiversité et les réseaux écologiques à toutes les échelles, en constituant une « trame verte et bleue » fonctionnelle continue :* les grands principes d'aménagement définis dans cette OAP tiennent compte des secteurs de biodiversité remarquables du territoire ; ils prennent également en compte la Trame Verte et Bleue Métropolitaine. - *Développer la densification urbaine autour des lignes fortes du réseau de transports en commun, tout en préservant le cadre et la qualité de vie :* les aménagements projetés au travers de cette OAP s'inscrivent pleinement dans cet objectif. Le développement du réseau de transports en commun de la Métropole, au travers la ligne 3 du tramway, constitue l'épine dorsale de l'aménagement de la Plaine du Var. Les opérations et aménagements projetés sont pensés en cohérence avec ce futur équipement structurant. - *Poursuivre la production ambitieuse de logements, adaptée aux besoins de la population, respectueuse des grands équilibres territoriaux et la qualité des paysages :* le développement des activités de la Plaine du Var sera accompagné par des opérations à vocation d'habitat, dans un objectif de développement de la « ville des proximités ».

			- *Assurer un développement maîtrisé et équilibré à l'échelle de la Métropole d'un réseau qualitatif de commerces, services et équipements adaptés aux besoins des habitants :* le périmètre de l'OAP s'étend de la zone commerciale de Lingostière à l'estuaire du Var déclinant une pluralité des fonctions urbaines
	Plaine du Var – séquence 1 – LES COMBES - LINGOSTIERE Objectifs : assurer le développement de projets en capacité d'accueillir des activités économiques nouvelles , dans le strict respect du contexte paysager et environnemental	<u>Sur le secteur des combes,</u> le projet prévoit : - L'organisation d'une zones d'activités, permettant l'accueil d'implantations économiques nouvelles - L'organisation d'un maillage de desserte efficient - L'amélioration de la qualité paysagère et environnementale du site , en préservant notamment la trame vert et bleue <u>Sur le secteur de Lingostière,</u> le projet permettra la conciliation d'enjeux forts en terme de déplacements et d'intermodalité et la qualification de ce secteur en secteur multifonctionnel, , avec : - La requalification d'un véritable PEM (lien tramway/chemin de fer de Provence/bus) - La requalification du secteur commercial existant - L'aménagement pour l'accueil d'activités économiques complémentaires - Un complément de production de logements positionné en pied du coteau , desservi par la ligne de tramway T3	- *Proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services :* Le projet respecte les orientations de l'OAP commerce en venant assurer la requalification d'un pôle existant et ancien, auquel est adjoint un complément d'activités économiques et de logements en pied de coteau - *Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles implantations* le projet permet d'accueillir une zone d'activités économiques nouvelles au cœur de l'OIN, bénéficiant d'une desserte exceptionnelle - *Favoriser la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, services) pour un développement cohérent et durable :* l'ensemble offre une diversité de programmes fonctionnels (commerces, activités économiques et logements) bénéficiant de la proximité d'un pôle intermodal, offrant l'opportunité d'une nouvelle centralité qualitative - *Intégrer les transports en commun dans un système global de mobilité durable interconnectée et en simplifier l'accessibilité avec* le confortement du pole intermodal de Lingostière , mettant en lien la ligne T3, une gare routière connectant les lignes de bus et également par le biais de la ligne des chemins de fer de Provence avec un cadencement et fréquence revu, la gare du Sud, située en centre ville de Nice - *Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux :* une trame d'espaces publics qualitatifs et de liaisons piétionnes sera mise en place, mettant en continuité les projets développés. - *Gérer de manière économe l'espace, lutter contre le bruit, améliorer la qualité de l'air :* le projet permet de faciliter les rapprochements entre lieux d'emplois et lieux de résidence (commerces, activités et logements) - *Préserver et valoriser les paysages urbains et le patrimoine architectural* grâce à la présence de végétal, et en préservant des interfaces visuelles et physiques avec l'environnement proche et lointain. - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante :* l'objectif de ce projet d'aménagement et de créer un éco-quartier durable et labellisable. A ce titre, les aménagements prévus doivent s'inscrire dans la démarche Eco-Vallée Qualité de l'Eco-Vallée.
	Plaine du Var – séquence 2 et 3 **Secteur de Saint-Isidore Sud** (25 ha dans la plaine du Var). OAP existante reconduite et complétée	L'OAP initiale prévoit : - Stade Allianz-Riviera (construit) - Un écoquartier mixant logements, activités commerciales et équipements de proximité L'OAP a été complétée en proposant des orientations accompagnant le développement urbain autour du noyau du village de St Isidore, permettant le confortement de cette centralité de façon qualitative et respectueuse de l'environnement, avec notamment la préservation et mise en valeur de la	- *Favoriser la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, services) pour un développement cohérent et durable :* l'ensemble permettra, grâce à la diversité de ses programmes fonctionnels de conforter l'urbanité du quartier de Saint-Isidore. Il sera le support d'un aménagement mixte, à destination d'activités économiques, de loisirs et de vie domestique (l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt et les constructions et installations liées aux services public ou d'intérêt collectif). - *Intégrer les transports en commun dans un système global de mobilité durable interconnectée et en simplifier l'accessibilité avec* la création de la troisième ligne du réseau de TCSP reliant le futur pôle multimodal de Saint-Augustin à celui de Lingostière. Il est également prévu la modernisation et le renforcement de la ligne des Chemins de Fer de Provence et l'aménagement de deux Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) au niveau de Saint-Isidore Nord et de Lingostière-Centre complétant ainsi le dispositif de transports en commun.

		zone agricole	- *Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux :* une trame d'espaces publics et de liaisons douces sera mise en place, en continuité avec les projets développés et les voiries existantes et projetées. - *Gérer de manière économe l'espace, lutter contre le bruit, améliorer la qualité de l'air :* le projet permet de faciliter les rapprochements entre lieux de loisirs, lieux d'emplois et lieux de résidence (stade, activités et logements) et donc de limiter les déplacements induits - *Préserver et valoriser les paysages urbains et le patrimoine architectural* grâce à la présence de végétal, d'eau et par un traitement approprié des interfaces visuelles et physiques avec l'environnement proche et lointain. - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante :* l'objectif de ce projet d'aménagement et de créer un éco-quartier durable et labellisable. A ce titre, les aménagements prévus doivent s'inscrire dans la démarche Eco-Vallée Qualité de l'Eco-Vallée.
	Plaine du Var – séquence 4 – ARBORAS **Secteur non ouvert à l'urbanisation**	Bien que ce secteur ne soit pas aujourd'hui ouvert à l'urbanisation, il est intégré au sein de l'OAP dans le souci de donner une vision cohérente du prévisionnel d'aménagement d'ensemble à terme Ainsi, ce secteur doit pouvoir : - Développer une programmation urbaine mixte, organisée en ilots ouverts sur le parc - Organiser le maillage de desserte de ce secteur bénéficiant de la présence d'axes routiers structurants et de la ligne de tramway T3 - Accueillir en zone agricole un projet d'espace test à destination de jeunes exploitants	- *Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles implantations et Développer de nouveaux sites sur un principe de mixité fonctionnelle et favoriser la densification et l'extension des sites existants :* le projet permettra l'accueil de différentes activités et services. - *Favoriser la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, services) pour un développement cohérent et durable :* le projet assurera une mixité des fonctions (logements, emplois, services …). - *Développer la ville des proximités; Faciliter les rapprochements entre lieux de loisirs, lieux d'emplois et lieux de résidence ; Localiser préférentiellement les lieux de développement et autoriser des hauteurs significatives dans les secteurs de développement, le long des axes bien desservis par les transports en commun en site propre :* le projet souhaite développer une mixité fonctionnelle et urbaine - *Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux :* une trame d'espaces publics et de liaisons douces sera mise en place en continuité avec les projets développés afin de privilégier la ville des courtes distances et assurera la liaison avec le parc linéaire - *Intégrer les transports en commun dans un système global de mobilité durable interconnectée et en simplifier l'accessibilité :* ce secteur bénéfice de la troisième ligne du réseau TCSP reliant le futur pôle multimodal Nice Aéroport à Lingostière , lieu de connexion avec le centre ville de Nice - *Intégrer la nature en ville : ouvrir aux espaces naturels les secteurs urbanisés, préserver et aménager des espaces publics plantés, prévoir pour les quartiers adaptés des marges de recul et de jardin le long des voies, encourager la biodiversité :* La parc linéaire se déroule tout au long de la basse vallée du Var , depuis le secteur Sud de Meridia jusqu'au Stade - *Préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire et Développer les activités agricoles pour reconquérir les friches, notamment dans la Plaine du Var:* Le projet prévoit l'intégration d'un espace test à destination de jeunes exploitants pouvant ainsi bénéficier d'un accompagnement efficace à l'installation - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante :* l'objectif est de réaliser un aménagement de haute qualité environnementale, économe en énergie et responsable de ses impacts environnementaux. A ce titre, le projet s'inscrira dans la démarche Eco-Vallée Qualité de l'Eco-Vallée.

	Plaine du Var – séquence 5 - BANDE URBAINE / MERIDIA **Secteur de la ZAC Nice Meridia,** dans la Plaine du Var (environ 24 ha). OAP existante reconduite.	Développement d'une technopole urbaine avec : - 175 000 m² de logements (dont 40% de locatif social, locatif intermédiaire et accession sociale et 60% de locatifs et accession libre) - 60 000 m² de bureaux - 40 000 m² de laboratoire recherche et développement - 17 000 m² de commerces, hôtellerie et services de proximité - 21 000 m² d'activités (show-rooms…) - 36 000 m² d'équipements (dont bâtiments universitaires et campus d'apprentissage).	- *Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles implantations et Développer de nouveaux sites sur un principe de mixité fonctionnelle et favoriser la densification et l'extension des sites existants :* le projet permet de créer une technopole urbaine qui jouera un rôle essentiel dans la dynamique d'ensemble pour une forte diversification de l'économie azuréenne dans les domaines de l'innovation et du développement en vue de créer des emplois et de nouvelles entreprises à partir du tissu économique existant. - *Favoriser la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, services) pour un développement cohérent et durable :* le projet assure une mixité des fonctions (logements actifs, étudiants, chercheurs, services culturels, services de proximité…). - *Développer la ville des proximités; Faciliter les rapprochements entre lieux de loisirs, lieux d'emplois et lieux de résidence ; Localiser préférentiellement les lieux de développement et autoriser des hauteurs significatives dans les secteurs de développement, le long des axes bien desservis par les transports en commun en site propre :* le projet souhaite développer le concept de « technopole urbaine » avec une mixité des fonctions (réduction des distances domiciles-travail, vitalité urbaine en dehors des horaires de travail, sport, animation…). - *Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux :* une trame d'espaces publics et de liaisons douces sera mise en place en continuité avec les projets développés afin de privilégier la ville des courtes distances. - *Intégrer les transports en commun dans un système global de mobilité durable interconnectée et en simplifier l'accessibilité :* l'accessibilité du quartier par les transports en commun sera complétée par la troisième ligne du réseau TCSP reliant le futur pôle multimodal Nice Aéroport à la ZAC. - *Intégrer la nature en ville : ouvrir aux espaces naturels les secteurs urbanisés, préserver et aménager des espaces publics plantés, prévoir pour les quartiers adaptés des marges de recul et de jardin le long des voies, encourager la biodiversité :* l'opération d'aménagement de la ZAC Nice Méridia prévoit une présence végétale forte soit par exemple un pourcentage d'espaces verts de 25% de la surface de l'ensemble des îlots définis. - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante :* l'objectif est de réaliser un aménagement de haute qualité environnementale, économe en énergie et responsable de ses impacts environnementaux. A ce titre, le projet s'inscrira dans la démarche Eco-Vallée Qualité de l'Eco-Vallée.
	OAP Plaine du Var – séquence 6 **Rénovation urbaine du quartier des Moulins** (environ 13 ha en quasi-totalité en zone UDc du PLU communal). OAP existante reconduite.	- Opération de rénovation urbaine d'un quartier dégradé comportant près de 3000 logements sociaux, dans la Plaine du Var à l'entrée de la ville de Nice.	- Cette orientation d'aménagement et de programmation répond en premier lieu à l'orientation suivante : *favoriser les projets de rénovation urbaine, porteurs de cohésion sociale, d'attractivité et d'activités nouvelles.* Elle apporte également une réponse aux orientations suivantes : - *Assurer un accès partagé et équilibré à la voirie* avec un nouvel axe Est/Ouest, mail urbain, ouvrant le quartier sur le boulevard Paul Montel à l'est et la RM 6202 à l'ouest et un axe Nord/Sud urbain rénové. - *Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux :* une accessibilité et une desserte interne par les modes doux. - *Favoriser la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, services) pour un développement cohérent et durable :* mise en œuvre d'un équilibre entre logements, commerces, activités, équipements et services à la population. - *Intégrer les transports en commun dans un système global de mobilité durable interconnectée et en simplifier l'accessibilité :* le quartier, via l'avenue Paul Montel, est desservi par la ligne 2 du tramway. Cette ligne offre une connexion avec l'ensemble du réseau de transports en commun en site propre et notamment le futur centre d'échange multimodal de

			Saint-Augustin. - *Intégrer la nature en ville : ouvrir aux espaces naturels les secteurs urbanisés, préserver et aménager des espaces publics plantés, prévoir pour les quartiers adaptés des marges de recul et de jardin le long des voies, encourager la biodiversité :* le plan d'aménagement global du quartier prévoit au moins 20% d'espaces paysagers, ainsi que la préservation des essences remarquables déjà présentes sur le site (pin d'Alep, oliviers, eucalyptus, lilas des Indes…). - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante :* la norme BBC (bâtiment basse consommation) est imposée à toute construction nouvelle et les réhabilitations devront améliorer de deux classes les performances énergétiques des bâtiments. - *Produire une offre suffisante et de qualité adaptée aux besoins, notamment aux publics spécifiques / Produire une offre de logements diversifiée, suffisante, de qualité, adaptée à tous les besoins, et garantissant la fluidité des parcours résidentiels* : cette opération de rénovation urbaine permettra de proposer une offre en logements diversifiée avec une proportion significative de logements en accession à la propriété.
NICE	**OAP Plaine du Var – séquence 6** **ILOT CASSIN / BESSI** (0,5 ha en zone Urbaine du PLU communal, à l'arrière du Parc Phoenix). OAP existante reconduite.	- Commerces (environ 3000 m²) - Bureaux, hôtellerie (environ 22 000 m²)	- *Favoriser la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, services) pour un développement cohérent et durable* : un programme total de l'ordre de 25 000 m² de surface de plancher est projeté, comportant un ensemble de commerces (environ 3 000 m²) et de services (bureaux, hôtellerie, sur environ 22 000 m²). - *Assurer une urbanisation éco-responsable et travailler des formes urbaines économes en espace avec un niveau élevé de qualité urbaine et environnementale :* la hauteur maximale sera homogène avec la hauteur des constructions existantes du secteur de l'Arénas (36m côte NGF). - *Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux :* des traversées piétonnes seront prévues à l'échelle globale du projet afin de permettre plus de porosité au quartier et d'assurer un lien avec les espaces environnants.
NICE	**Îlots du Littoral** Site situé dans un méandre du Paillon, à hauteur du quartier Saint Roch. Il occupe une superficie d'environ 2,2 hectares. Nouvelle OAP <u>Objectifs :</u> Assurer la requalification d'un ilot urbain, au cœur des quartiers Est lieu de mutation urbaine et le connecter à la ville	- Aménagement de différents îlots pour une surface maximale de 44 000 m² de Surface de Plancher comprenant des logements, des activités économiques et des équipements de services publics ou d'intérêts collectifs	- *Permettre la mutation et la revalorisation du site, en y créant un quartier composé d'habitat, de services et commerces ;* - *Désenclaver le site et le reconnecter au reste de la ville ;* - *Insérer le site dans la requalification globale des quartiers Est de Nice, dont il serait l'un des pôles d'attractivité* - *Répondre aux attentes des nouvelles activités et équipements qui seront implantés* - *Valoriser le site en renforçant sa végétalisation.* - *Engager la revalorisation globale du quartier, en lien avec le Paillon et la prochaine réhabilitation de ses rives.*

ST-ANDRE DE LA ROCHE	**Secteur de La Pointe** OAP existante reconduite <u>Objectifs :</u> -Donner une nouvelle lisibilité à cette entrée de ville - Traiter l'interface entre le site, les zones de centre-ville, les coteaux et les quartiers située en rive gauche de la Banquière, -Proposer pour cette zone d'entrée de ville une programmation mixte en lien avec le centre-ville,	Projet mixte d'entrée de ville, prévoyant : - Des services, des commerces et de la restauration, en lien avec les programmes existants ou projetés, reconnecteront le site avec le centre-ville, - Une offre hôtelière pourra valoriser la proximité immédiate de l'autoroute et faire office de locomotive, - Quelques logements prioritairement implantés en partie Nord du site, au contact avec la ville et en lien avec les programmes alentours	- *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités :* l'option d'une résidence étudiante ou intergénérationnelle est envisagée dans cette orientation d'aménagement. - *Développer l'offre des activités touristiques et de loisirs sur tout le territoire de la Métropole :* un hôtel, équipement qui fait défaut sur ce secteur, permettrait de proposer cette offre dans l'est de l'agglomération à destination, notamment d'actifs et de professionnels en déplacement, ou de touristes, Il pourrait donner lieu à un édifice plus haut, marquant d'un signal perceptible depuis l'autoroute l'entrée de ville. La proximité du site avec cet axe structurant de desserte du territoire en fait un lieu propice à l'aménagement d'un tel équipement. - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la Directive Territoriale d'Aménagement :* les intentions de projet et la composition urbaine respecteront les spécificités du site et du paysage. Elles joueront avec la situation particulière de cette entrée de ville, les coteaux, la présence de la Banquière, la proximité des infrastructures routières en viaduc, la courbe de la route qui masque la ville depuis le sud. - L'aménagement proposé sera lu comme la « porte » de la commune. Des percées visuelles sur le paysage environnant (collines et rivières) seront préservées grâce à une implantation « en peigne » des constructions. - *Relever les défis environnementaux afin d'améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants :* l'un des objectifs de cette opération d'aménagement de La Pointe est de privilégier des constructions économes en eau et en énergie. Une attention particulière sera également portée aux nuisances sonores liées à la présence des infrastructures routières autour de l'autoroute et de la RD19.
ST-BLAISE	**Secteur de la Saoga** (zone 1AU du PLU communal). OAP existante, reconduite. Objectifs : au cœur de l'OIN, assurer le développement d'une centralité en mixité urbaine, démonstratrice de qualité urbaine et environnementale	- Environ 125 logements, de l'individuel au petit collectif, dont 20 à 25 logements sociaux - Des commerces, services, activités tertiaires et équipements publics - Création de continuités « vertes » composées d'espaces verts de qualité, en complément de la trame verte existante par le maintien de surfaces végétalisées de pleine terre importantes autour des habitations	- *Développer l'Eco Vallée, Opération d'Intérêt National :* le projet de quartier d'habitat durable de la Saoga constitue une amorce du développement urbain et de la structuration de l'Eco-Vallée sur Saint-Blaise ; et à ce titre, il participe directement à la cohérence de son aménagement global en termes de mixité fonctionnelle à l'échelle de la partie basse de la Commune. - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement :* la prise en compte de la topographie dans la conception du quartier permet une insertion du bâti au plus près du site limitant ainsi les impacts dans le paysage. Les principes d'organisation du bâti (hauteurs et formes urbaines) participeront également à l'amélioration des constructions ainsi qu'à leur insertion dans le grand cadre paysager de la commune et plus largement de la Plaine du Var (site notamment visible depuis la rive droite du Var). - *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée :* La conservation du couvert végétal dense et des masses boisées en partie Nord du site, véritable écrin naturel du projet, permettra, en premier lieu, d'assurer la préservation des espèces et milieux protégés, mais également d'offrir un cadre de vie agréable aux habitants et de préserver les perceptions externes. Dans ce cadre, le vallon de la Saoga localisé sur le site, sera préservé. - *Relever les défis environnementaux afin d'améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants :* le projet est pensé de manière à limiter les terrassements et à conserver les écoulements naturels des eaux de ruissellement (voies suivant les courbes de niveau, des constructions regroupées à l'image de "hameaux" sur les plateaux, et un tissu plus aéré sur les pentes …).

			- *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays :* une voie d'accès et de transit entre le village et la Plaine du Var, via le nouveau quartier de la Saoga, sera réalisée. Une desserte en transports en commun est également prévue. Enfin, l'ensemble du site bénéficiera d'une desserte en modes doux. Dans ce cadre, de nombreux cheminements sont prévus. - *Proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services :* certains bâtiments pourront accueillir des commerces, des activités, des équipements ou des services en rez-de-chaussée, qui participeront à l'animation des espaces publics. - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante* : le projet prévoit la certification « HQE™ – Aménagement » de l'opération. Le projet d'aménagement devra, en outre, être conforme avec la démarche Eco-Vallée Qualité de l'EPA. - *Produire une offre de logements diversifiée, suffisante, de qualité, adaptée à tous les besoins et garantissant la fluidité des parcours résidentiels :* avec la création de près de 120 logements, dont une part de logements sociaux (locatif et en accession), le projet résidentiel de la Saoga permettra d'apporter une réponse aux besoins des actifs de la commune. La réalisation des logements sociaux sera assurée par la définition, dans les dispositions du PLUm, d'emplacements réservés à destination de logements sociaux (2 ERMS). - *Relever les défis environnementaux afin d'améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants :* limiter l'imperméabilisation des sols, comme le permet notamment l'agriculture, et promouvoir la rétention des eaux pluviales, les noues paysagères et les systèmes de gestion d'eau pluviale innovants (toitures végétalisées …) : Quatre bassins écrêteurs collectifs et deux bassins écrêteurs à la parcelle sont projetés. - *Réduire les volumes et quantités de déchets par la valorisation et le recyclage :* le projet prévoit une mise en place de points d'apport volontaires, tri sélectif… Ces derniers seront installés dans l'espace central du futur quartier de La Saoga. *Assurer une gestion vertueuse des risques :* le projet prévoit le renfort de la piste DFCI, la création de voies périmétrales pour la défense, un maillage viaire conforme aux besoins du SDIS (pente modérée, gabarit adapté) ….
ST-JEANNET	**Secteur entrée du village et rue du Vallon** (zone UAa du PLU communal). OAP existante reconduite. Objectifs :assurer la revalorisation de l'entrée du village par un projet en mixité urbaine, respectueuse du caractère du site	Projet mixte de qualification de l'entrée du village, avec pour objectifs : - Améliorer l'entrée de village d'un point de vue architectural et piétonnier - Mettre en qualité la rue du Vallon, porte d'entrée du centre village par des séquences urbaines lisibles et mises en scène : création de logements, commerces et services - Retrouver une animation des rez-de-chaussée - Protéger les éléments et les dispositions caractéristiques des retenues de pierres sèches en restanques paysagères sur les coteaux	- *Poursuivre la production ambitieuse de logements, adaptée aux besoins des populations, respectueuses des grands équilibres territoriaux et de la qualité des paysages :* le projet de requalification de l'entrée du village prévoit la réalisation de logements sociaux (secteur faisant l'objet d'un ER mixité sociale qui prévoit 50% minimum de la surface de plancher dédiés à des logements locatifs sociaux - *Assurer un développement des commerces et services de proximité dans les centres-villes et les villages :* afin de requalifier et d'assurer une meilleure lisibilité à l'entrée du village, les rez-de-chaussée des bâtiments bordant la rue du Vallon seront prioritairement occupés par des commerces, de l'artisanat ou services de proximité. - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement :* des espaces ouverts et des percées visuelles devront être préservés afin de conserver les échappées visuelles sur les baous, le grand paysage et la mer. Selon ce même objectif, les constructions surplombant la rue de la Tourraque devront être réalisées selon un principe d'épanelage.
ST-JEANNET	**Secteur Cabergue inférieure** (zone UGb du PLU	- Aménagement d'un quartier de mixité sociale.	- *Mobiliser l'ensemble des outils disponibles en faveur de la production de logements :* Le projet d'ensemble retenu pour le site de Cabergue inférieure offre une réponse aux besoins en matière de logements sociaux à l'échelle de la commune et

	communal). OAP existante reconduite. Objectifs : proposer une offre mixte, qualitative et abordable de logements		plus largement du territoire métropolitain. Afin de mener à bien cet objectif, en emplacement réservé mixité sociale est défini sur ce site, imposant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux. - *Produire une offre suffisante et de qualité adaptée aux besoins, notamment aux publics spécifiques :* le projet a comme objectif de rééquilibrer l'offre de logement en direction des actifs. - *Déterminer des centralités (cœur de village, quartier, etc.) favorables à la densification pour limiter l'étalement urbain et s'appuyer sur le concept de ville de proximité :* la desserte publique du programme sera assurée par un carrefour giratoire et d'une voie de desserte interne à créer ainsi que le raccordement de cette voie à un carrefour à créer sur la route métropolitaine n° 2210.
ST-JEANNET	**Secteurs des Peyrons et des 4 Chemins** (zones Uva et UP du PLU communal). OAP existante reconduite. Objectifs : organisaer l'organisation d'une centralité émergente autour du renforcement d'un pole intermodal	- Confortement d'une centralité en lien avec la structuration du pôle multimodal et prévoyant la recomposition et densification de l'offre en commerces et services.	- *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays :* le projet permet de connecter les pièces urbaines entre elles par des liaisons, qu'elles soient physiques ou visuelles, de créer un parking-relais public en lien avec les usages du pôle urbain densifié et organiser les parkings privés et les relier entre eux, de restructurer les haltes de bus. - *Favoriser la multimodalité / Développer des pôles d'échanges multimodaux* : le projet prévoit la réalisation d'une halte-routière accompagnée d'un parking-relais. Des liaisons douces offriront une connexion avec le pôle commercial renforcé, à proximité, et le village à plus large échelle. - *Connecter les zones d'activités avec leur environnement naturel, urbain et social en favorisant la mixité fonctionnelle :* l'opération d'aménagement envisagée prévoit le confortement du pôle commercial existant (commerces, services de proximité), en lien avec le futur pôle d'échange multimodal, afin de créer un lieu attractif pour les habitants et personnes de passages.
SAINT-JEANNET	**Secteur Coteaux du Var** OAP nouvelle Objectifs : au cœur de l'OIN, assurer le développement d'une centralité en mixité urbaine, démonstratrice de qualité urbaine et environnementale	Création d'un quartier résidentiel prévu en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) (environ 400 logements dont 1/3 de logements sociaux) avec prise en compte des espaces de continuité écologique (vallons et ripisylves boisées)	- *Poursuivre la production ambitieuse de logements, adaptée aux besoins des populations, et respectueuse des grands équilibres territoriaux et de la qualité des paysages :* le projet d'aménagement des coteaux du Var à Saint-Jeannet prévoit développement urbain sous la forme d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé (densité brute recherchée de 40 à 50 logements/ha) permettant d'allier à la fois une densité compatible avec une gestion économe de l'espace et des formes urbaines garantissant une bonne intégration du bâti dans son environnement. - *Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux et emplacements réservés pour habitat, etc.)* : 1/3 des logements attendus devront être des logements sociaux. Ces derniers permettront de répondre à environ la moitié des objectifs triennaux de production de logements sociaux de la commune. - *Faciliter les rapprochements entre les lieux de loisirs, lieux d'emplois et lieux de résidence :* le secteur se situe à proximité de deux zones d'activités économiques en devenir (Saint-Estève et Fongeri) qui concentrent près de 650 emplois. Le développement d'un quartier résidentiel à proximité permettra de répondre aux besoins d'une partie des actifs de la zone et ainsi de réduire les déplacements domicile-travail. Le projet prévoit en outre des actions en faveur du développement des pratiques alternatives à la voiture individuelle. En effet, la desserte interne du futur quartier devrait prioritairement se faire par un maillage de cheminements doux ou alternatifs (transport mécanique de type funiculaire ou ascenseur urbain, véhicules électriques, etc.). - *Assurer une gestion vertueuse des risques* : le projet permettra le développement de dispositifs de protection contre l'incendie (piste périmétrale par exemple) , améliorant ainsi la gestion du risque sur ce secteur boisé

			- *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante :* le projet vise une labellisation « Eco-quartier ». Dans ce cadre, des dispositifs spécifiques sont prévus : valorisation des énergies renouvelables par l'implantation de panneaux solaires sur les constructions, mise en place de systèmes alternatifs favorisant le ruissellement des eaux pluviales, etc.
ST-LAURENT DU VAR	**Secteur des Pugets Nord** (environ 16 ha en zone UVd3 du PLU communal, avec servitude d'attente de projet). OAP nouvelle. Objectifs : bâtir un quartier mixte sur un site en continuité de la limite nord de la zone urbaine dense à vocation sociale existante.	Quartier en mixité urbaine prévoyant : - La réalisation d'environ 500 logements dont 35% de logements locatifs sociaux et 5% en accession aidée - Des commerces et activités en R et R+1 à proximité de la nouvelle centralité et le long de la route des Pugets.	- *Développer l'Eco Vallée, Opération d'Intérêt National* : la commune de Saint-Laurent-du-Var s'inscrit dans le périmètre de l'OIN. Dans ce cadre, le développement du quartier des Pugets permettra d'offrir une nouvelle centralité, en lien avec le développement de la Plaine du Var. - *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée* : le schéma d'aménagement prévoit de préserver le vallon situé au nord du site et d'assurer une continuité est-ouest entre le réservoir de biodiversité constitué par les boisements en sommet de coteau et le Var. - *Préserver et valoriser l'environnement et les paysages naturels* : Les principaux éléments naturels et agricoles faisant l'identité du site seront préservés et participeront aussi bien à sa qualité paysagère qu'à la limitation de son imperméabilisation. - - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays* : le site élargi est desservi par 3 lignes de bus, celle qui dessert le secteur déjà urbanisé des Pugets, le reliant au centre-ville de Nice, verra sa capacité augmentée à partir de la mise en service du terminus de tramway projeté au niveau de la mairie de Saint-Laurent-du-Var (objectif PDU). L'aménagement du secteur des Pugets sera l'occasion de développer un réseau de liaisons douces permettant l'accès aux espaces publics de proximité ainsi qu'aux commerces et services et aux arrêts de transports en commun. Ce maillage sera assuré par la création d'une voie est-ouest reliant la corniche et la route des Pugets, et par l'identification de cheminements doux à préserver lors du développement des opérations immobilières sur l'ensemble du site. - *Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux et emplacements réservés pour habitat, etc.)* : l'OAP prévoit un minimum de 35% de logements locatifs sociaux et 5% en accession aidée (secteur faisant l'objet d'un Périmètre de Mixité Sociale (PMS) dans le PLUm définissant un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de logements d'au moins 800 m² de surface de plancher). - *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités et proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services* : la réalisation de 500 logements, le traitement des espaces publics, le développement des commerces et services permettront de constituer un quartier accueillant au cœur de la Métropole.
ST-LAURENT DU VAR	**Secteur des Vespins** (en zone UVd6 du PLU communal, avec une servitude d'attente de projet). OAP nouvelle. Objectif : Requalifier cette zone à dominante commerciale vétuste en un quartier de mixité	Création d'un quartier mixte requalifié autour du pôle gare avec : - Création de logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, avec commerces, restaurants ou services en rez-de-chaussée - Construction d'un hôtel - Commerces, services et bureaux dans l'îlot situé au nord du centre commercial Cap 3000.	- *Assurer un développement des commerces et services de proximité dans les centres-villes et villages* : le programme prévoit l'implantation de commerces, services et bureaux (relocalisation des activités existantes et /ou création de nouvelles activités), en rez-de-chaussée des constructions et dans la partie Nord-Est du site. - *Qualifier et renforcer l'activité hôtelière de façon homogène et complémentaire à l'échelle de la Métropole : développement de l'hôtellerie notamment haut de gamme…* : le programme prévoit l'implantation d'un hôtel ; le site étant situé dans un secteur stratégique de desserte (proche de l'aéroport, de l'autoroute A8 et de la ligne de chemin de fer Paris/Marseille/Vintimille) - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement* : La préservation des quelques vues existantes sur la mer, et de la vue sur le

	fonctionnelle à l'articulation entre le centre-ville et la zone commerciale.		Baou de Saint-Jeannet depuis l'avenue Donadei, permettra le maintien de connexions du site avec son environnement géographique. Les alignements de pins parasol de la route du Bord de Mer et de l'avenue Donadei seront valorisés et complétés de façon à créer un véritable maillage vert, en continuité des plantations réalisées dans le cadre de la requalification des espaces publics autour de Cap 3000. - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays / Développer les pôles d'échanges multimodaux* : Le secteur des Vespins est desservi par la gare de Saint-Laurent-du Var, qui a vocation à être transformée en véritable pôle d'échange multimodal à moyen terme (objectif PDU). Il sera également desservi un transport en commun à haut niveau de service (extension de la ligne 2 vers l'ouest) qui reliera à moyen terme le pôle d'échange multimodal de Nice Saint-Augustin à Cagnes-sur-Mer. Des liaisons douces seront aménagées pour rallier la gare et le centre-ville. - *Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux et emplacements réservés pour habitat, etc.)* : l'OAP prévoit 30% de logements locatifs sociaux (secteur faisant l'objet d'un Périmètre de Mixité Sociale (PMS) dans le PLUm.
ST-LAURENT DU VAR	**Secteur Jeanne d'Arc** (aménagement d'une dent creuse en zone urbaine, proche du centre). OAP existante reconduite. Objectifs : assurer le comblement d'une « dent creuse », en centre urbain, en lien avec son environnement et ouvert sur un jardin	Projet urbain mixte de centre-ville prévoyant : - Logements collectifs (dont 30% de logements locatifs sociaux) - Création d'un nouvel axe de desserte et de liaisons piétonnes - Jardin public ouvert sur le quartier	- *Poursuivre la production ambitieuse de logements, adaptée aux besoins des populations, respectueuse des grands équilibres territoriaux et de la qualité des paysages en favorisant le développement de petits collectifs intégrés en cœur de ville, et dans certains villages, à destination d'une clientèle plus large de propriétaires accédants et également à destination de logement locatif social :* inséré dans un quartier résidentiel, le site accueillera des constructions à vocation résidentielle sous forme de collectifs, petits collectifs et/ou habitats intermédiaires. - *Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux et emplacements réservés pour habitat, etc.)* : dans un objectif de mixité sociale, les futures opérations de plus de 800 m² de surface de plancher assureront la création de 30% de logements locatifs sociaux.. - *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée* : une étude d'incidences Natura 2000 (ZPS « Basse Vallée du Var », ZPS « Préalpes de Grasse » et SIC « Rivière et Gorges du Loup ») a été réalisée afin de mettre en place des mesures d'ERC et ainsi maîtriser les impacts sur les espèces remarquables identifiées et plus largement les corridors écologiques. - *Intégrer la nature en ville : ouvrir aux espaces naturels les secteurs urbanisés, préserver et aménager des espaces publics plantés, prévoir pour les quartiers adaptés des marges de recul et de jardin le long des voies, encourager la biodiversité :* dans un objectif de préservation d'espaces de respiration végétalisés, les futures constructions respecteront une emprise au sol maximale de 40% de la superficie de l'unité foncière (maintien des espaces verts sur 40% au minimum de la surface de terrain avec au minimum et la préservation d'un minimum de 20% en pleine terre). - *Développer la densification urbaine autour des lignes fortes du réseau de transports en commun, tout en préservant le cadre et la qualité de vie :* le secteur Jeanne d'Arc se situe au cœur d'un espace résidentiel, proche d'importantes infrastructures de transports (autoroute A8, RM 6007 et RM 118 sur lesquelles circulent de nombreuses lignes de bus, gare ferroviaire). Un axe de liaison principal de sens Est/Ouest sera créé au Sud de la zone permettant de reconnecter le boulevard Jean Ossola à l'avenue Jeanne d'Arc. Il sera accompagné d'une liaison piétonne de sens Nord/Sud. Cet axe sera agrémenté d'un alignement d'arbres.

ST-LAURENT DU VAR	**Secteur du square Bènes** (le square et les îlots attenants). OAP existante reconduite. Objectifs : assurer l'émergence d'une centralité urbaine animée pour la ville de St Laurent avec développement d'un programme mixte (logements, commerces , équipements)	Requalification d'une centralité urbaine laurentine avec : - Création d'une nouvelle place centrale animée - Requalification des îlots autour de la place - Construction d'une école et d'une crèche - Construction de logements (avec 30% de logements locatifs sociaux).	- *Promouvoir une implantation hiérarchisée des équipements sur l'ensemble du territoire / Permettre la réalisation de parcs, jardins et lieux de promenade :* la transformation du square Bènes, actuellement ceinturé par la circulation, en place reposera sur une action forte en termes de qualification de l'espace public et de maillage viaire. - *Permettre la réalisation d'équipements de l'enfance et de l'éducation conformes aux besoins de la population :* le projet intègre la construction d'une crèche multi-accueil de 30 places et d'une école maternelle de 7 classes venant remplacer l'école existante mais obsolète (livraison réalisée en septembre 2019) - *Développer les modes de déplacement doux ou alternatifs, de façon continue et sécurisée, en partageant la voirie entre les différents modes de transport et prévoir des espaces publics de qualité :* le projet permet de créer un véritable espace piéton autour de la place et une restructuration du maillage viaire. La place accueillera également des arrêts de bus et des espaces de livraisons pour les commerces. - *Intégrer la nature en ville : ouvrir aux espaces naturels les secteurs urbanisés, préserver et aménager des espaces publics plantés, prévoir pour les quartiers adaptés des marges de recul et de jardin le long des voies, encourager la biodiversité :* l'aménagement de l'esplanade est prévu de telle sorte qu'elle constituera un relais écologique à la forêt de la Vallière à proximité. Les espèces végétales implantées sur la place favoriseront la densité végétale et l'ombre. Les constructions seront traitées de telle sorte qu'elles offriront des abris végétalisés à faune et à insectes. Les toitures et/ou façades seront végétalisées pour partie. - *Favoriser la mixité fonctionnelle (bureaux, logements, services) pour un développement cohérent et durable :* le projet prévoit la création de logements notamment de 30 %de logements sociaux, d'équipement publics et d'espaces publics, ainsi que des commerces, services et des activités artisanales de bouche en rez-de-chaussée des immeubles - *Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux et emplacements réservés pour habitat, etc.)* : le projet prévoit une offre en logements diversifiée. Cette dernière comprendra un minimum de 30% de logements sociaux par opération (secteur faisant l'objet d'un emplacement réservé pour mixité sociale dans le projet de PLUm).
ST-LAURENT-DU-VAR	**Secteur Cap 3000** OAP existante reconduite Objectifs : Assurer la requalification du pole commercial dans le respect du contexte environnemental spécifique de l'estuaire du var	Le projet de restructuration et requalification du centre commercial de cap 3000, inscrit dans un milieu écologique spécifique d'estuaire, intègre les différents contraintes et spécificités de ce milieu, en terme environnemental, faunistique et floristique	- *Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée* : des études spécifiques ont été conduites dans le cadre du projet conduit, l'OAP identifie le contexte environnementale et donne les orientations en terme de prise en compte (traitement paysager et cortège floristique en particulier) .
VILLEFRANCHE-SUR-MER	**Secteur de l'Octroi/Narvik** (environ 4,4 ha en zones UL, UM, UD et UBb dans le PLU communal). OAP nouvelle.	Structuration d'un quartier mixte associant logements, équipements et services en insertion dans un site paysager remarquable prévoyant : - Narvik : rénovation du gymnase, réalisation d'un complexe de thalassothérapie et d'un parking public ;	- *Assurer les conditions d'une extension et d'une diversification de l'offre touristique dans toutes ses composantes : balnéaire, urbaine, rurale, montagnarde et tourisme d'affaires* et *Qualifier et renforcer l'activité hôtelière de façon homogène et complémentaire à l'échelle de la Métropole : développement de l'hôtellerie notamment haut de gamme…* : le programme prévoit l'implantation d'un complexe de thalassothérapie avec hôtel dans la partie sud du site (Narvik). - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement* : le projet prévoit la requalification d'un site offrant des vues remarquables sur le

	Objectifs : Créer un pôle d'activités et de sport inséré dans un site remarquable (Narvik) intégrant et valorisant un espace « libre », vert et sportif (Octroi)	- Octroi : mise en valeur des espaces publics, rénovation de la crèche, des équipements sportifs et des bâtiments de logements existants, construction de logements sociaux en remplacement du bâtiment des services de l'équipement, renforcement de l'offre en stationnement	littoral et la baie de Villefranche-sur-Mer, tout en préservant son caractère urbain - *Poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité sociale inscrits dans le code de l'urbanisme (notamment les secteurs à pourcentage de logements sociaux et emplacements réservés pour habitat, etc.)* : l'OAP prévoit la rénovation des logements sociaux existants et en projette de nouveaux en remplacement du bâtiment des services de l'équipement - *Permettre la réalisation d'équipements de sport et de loisirs nécessaires aux besoins de la population et Permettre la réalisation d'équipements de l'enfance et de l'éducation conformes aux besoins de la population :* l'opération d'aménagement prévoit la requalification et la mise aux normes du gymnase existant, ainsi que la rénovation de la crèche
ROURE	**Secteur Longon** OAP nouvelle Objectif : rénovation du refuge de Longon	Rénovation du refuge prévoyant : - La rénovation du refuge historique au regard des standards actuels sur une surface de 790 m² (existante)	- *Dynamiser les activités touristiques et de loisirs liées à la montagne en préservant les milieux :* le projet de rénovation du refuge de Longon permettra de renforcer l'offre en hébergement touristique en zone de montagne, dans le respect des grands espaces naturels protégés du territoire (zone « cœur du parc » du Parc National du Mercantour). - *Moderniser et renouveler l'offre d'hébergement touristique, notamment dans le cadre du développement de l'itinérance :* le refuge de Longon se situe le long du circuit de grande randonnée GR 5. A ce titre, la rénovation du refuge en vue de développer l'offre d'hébergement répond pleinement à cet objectif du projet d'aménagement du PLUm. - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante :* de par sa localisation dans la zone de cœur du Parc National du Mercantour, loin de tout équipement de desserte, le refuge de Longon est auto-suffisant : autonome en énergie (photovoltaïque et groupe électrogène), en approvisionnement en eau (source) et système d'assainissement autonome. En outre, l'utilisation de matériaux naturels (bois, pierre) sera préconisée dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet

2.2. Les OAP thématiques

2.2.1. L'OAP Commerce

Le commerce est une fonction structurante pour le développement urbain de la métropole.
L'activité commerciale représente une occupation du sol importante et prenant diverses formes, des boutiques en rez-de-chaussée dans les centres urbains aux plus grandes zones commerciales en périphérie.
Les lieux de commerce sont des éléments majeurs dans le quotidien, qui s'inscrivent dans les déplacements journaliers ou occasionnels, dans la vitalité du tissu urbain et dans les services rendus aux habitants.
En outre, l'implantation commerciale est, de par sa dépendance au marché, une incursion urbaine mouvante. En continuelle remise en question, l'offre commerciale doit savoir s'adapter au fonctionnement de son territoire de chalandise et aux demandes de la clientèle.
La structure commerciale de la Métropole est très influencée par la construction géographique du territoire entre mer et montagne, par le rôle de Nice historiquement carrefour majeur de flux financiers et par l'importance du tourisme dans la structure économique de la région.

2.2.1.1. Constat de la situation actuelle

La Métropole Nice-Côte d'Azur peut être appréhendée par le biais de trois secteurs géographiques : le Littoral, le Moyen-Pays et le Haut-Pays.

Le Haut-Pays est constitué de 21 communes. Elles sont majoritairement rurales avec la présence de quelques communes touristiques (Isola, St Martin Vésubie, Roquebillière, St Etienne de Tinée, Valdeblore…). Cette partie du territoire présente un contexte géographique complexe (très montagneux et confluence de deux vallées - la Tinée et la Vésubie).
L'offre commerciale de cette zone se concentre, pour une grande part, dans les centres-bourgs sous la forme de commerces de proximité (3% de l'offre de commerces de proximité sur le territoire) ainsi que dans quelques grandes surfaces (1% de l'offre de grandes surfaces de la métropole) situées à proximité des grands axes.
2 types de polarités se distinguent:

- Les centres stations (Auron, Isola 2000) et centres bourgs (Saint Martin Vésubie, Roquebillière, Saint Etienne de Tinée), polarités touristiques, qui proposent une offre commerciale structurée et relativement dense. C'est également le cas de la polarité relai de Pont de Clans, qui draine les villages de la basse Tinée.
- Des polarités « isolées » sous forme de petits villages avec une offre commerciale limitée en centre-bourg.

Le Moyen-Pays est composé des communes résidentielles structurant la première couronne de l'agglomération niçoise ainsi que celles de la plaine du Var et des collines qui l'entourent.
Il regroupe des communes dont la taille varie fortement et est caractérisée par un contexte topographique plus complexe que le littoral.
Un fort déséquilibre est observé au sein du Moyen Pays entre l'Est et l'Ouest du Var. En effet, des centralités urbaines d'équilibre avec des polarités commerciales importantes sont implantées à l'Ouest (Vence et Carros), alors qu'à l'Est l'offre est essentiellement constituée de polarités de proximité.
Vence présente en outre la particularité d'être une commune touristique avec une offre commerciale spécifique.

Le Littoral est le secteur à la topographie la moins complexe avec une urbanisation très dense. Il s'organise en sous-ensembles :

- Le centre historique de Nice ;
- Le Nord-Est de Nice et la Trinité ;
- La basse Vallée du Var (Saint Laurent du Var/Ouest de Nice, Cagnes-sur-Mer) ;
- La Riviera à l'est de Nice (Villefranche sur Mer, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Cap d'Ail et Eze)

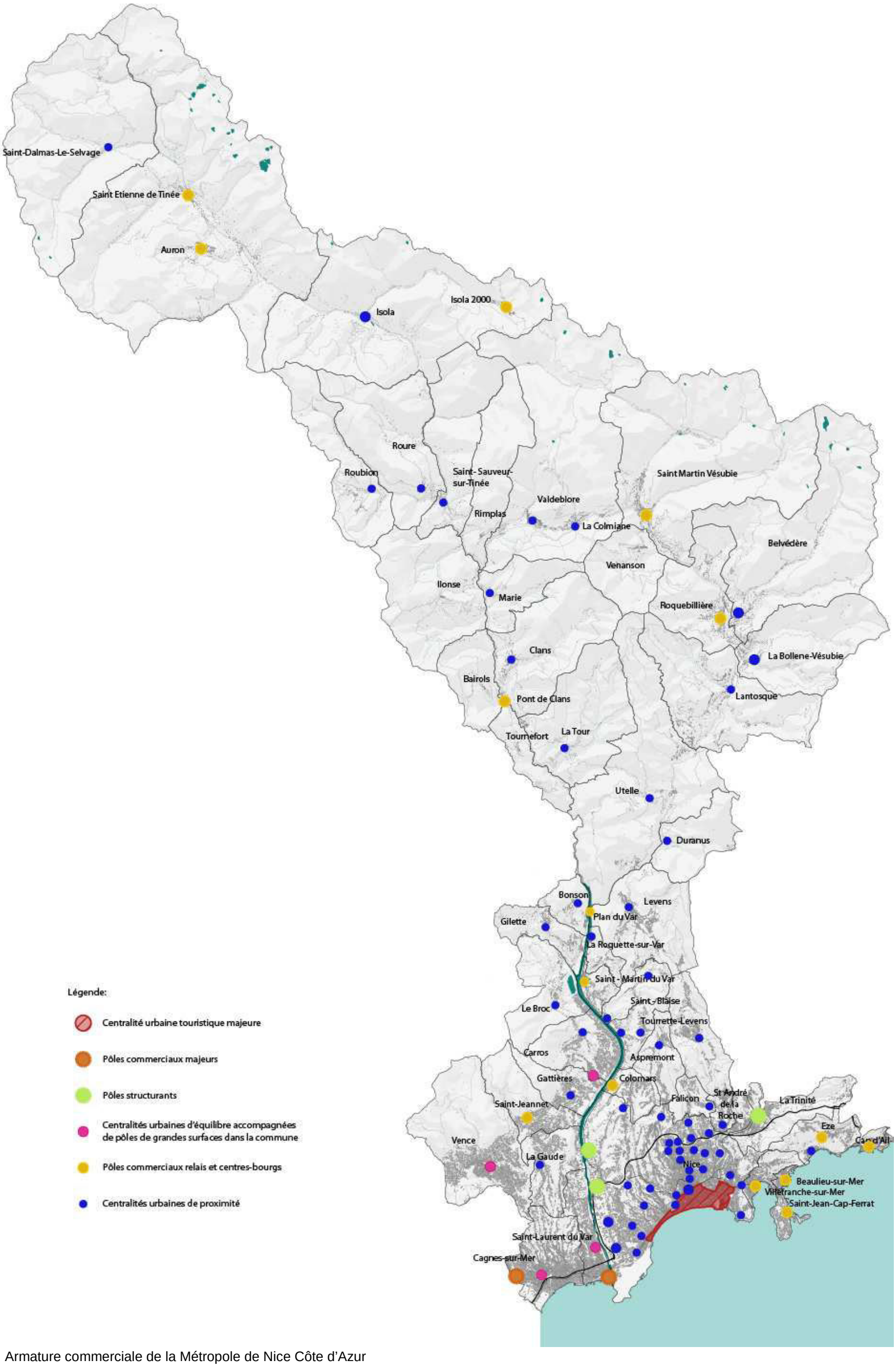
Le littoral est caractérisé par une offre commerciale extrêmement mixte et fournie. Ainsi, le centre historique de Nice propose une offre diversifiée : marchés, commerces de proximité, ou à vocation touristique, commerces de chaines (prêt-à-porter principalement), enseignes de luxe…
La partie à l'Est propose une offre moins dense mais importante de commerces de proximité, de moyennes surfaces alimentaires, d'enseignes d'équipement de la personne et de la maison… répondant aux besoins courants journaliers des habitants.
La partie la plus à l'Ouest de Nice est en expansion et en restructuration. Elle propose une offre commerciale composée de grandes surfaces alimentaires et spécialisées ainsi que de centres commerciaux caractéristiques des périphéries proches des grandes agglomérations.
Les communes donnant sur le bord de mer présentent des centres historiques très touristiques avec une typologie de commerces proche de celle du centre de Nice, chaînes ou grandes marques de prêt à porter exceptées.

L'armature commerciale de la Métropole Nice Côte d'Azur se caractérise ainsi :

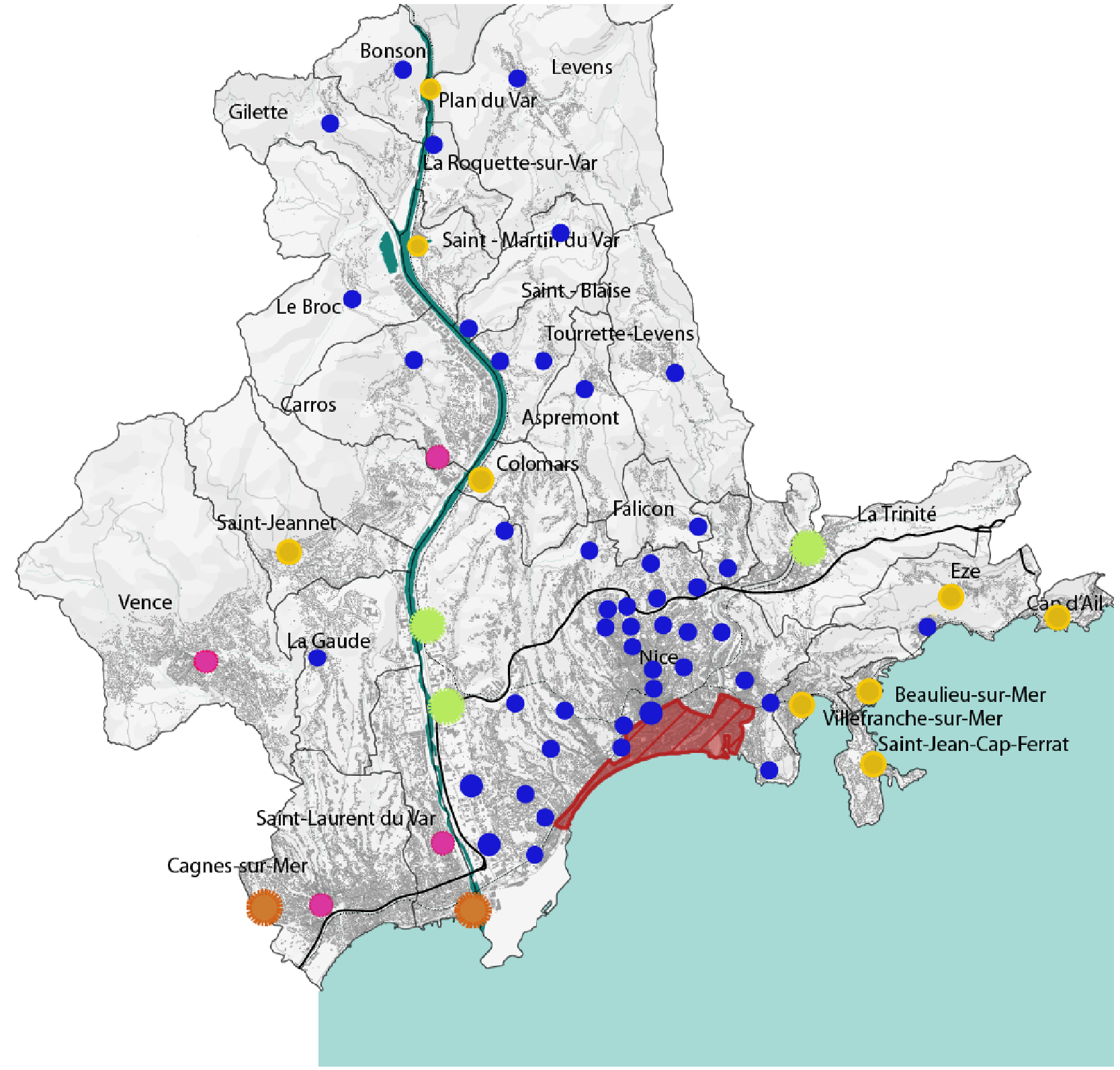
Types de pôles	**Niveau de rayonnement**	**Type d'établissements**	**Pôles concernés**
Centralité urbaine touristique majeure	Régional et métropolitain 1 000 000 habitants et +	- Commerces de proximité traditionnels - Chaines spécialisées - Commerces traditionnels à vocation touristique - Magasins populaires	- Grand centre de Nice
Pôles commerciaux majeurs	Métropolitain 1 000 000 habitants et +	- Grande distribution spécialisée - Chaines spécialisées (prêt à porter, décoration, sport, culture…)	- Cap 3000 - Polygone Riviera

Pôles structurants	Métropolitain 100 000 à 500 000 habitants	- Grande distribution spécialisée - Grande distribution alimentaire - Chaines spécialisées (maison, sport, bricolage, jardin, voiture, équipements…)	- Nice Lingostière - Nice saint Isidore - La Trinité

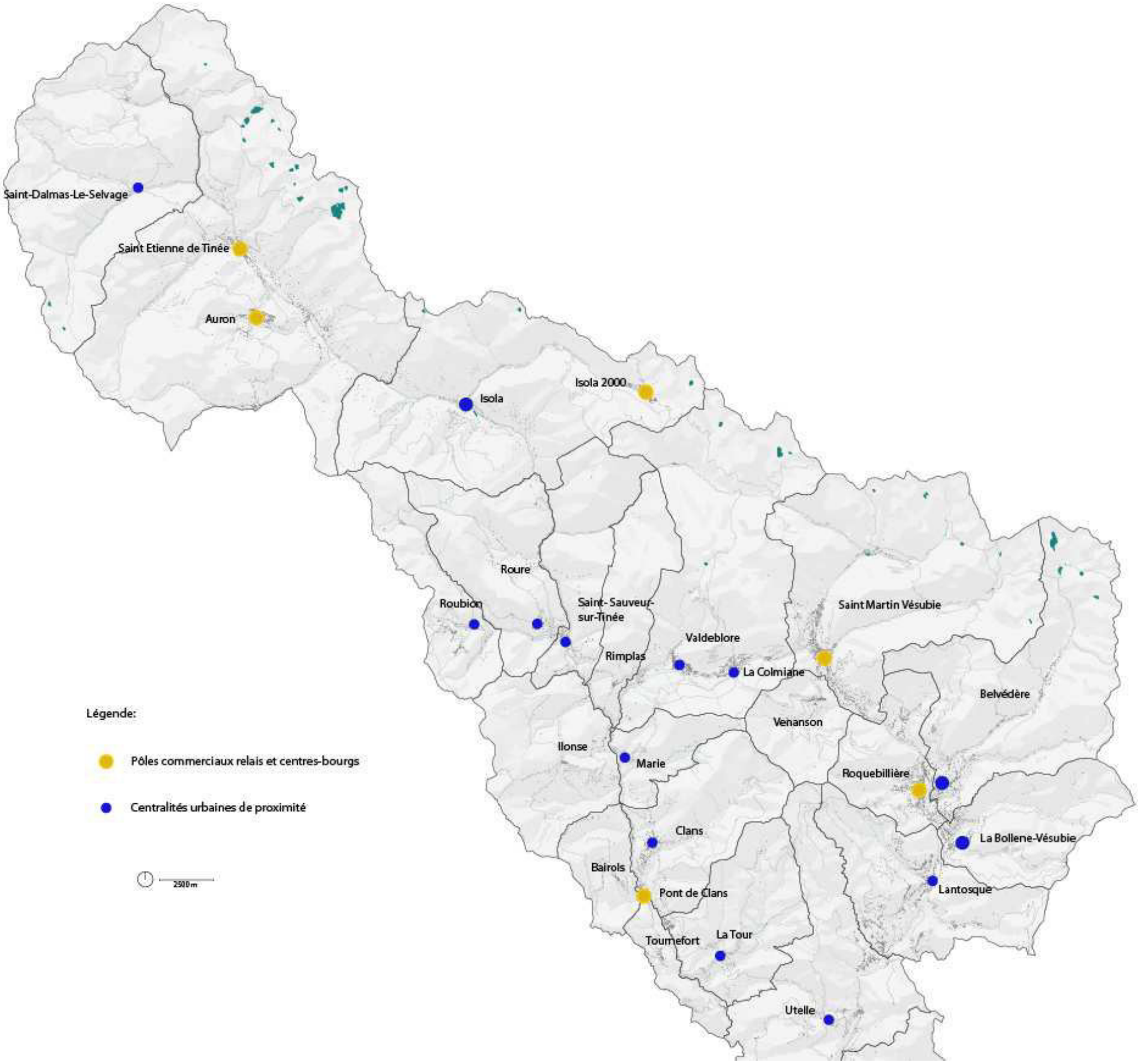
Types de pôles	**Niveau de rayonnement**	**Type d'établissements**	**Pôles concernés**
Centralités urbaines d'équilibre Accompagnées de pôles de grandes / moyennes surfaces dans la commune	Communal et inter-communal 20 000 à 100 000 habitants	- Commerces de proximité traditionnels - Chaines spécialisées - Commerces traditionnels à vocation touristique - Grande distribution alimentaire - Chaines spécialisées - Indépendants spécialisés	- Vence - Cagnes sur Mer - Carros - Saint Laurent du Var
Pôles commerciaux relais Et centres-bourgs	Communal et inter-communal < 20 000 habitants	- Grande distribution alimentaire - Chaines spécialisées - Indépendants spécialisés - Commerces de proximité traditionnels - Commerces à vocation touristique dans les stations du Haut-Pays et du littoral	- Saint Etienne de Tinée - Auron - Saint Martin Vésubie - Saint Sauveur - Pont de Clans - Roquebillière - Isola 2000 - Plan du Var - Saint Martin du Var - Colomars - Saint Jeannet - Villefranche-sur-Mer - Saint-Jean Cap Ferrat - Beaulieu-sur-Mer - Cap d'Ail - Eze
Centralités urbaines de proximité	Communal voire local < 10 000 habitants	- Commerces de proximité traditionnels - Magasins populaires	- Centres-villages - Quartiers Niçois périphériques



Carte 1 : Armature commerciale de la Métropole de Nice Côte d'Azur



Carte 2 : Armature commerciale – Zoom sur le littoral et la basse vallée du Var



Pôles commerciaux relais et centres-bourgs

Centralités urbaines de proximité

Carte 3 : Armature commerciale – Zoom sur le Haut Pays

2.2.1.2. Les objectifs poursuivis en matière de développement commercial en lien avec les orientations du PADD

L'OAP commerce fixe les grands objectifs suivants en matière de développement commercial :

- **Préserver l'attractivité urbaine et commerciale de la métropole niçoise :**

  - Valoriser les grandes centralités urbaines, vitrines emblématiques de la métropole, qui participent à son identité et à son attractivité touristique ;
  - Capitaliser sur le caractère exemplaire des grandes opérations d'aménagement urbain et du réseau de tramway ;
  - Conforter et étendre le cœur de la métropole niçoise :
    - Assurer la continuité des linéaires commerciaux de Nice dans le tissu urbain dense niçois
    - Intégrer les quartiers péricentraux mais desservis par le tramway.
  - Encourager l'accueil des concepts commerciaux les plus innovants (format, contenu) pour pérenniser la fonction stratégique du commerce dans l'attractivité métropolitaine.

- **Continuer à faire de Nice Côte d'Azur une métropole exemplaire en matière d'intégration urbaine, environnementale et sociale des fonctions commerciales :**

  - Exigence de qualité en matière d'intégration urbaine et environnementale : mixité des fonctions, économie du foncier, qualité de desserte ;
  - Poursuivre la requalification des zones périphériques, portes d'entrée de la Métropole ;
  - Prendre en compte la dimension sociale : développer des emplois qualitatifs, renforcer l'économie sociale et solidaire dans les futurs projets.

- **Maintenir les équilibres commerciaux et urbains de la Métropole :**

  - S'appuyer sur l'armature commerciale existante pour des développements commerciaux ;
  - Envisager de nouvelles créations de polarité à condition qu'elles correspondent à des zones de chalandises endogènes (cas de la Plaine du Var), ou des enjeux ciblés de rééquilibrage (Moyen-Pays) ;
  - Cibler une croissance des surfaces commerciales en rapport avec la croissance urbaine / démographique, le retard ayant été comblé avec les autorisations accordées entre 2011 et 2017. A titre indicatif, sur la base des ratios usuels actuels, les besoins de surface de vente supplémentaires sont de l'ordre de 13 000 m2 par an pour répondre aux besoins supplémentaires liés à cette croissance.

Ces trois objectifs apportent une réponse aux grandes orientations suivantes établies dans le PADD :

- **Une métropole dynamique et créatrice d'emplois :**
  - *Maintenir, créer et développer les entreprises du territoire*
    - ⇒ L'OAP commerce tend à pérenniser et développer l'offre commerciale à l'échelle des trois entités de la Métropole Nice Côte d'Azur : Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays. Dans ce cadre, le projet d'aménagement du PLU métropolitain visera à maintenir et/ou favoriser la création de nouvelles entreprises.

- *Affirmer la dimension internationale de la métropole Nice Côte d'Azur*
  ⇒ La centralité urbaine touristique majeure de Nice, de par sa proximité avec l'aéroport Nice Côte d'Azur, a une portée internationale. La pérennisation de l'offre commerciale diversifiée et de qualité existante dans cette polarité du territoire participe au maintien de cette position majeure.

- *Orienter le modèle économique de la Métropole vers un développement plus compétitif, assurant un positionnement et un rayonnement métropolitains*
  ⇒ L'OAP commerce tend à conforter les pôles commerciaux existants quelle que soit l'échelle territoriale : pôles commerciaux majeurs ou structurants de la bande littorale, centralités urbaines d'équilibre, pôles commerciaux relais et centres-bourgs et centralités de proximité dans le Moyen et le Haut Pays. Cet objectif, de par sa volonté de préserver les commerces et services de proximité, vise pleinement à favoriser le développement des communes, notamment celles du Moyen et du Haut-Pays.

- **Une Métropole au cadre de vie et à l'environnement préservés :**

  - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement*
    ⇒ Une attention particulière sera portée à l'intégration des nouvelles structures commerciales. L'OAP commerce fixe des objectifs en matière d'intégration urbaine et environnementale des nouvelles structures (mixité des fonctions, économie du foncier, qualité de la desserte, qualité architecturale des constructions, traitements paysagers des espaces non construits, gestion appropriée des stationnements, etc.).

  - *Relever les défis environnementaux et la transition écologique ; améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants*
    ⇒ Des sites de localisation préférentielle des activités commerciales ont été identifiés dans l'OAP commerce. Le développement de l'offre commerciale métropolitaine devra se faire préférentiellement à l'échelle de ces sites, en minimisant autant que possible les consommations d'espace. Dans ce cadre, en dehors des pôles existants, les surfaces de vente créées ne devront pas proposer une surface de plus de 1 000 m².

  - *Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante*
    ⇒ L'OAP commerce fixe des objectifs en matière d'intégration paysagère et environnementale des futurs projets commerciaux. Dans ce cadre, les opérations devront répondre à différents critères : traitement thermique de l'enveloppe des bâtiments, recours autant que possible aux énergies renouvelables, gestion des eaux pluviales à la parcelle, etc. Un guide stratégique définissant des critères précis a été défini dans le cadre de l'OAP auquel devront répondre les nouvelles constructions.

- **Une Métropole solidaire et équitable dans ses territoires :**
  - *Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les modes doux et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays*
    ⇒ L'objectif recherché au travers de cette OAP commerce est de prioriser le maintien et le développement des activités commerciales dans les pôles structurants existants (centralité majeure de Nice, pôles commerciaux majeurs, pôles structurants, centralités urbaines d'équilibre, pôles relais et

centres-bourgs, pôles de proximité). Le développement de l'offre dans ces sites prioritaires permettra de bénéficier de la desserte existante, dans un objectif de confortement des villes de proximité.

- *Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités entre les villes et les villages / Favoriser la mixité fonctionnelle pour un développement cohérent et durable*
  - ⇒ Selon les objectifs poursuivis par l'OAP commerce, le développement de l'offre commerciale devra se faire au travers la réalisation de projets d'aménagement globaux comprenant diverses fonctions : habitat, bureaux, commerces, équipements, espaces verts ou publics.

- *Proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain « commerces et services »*
  - ⇒ L'OAP commerce apporte plus précisément une réponse à cette orientation du PADD. Les objectifs fixés par cette OAP répondent clairement aux axes de développement suivants :
    - o Assurer un développement des commerces et services de proximité dans les centres-villes et les villages : *développement de l'offre dans les pôles commerciaux relais, centres-bourgs et centralités urbains de proximité ;*
    - o Autoriser de façon raisonnée le développement de nouveaux secteurs commerciaux en s'assurant notamment d'un accompagnement de mise en accessibilité et de leur mixité fonctionnelle : *le secteur de la basse vallée du Var, regroupant les sites de développement du Grand Arénas, de Nice Méridia et de Saint-Isidore prennent part à cet objectif. Ce secteur constitue un pôle prioritaire de développement d'une offre commerciale adaptée aux besoins générés par le développement urbain de ce périmètre de projet d'envergure à l'échelle de la Plaine du Var et plus largement de la Métropole Nice Côte d'Azur ;*
    - o Favoriser et renforcer l'implantation de petites et moyennes surfaces commerciales dans le tissu urbain existant, en renouvellement ou en prévision de l'extension de celui-ci, ou en lien avec les pôles d'échanges multimodaux : *selon les orientations de l'OAP commerce, le développement des activités commerciales devra se faire prioritairement dans le tissu urbain existant, en renouvellement ou en extension, en cohérence avec les besoins identifiés ou générés par de futurs programmes d'aménagement, dans un souci de mixité des fonctions urbaines ;*
    - o Assurer un développement vertueux des secteurs commerciaux, en densification comme en création : les futurs aménagements commerciaux devront respecter des critères d'intégration urbaine et paysagère définis dans l'OAP commerce, ainsi que des critères d'accessibilité, de desserte, de densité d'aménagement, etc.

2.2.2. L'OAP Climat Air Energie Eau

Le changement climatique impacte le territoire de Nice Côte d'Azur et les préconisations sur l'efficacité énergétique de l'urbanisme y sont essentielles.

En complément des propositions sont développées dans le règlement à travers, notamment :

- La majoration des volumes pour les constructions exemplaires sur le plan énergétique en zone U et AU,
- L'obligation de branchement des riverains aux réseaux de chaleur et de froid.

L'OAP Climat Air Energie Eau met en place un cadre à l'échelle métropolitaine pour :

- Développer les énergies renouvelables et diminuer la part des consommations en énergie électrique ;
- Maîtriser les consommations en eau et préserver la ressource ;
- Réduire les émissions de GES, de polluants et la production de déchets ;

Pour atteindre ces objectifs, l'OAP Climat Air Energie Eau défini des grandes orientations propres à chacune des thématiques concernées.

2.2.2.1. Le potentiel en énergies renouvelables

Différentes énergies renouvelables sont mobilisables sur le territoire et font l'objet de projets et études en cours.

Il faut noter en premier lieu le détail de l'articulation entre les documents SRADDET, PCAET et PLUm pour ce qui concerne les objectifs énergie-climat.
En effet, le SRADDET fixe des objectifs air-énergie-climat aux horizons 2026, 2030 et 2050 pour le territoire. Ces objectifs visent notamment la réduction des émissions de gaz à effet de serre, le développement des énergies renouvelables, la baisse de la demande en énergie et enfin l'amélioration de la qualité de l'air. Enfin, ces objectifs sont déclinés par secteur et par territoire.

Le Plan Climat 2025 de la Métropole Nice Côte d'Azur reprend l'objectif global de baisse des émissions de gaz à effet de serre du SRADDET pour 2026, soit 22 %. Par ailleurs, il est également visé ces objectifs :

- passer la part d'énergies renouvelables du mix énergétique de la Métropole de 9 % à 15 %,
- diminuer la consommation en énergie du territoire de 15 %,
- enfin, baisser le taux de pollution de l'air de 40 %.

Par contre, et comme cela est règlementairement possible, les déclinaisons sectorielles et/ou géographiques du Plan Climat 2025 ne sont cependant pas strictement identiques à celles du schéma régional, mais sont construites en fonction des dispositions spécifiques au territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur.

Le PLUm reprend les objectifs du Plan Climat 2025 de la Métropole Nice Côte d'Azur tels que définis dans le document « PCAET – Bilan et stratégie ». Ainsi, les perspectives intégrées au sein du PLUm, à horizon 2030, sont une extrapolation des objectifs 2025 «énergies-climat du PCAET.

Complémentairement, et dans le cadre de son Plan Climat, la Métropole Nice Côte d'Azur va réaliser une étude pour l'établissement d'un schéma directeur énergie : il s'agira notamment de croiser, à l'échelle cadastrale ou urbaine, les potentialités locales avec les

besoins en énergie existants ou à venir. Cette connaissance fine des tissus urbains et énergétiques de la Métropole vise à terme à massifier les productions d'énergie renouvelable locale, dans la perspective d'une neutralité carbone du territoire de Nice Côte d'Azur à l'horizon 2050. Ainsi, sur ces bases, les objectifs chiffrés qui sont donnés ci-après pourront être amendés et précisés à l'issue de l'établissement en 2022 de ce futur schéma directeur énergie.

Le potentiel éolien sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur est faible et son développement très contraint par la présence de zones naturelles protégées. Ainsi, il n'est pas envisagé de développement futur de l'éolien sur le territoire.

L'énergie solaire est une très importante énergie renouvelable disponible sur le territoire, que ce soit en termes de production, mais aussi de spatialisation. Ainsi, le Plan Climat, arrêté en mars 2019, prévoit à horizon 2030 un potentiel de 360 GWh, puis à l'horizon 2050 de 877 GWh.

Plus précisément , l'énergie photovoltaïque offre des opportunités intéressantes, avec un prévisionnel d'offres de production pouvant se développer majoritairement 80%) sur les bâtiments et les secteurs anthropisés la part des centrales au sol devant rester minoritaires (20%) . Concernant les projets de développement de centrales photovoltaïques au sol, différents projets sont en cours d'étude, notamment sur la commune de Venanson (projet en voie de finalisation, déjà sectorisé en U), ou sur la commune de Levens oui de la Tour sur Tinée. Globalement, les projets sont prévus pour se développer sous couvert de Déclarations de Projet spécifiques, en appui sur des contenus aboutis.

En terme d'énergie hydroélectrique, les perspectives du PCAET portent une évaluation positive à horizon 2025 (avec un passage d'une part actuellement à 5.4% à une part de 7% en 2025) ; cette évolution est cependant essentiellement liée à l'amélioration de la performance des centrales existantes ainsi qu'à la baisse de consommation globale mise en perspective, soutenu par quelques projets , déjà engagés sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur (pour lesquels il n'y a donc pas nécessité à identifier des emplacements réservés dédiés) , avec en résultante une augmentation de la production, actuellement de 603 GWh, à hauteur de 817 GWh en 2030 et de 865 GWh en 2050.

En terme de potentiel bois-énergie , le schéma régional PACA distingue plusieurs catégories de bois-énergie : le bois forestier, la biomasse agricole et les déchets biomasse (co-produits de l'industrie agro-alimentaire, déchets bois et déchets verts) ; en terme de mobilisation de la filière bois-énergie à destination de production d'électricité, le potentiel est estimé 38 GWh en 2025 et 300 GWh en 2050.
La filière bois- énergie sera également mobilisée sur une production thermique, dont les potentiels sont prévus en augmentation à 2,4% à échéance 2025 par le PCAET (au lieu de 1.5% en 2019). Dans cette perspective, la mutation du réseau thermique des Moulins, du gaz vers le bois énergie, constitue une opportunité très significative.

La géothermie est mobilisée, en appui sur un potentiel brut de géothermie sur nappe estimé à 430 GWh, et avec dans une première phase 5 projets en cours de développement de réseaux thermiques urbains sur cette énergie : Nice Méridia, , Nice Centre Ville , MIN La Gaude, La Villette Cagnes-sur-mer,et Grand Méridia.
Il s'agit essentiellement de l'exploitation du gisement de la géothermie de nappe alluviale, mais il faut relever que le littoral de la Métropole Nice Côte d'Azur présente également un potentiel favorable au **développement de la thalassothermie,** notamment sur les communes de Nice, Villefranche-sur- Mer, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Beaulieu-sur-Mer et Cap-d'Ail ; ainsi, le potentiel thalassothermique est évalué à 86 GWh pour le chauffage et 46 GWh pour le rafraîchissement. Le total des deux, soit 132 GWh, est retenu comme le potentiel possible à horizon 2030.

Enfin des dispositifs de **récupération de la chaleur fatale des eaux usées** sont prévus sur le territoire métropolitain. La récupération de calories est possible à trois niveaux : en sortie de STEP, dans les collecteurs et en sortie de bâtiment. Par exemple, le futur réseau de chaleur du Grand Arénas à Nice est basé sur la récupération de la chaleur des eaux usées traitées issues de la station d'épuration Haliotis.
A l'échelle de la métropole Nice Côte d'Azur, le potentiel de récupération de chaleur fatale sur les eaux usées est évalué, à horizon 2050, à hauteur de 183 GWh, avec en chiffre intermédiaire pour 2030 à hauteur de 100 GWh.

Il faut également citer le réseau thermique urbain de l'Ariane, qui est fondé sur le gisement de chaleur fatale de l'usine d'incinération des déchets urbains de l'Ariane. Ce réseau thermique existant pourrait connaitre une nouvelle phase de développement géographique en ce qui concerne la distribution des calories, et qui pourrait également très opportunément faire l'objet de la création et du développement d'une offre de distribution en frigories.

En matière d'incidence sur le PLUm, il faut noter que la métropole développe l'ensemble de ces différents projets de réseaux thermiques urbains sur des fonciers déjà majoritairement maitrisés.

Pour achever cette phase de l'analyse, le potentiel de **production de biométhane** en région Sud Provence-Alpes-Côte d'Azur a fait l'objet de différentes études. Sur le territoire de la métropole Nice Côte d'Azur, il est estimé à 80 GWh à l'horizon 2050. Des projets sont à l'étude prévoyant l'intégration d'unité de biométhanisation sur la nouvelle STEP de Cagnes sur Mer, et également sur la station Haliotis de Nice.

2.2.2.2. Le potentiel de valorisation des énergies renouvelables pour des projets neufs

En complément de l'analyse du potentiel de production d'énergies renouvelables destinées à couvrir une part des consommations énergétiques du parc de bâtiments existant, l'approche développée ci-après permet de caractériser les grands axes de valorisation des énergies renouvelables dans le cadre de projets immobiliers neufs dans l'habitat. Cette approche est développée selon une méthodologie en plusieurs étapes.

- Une première étape d'identification des besoins énergétiques de bâtiments neufs répondant aux exigences de la RT 2012 avec une accentuation de la réduction des Facteurs Bbio et Cep de 20%.
-
- L'établissement d'une déclinaison de projets types selon trois tailles identifiées par la puissance moyenne et la consommation moyenne de chauffage.
- La mise en correspondance de chaque projet type avec le potentiel maximum de valorisation de la ressource en énergie renouvelable disponible.

2.2.2.3. Les objectifs poursuivis en matière d'énergie en lien avec les orientations du PADD

L'OAP CAEE met en place un cadre à l'échelle métropolitaine pour favoriser dans les projets de rénovation urbaine et les projets de construction neuve :

- Le recours aux énergies renouvelables locales (géothermies, solaire thermique et photovoltaïque),

- La diminution de la part de l'énergie électrique dans les usages et le mix énergétique de Nice Côte d'Azur,
- Le développement des réseaux de chaleur et de froid,

Ce cadre contribue à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, prépare une transition énergétique et assure la promotion des énergies renouvelables en lien avec l'habitat, les transports et le développement de l'économie.
Il promeut des architectures bioclimatiques et de haute performance énergétique, dans le respect des formes urbaines et architecturales de la Métropole.

Il définit et met en œuvre notamment dans chaque orientation d'aménagement et de programmation, le développement des réseaux locaux d'énergie : réseaux urbains de chaleur et/ou de froid, réseaux intelligents électricité et gaz, ou « smartgrids » (réseaux intelligents) ;
Il préconise de maîtriser la demande en énergie pour réduire la consommation d'énergie du territoire de 20% en 10 ans par la rénovation énergétique des bâtiments existants.
L'OAP CAEE du PLU métropolitain de Nice Côte d'Azur apporte donc une réponse aux grandes orientations suivantes établies dans le PADD :

Axe I : Une Métropole dynamique et créatrice d'emplois

1.1. Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles implantations

Concentrer les efforts sur la réussite du projet de technopole urbaine Nice Méridia, autour des éco-industries, avec le Centre Européen d'Entreprise et d'Innovation (CEEI), en coopération avec l'Université et notamment l'IMREDD (Institut Méditerranéen des risques, de l'environnement et du développement durable).

- ⇨ Le projet d'aménagement de Nice Méridia a pour but de développer un véritable centre de vie s'articulant autour de la création et de l'accueil de nouvelles entreprises, et notamment des éco-industries et des structures innovantes et favorables au développement durable.
- ⇨ Autres pôles de développement d'emplois intégrant des mesures environnementales particulières : Les Combes, le Roguez…

1.6. Préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire

Développer, valoriser et promouvoir les filières de production de gaz renouvelable à partir de biomasse, de déchets fermentescibles et d'excédents d'électricité renouvelable.
Promouvoir les énergies renouvelables dont les filières de l'énergie solaire, la géothermie, la filière bois et la méthanisation, en s'appuyant sur les spécificités de ce territoire.

- ⇨ Le maintien et le développement de l'agriculture sur le territoire métropolitain pourra s'accompagner de réflexions quant au développement de filières de production d'énergies renouvelables basées sur l'utilisation de la biomasse, de déchets fermentescibles, etc. En outre, les exploitations agricoles s'orientent de plus en plus vers une autosuffisance des installations.
- ⇨ En complément des potentialités d'utilisation de la biomasse issue de l'agriculture, des projets visant l'utilisation de la biomasse végétale sont envisagés à l'échelle métropolitaine. A ce titre, le projet de développement d'un centre de valorisation de la biomasse végétale au Plan de l'Estéron, sur la commune du Broc peut être mentionné.

Axe II : Une Métropole au cadre de vie et à l'environnement préservés

2.4 Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante

- *Participer à la lutte contre le changement climatique : travailler à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, préparer une transition énergétique et assurer la promotion des énergies renouvelables en lien avec l'habitat, les transports et le développement de l'économie ; Promouvoir les architectures bioclimatiques et de haute performance énergétique ;*
- *Définir et mettre en œuvre notamment dans chaque orientation d'aménagement et de programmation, le développement des réseaux locaux d'énergie : réseaux urbains de chaleur et/ou de froid, réseaux intelligents électricité et gaz, ou « smart grids » (réseaux intelligents) ;*
- *Maîtriser la demande en énergie pour réduire la consommation d'énergie du territoire de 20% en 10 ans par la rénovation énergétique des bâtiments existants, le développement de la dimension « Energie » du projet de Ville Intelligente ou « Smart city », la promotion d'opérations neuves très performantes en matière d'énergie (bâtiment à énergie positive (BEPOS), éco-quartier autonome en énergie…), la prise en compte des effets d'îlots de chaleur urbains : végétalisation, présence d'eau, aéraulique, albédo… ;*
- *Favoriser la production locale d'énergies renouvelables : énergie solaire, biomasse, géothermie, déchets-énergies, gaz renouvelables afin de passer d'un taux actuel de 9% à un taux de 20% ;*
- *Favoriser l'intégration des énergies renouvelables dans les réseaux existants : électrique, gaz et chaleur (adaptation, complémentarité, optimisation…)*
- *Réserver une forte part végétale dans les aménagements nouveaux, à travers des plantations d'espèces locales, d'arbres en bord de voies ou sur parking, l'intégration de noues paysagères et bandes plantées nectarifères participant au renforcement des corridors écologiques et à la réduction des îlots de chaleur urbains.*
  - ⇨ L'OAP Climat Air Energie Eau définit des grandes orientations notamment en faveur de la production d'énergies renouvelables. A ce titre, elle apporte une réponse aux orientations du PADD ci-dessus.

2.3 Relever les défis environnementaux afin d'améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants

- ⇨ Les orientations et préconisations de l'OAP en matière de Climat, Air et Eau ont vocation, à l'échelle du territoire métropolitain, à favoriser la réduction des émissions de polluants et de déchets ainsi qu'à assurer une meilleure maîtrise de l'utilisation des ressources naturelles, et plus particulièrement de la ressource en eau dans un contexte aujourd'hui tendu.
  A ce titre, l'OAP apporte plus particulièrement une réponse aux objectifs suivants du PADD ;
  - o Gérer de manière économe l'espace, lutter contre le bruit, améliorer la qualité de l'air,
  - o Préserver la ressource en eau, abondante et de qualité,
  - o Poursuivre un développement éco-responsable intégrant maîtrise et valorisation des ressources naturelles avec de nouveaux modes d'aménagement du territoire,
  - o Proposer des modes de gestion exemplaire de la ressource en eau,
  - o Réduire les volumes et quantités de déchets par la valorisation et le recyclage.

2.2.3. L'OAP Mobilité

Dans le cadre d'un PLU métropolitain tenant lieu de PDU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et objectifs énoncés aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du Code des Transports, à savoir :

1° Equilibre durable : entre les besoins de mobilité, l'accessibilité, l'environnement et la santé.
2° Renforcement cohésion sociale : en particulier pour les personnes à mobilité réduite.
3° Sécurité des déplacements : tous les modes et les catégories d'usagers sont concernées.
4° Diminution du trafic automobile.
5° Développement des transports en commun et des modes doux.
6° Amélioration du partage de la voirie : entre les différents modes de transports et les mesures d'information de la circulation.
7° Stationnement : sur la voirie et l'espace public.
8° Organisation des conditions d'approvisionnement.
9° PDE (plan de déplacements des entreprises) et PDA (plan de déplacements des administrations).
10° Organisation de la billettique intégrée.
11° Organisation d'infrastructure de charge pour les véhicules électriques.

Les OAP viennent en complément des actions définies dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA). De manière générale, les OAP identifient les aménagements nécessaires à réaliser en réponse aux actions et orientations du POA.
Le PADD traite de la thématique « mobilité » au travers de plusieurs orientations de l'Axe 3 – Une Métropole solidaire et équitable dans ses territoires :

« 3.1 Renforcer l'offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays :

- Valoriser et optimiser le réseau ferré (SNCF et Chemins de Fer de Provence (CFP) existant et bien adapté aux besoins du territoire, à travers une recherche de performance et de fiabilité
- Favoriser la multimodalité
- Intégrer les transports en commun dans un système global de mobilité durable interconnectée et en simplifier l'accessibilité
- Poursuivre les actions en faveur de la ville connectée dans les transports publics
- Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux
- Assurer un accès partagé et équilibré à la voirie
- Améliorer les liens et les circulations internes au territoire métropolitain
- Optimiser les déplacements routiers
- Développer les pratiques alternatives novatrices et vertueuses
- Organiser les conditions de desserte logistique du territoire
- Par l'urbanisme, construire la ville des mobilités durables. »

⇒ En vue de répondre à ces grandes orientations, l'OAP Mobilité met plus spécifiquement en place deux types d'orientations :

- **Des orientations générales** relatives aux réseaux de déplacement (piétons, vélos, transports en commun, routiers), à la cohérence entre l'urbanisme et les transports et aux secteurs aux abords des gares.
  Les éléments déclinés dans l'OAP Mobilité constituent une règle pour les nouveaux aménagements et/ou requalifications menés sur l'ensemble du territoire métropolitain.

- **Des orientations spécifiques** par grandes typologies d'urbanisation : la ville historique, les bourgs et villages perchés, la ville constituée, les grands ensembles, la ville durable émergente, la ville parc, la ville collinaire pavillonnaire, la zone de montagne et les zones d'activités et centres commerciaux.
  Pour chaque typologie urbaine, l'OAP identifie les enjeux en termes de mobilité et les orientations et aménagements requis pour améliorer la problématique des déplacements : orientations en matière de stationnement (stationnement uniquement sur fonds privés ou parkings mutualisés par exemple) et/ou aménagements urbains

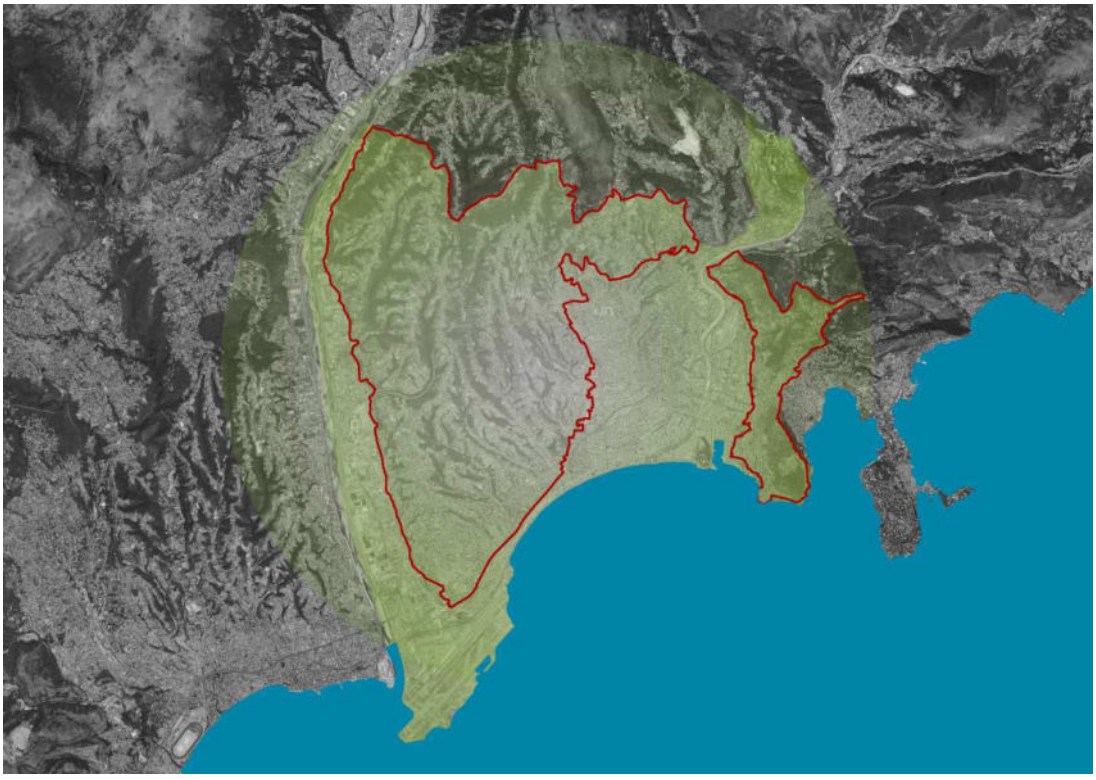
(élargissement des trottoirs, développement des zones 30, positionnement des arrêts de transports en commun à proximité ou en relation logique avec l'entrée des équipements et services, etc.).

2.2.4. L'OAP Collines

Les collines niçoises, décor naturel dans lequel s'inscrit la Promenade des Anglais, subissent une pression immobilière importante qui fragilise progressivement leur richesse bâtie et paysagère. En effet, l'implantation d'opérations immobilières majoritairement résidentielles, importantes en nombre et en volume, précipitent la dénaturation des paysages collinaires porteurs de l'identité niçoise.

La préservation des paysages collinaires est une problématique essentielle prise en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain, de manière complémentaire à la démarche de valorisation patrimoniale portée par la Mission UNESCO.
Elle constitue un objectif du PLUm traduit dans les orientations du PADD et plus particulièrement dans l'axe 2 – Une Métropole au cadre de vie et à l'environnement préservés s'inscrit pleinement dans cet objectif de préservation / orientation 2.1 Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la DTA

Ces grandes orientations en matière de sauvegarde des paysages niçois se traduisent plus spécifiquement au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Identité culturelle Collines et Paysages, Paysage partagé, destin lié ».
Le périmètre d'application de cette OAP englobe les collines niçoises appartenant à la zone tampon définie dans le cadre de la candidature UNESCO, de façon à protéger l'écrin naturel dans lequel s'inscrit la ville de Nice.



Périmètre d'application de l'OAP « Collines »

Cette OAP a pour objectif de garantir le respect de la richesse bâtie et paysagère des collines niçoises en valorisant la qualité des constructions et leur implantation dans les collines. Elle développe ainsi des principes architecturaux, paysagers et urbains, en adéquation avec l'identité des collines, dans une logique de compatibilité des projets.

⇒ L'OAP « Collines », au travers des principes architecturaux, paysagers et urbains qu'elle définit, apporte une réponse à cette orientation métropolitaine. La mise en œuvre de ces principes d'aménagement assurera une meilleure implantation et insertion des opérations immobilières, garantissant la sauvegarde du paysage remarquable des collines niçoises.

3. Justifications de la cohérence entre règlement et PADD

***Rappel : Article R151-2** : Le rapport de présentation comporte les justifications de : 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone.*

Les choix de règlements écrit et graphique seront filtrés au regard des objectifs du PADD. Pour chaque zone, il s'agira de comparer les règles retenues pour :

- Les constructions existantes
- Les constructions nouvelles
- La dimension des constructions
- Les destinations et sous-destinations

avec les orientations du PADD.
Un tableau pourra être envisagé dans cette perspective : pour chaque zone seront identifiées les règles retenues et leur cohérence avec les orientations du PADD et de chacune des OAP.

On trouvera ci-après un premier chapitre sur la méthode d'élaboration du règlement écrit et graphique, en distinguant les communes qui étaient dotées d'un POS ou d'un PLU et celles qui ne disposaient que d'une carte communale ou du RNU.

3.1. Méthodologie d'élaboration du zonage et du règlement

L'élaboration de ce premier document d'urbanisme métropolitain prend appui sur une situation originelle très contrastée en terme de documents d'urbanisme pré-existants, avec des communes déjà dotées de Plu ou de POS, mais aussi parfois sous la simple gouvernance de cartes communale sou du Règlement National d'Urbanisme (RNU)

3.1.1. Elaboration du zonage

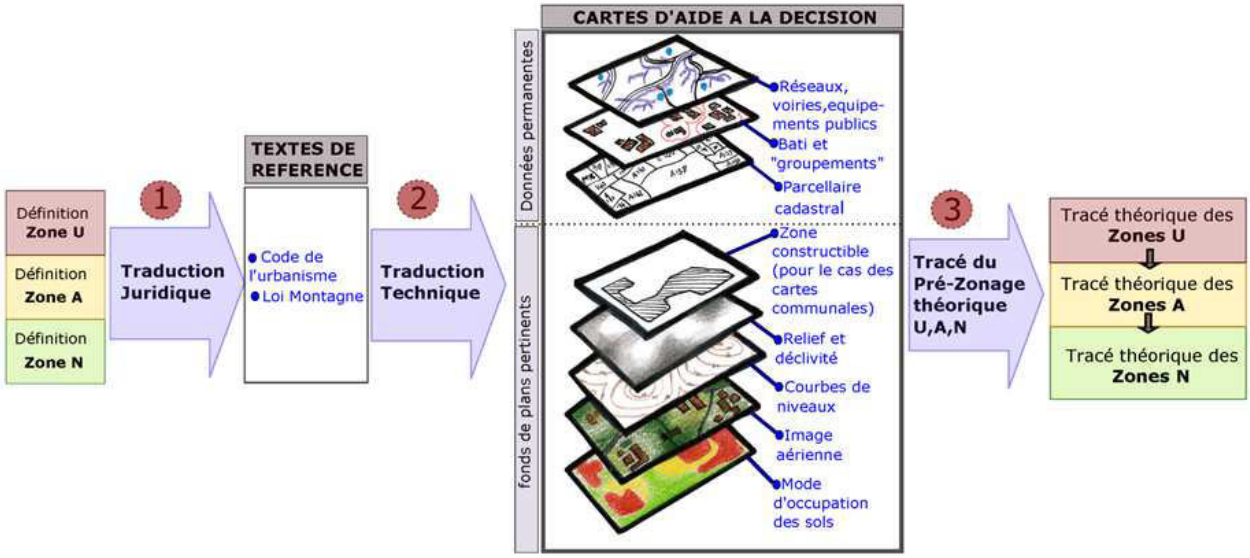
L'élaboration du zonage a été guidée par trois principes fondamentaux :

- Les orientations du PADD qui sont traduites dans le zonage et le règlement écrit ;
- Les contraintes supra-communales : la DTA des Alpes-Maritimes, la Loi Montagne, la Loi Littoral, l'OIN de la Plaine du Var, les Plans de prévention des risques, les espaces protégés…
- La directive européenne « INSPIRE » qui trouve sa traduction technique dans le standard du CNIG pour son intégration dans le Géoportail de l'urbanisme.

L'élaboration du zonage a ensuite été déclinée de façon différente dans les 14 communes dotées d'une carte communale ou soumises au RNU, pour lesquelles une analyse approfondie a été nécessaire, et pour les communes dotées d'un POS ou d'un PLU où le travail a consisté à faire évoluer le zonage existant pour tenir compte des orientations nouvelles du PADD et de l'évolution du contexte (contraintes nouvelles, projets nouveaux).

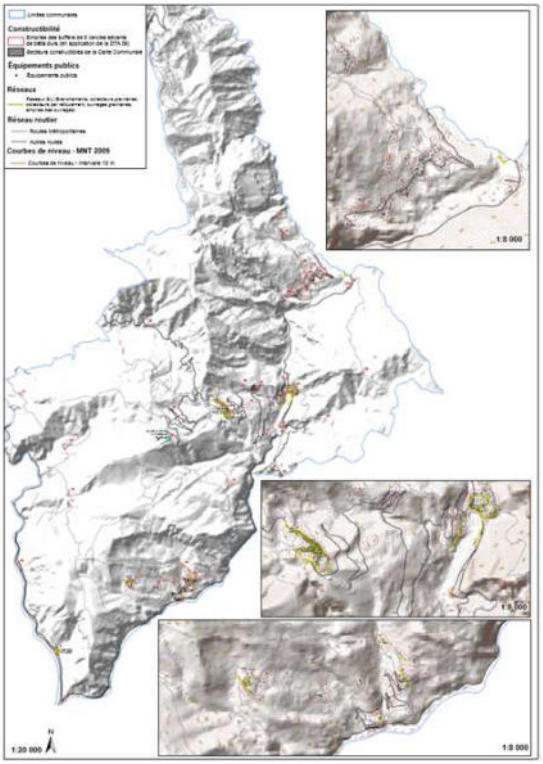
3.1.1.1. Communes soumises au RNU ou dotées d'une carte communale

Les 14 communes concernées sont situées en zone de montagne. A partir de la définition des zones urbaines, agricoles et naturelles données par le Code de l'Urbanisme et en intégrant les particularismes de la loi montagne, une série de cartographies a été réalisée pour aboutir à un premier zonage théorique, selon le schéma suivant :

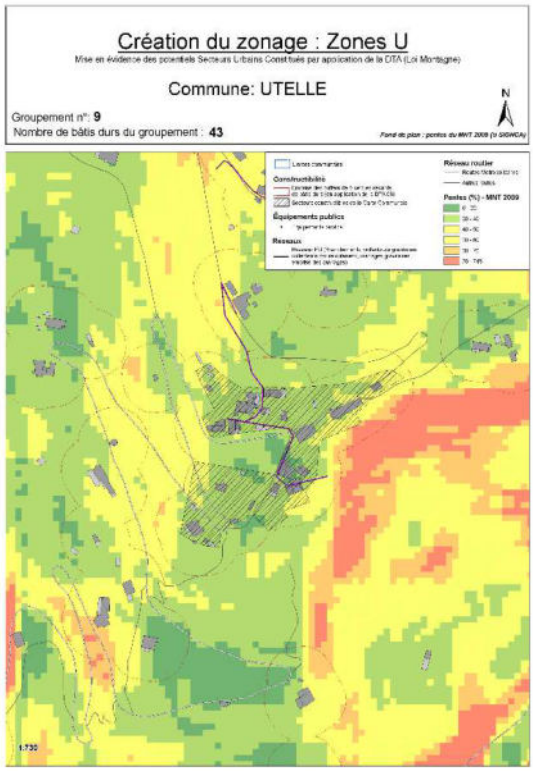


Les pages suivantes fournissent des exemples de cartes d'aides à la décision :

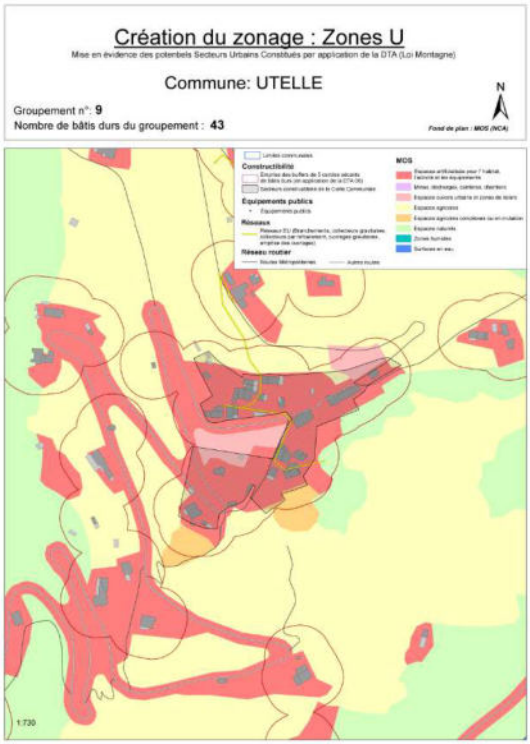
- Carte du relief communal
- Carte des pentes et des zones constructibles de la carte communale
- Carte de l'occupation du sol (MOS) et des zones constructibles de la carte communale
- Carte des courbes de niveau et des zones constructibles de la carte communale
- Carte des zones agricoles (MOS) et du pré-zonage « U »
- Pré-zonage A, U et N.



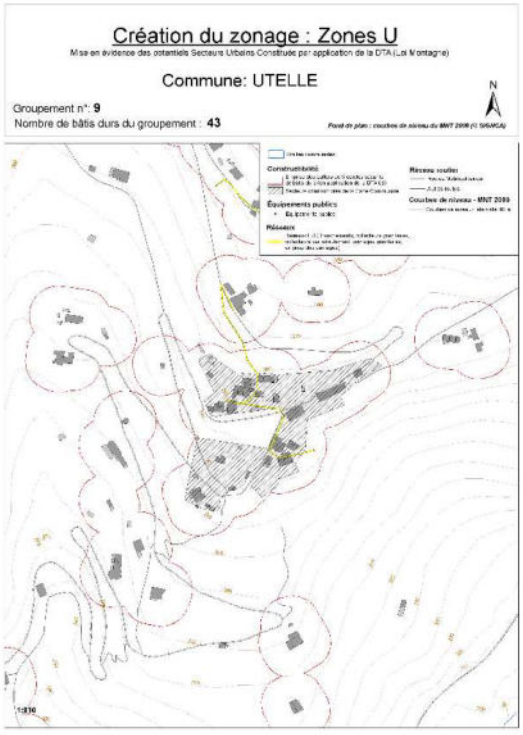
Carte du relief et du bâti



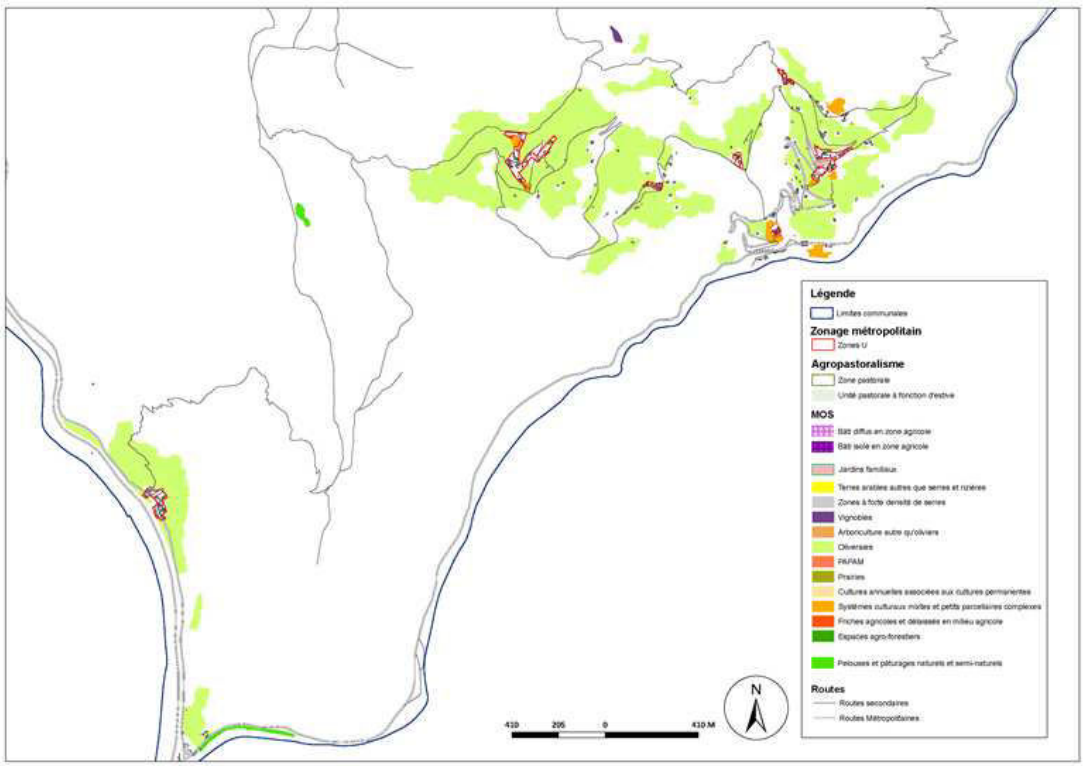
Carte des pentes et des zones constructibles



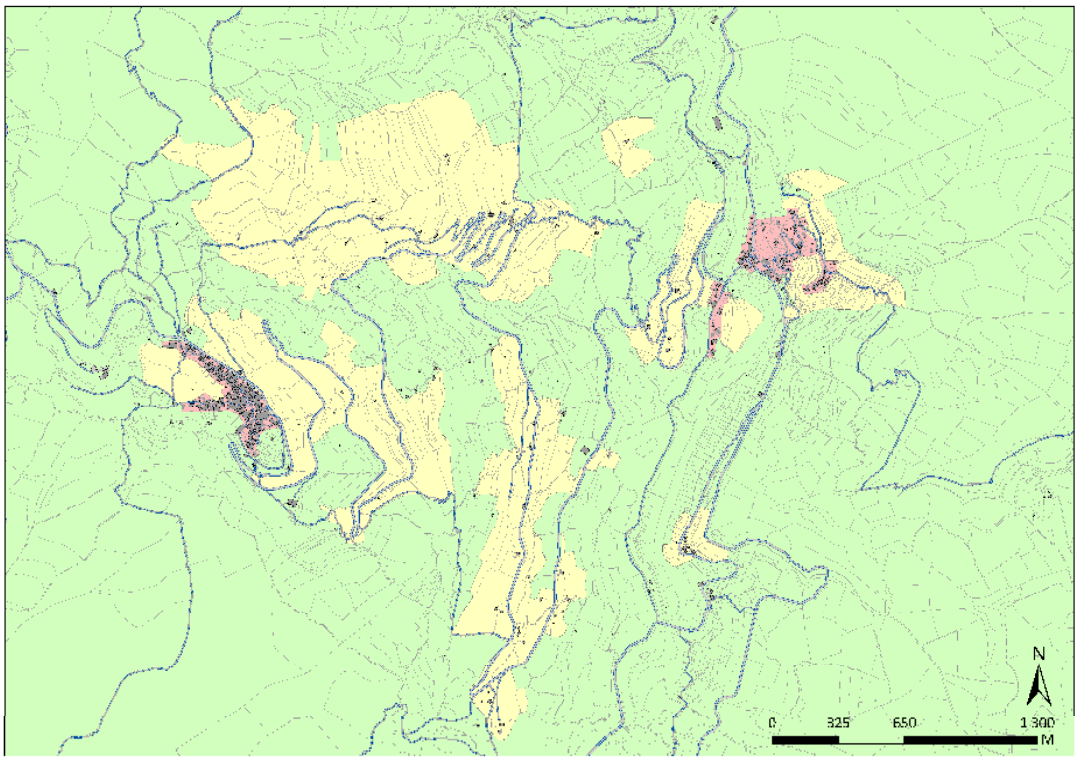
Carte d'occupation du sol



Courbes de niveau et zones constructibles



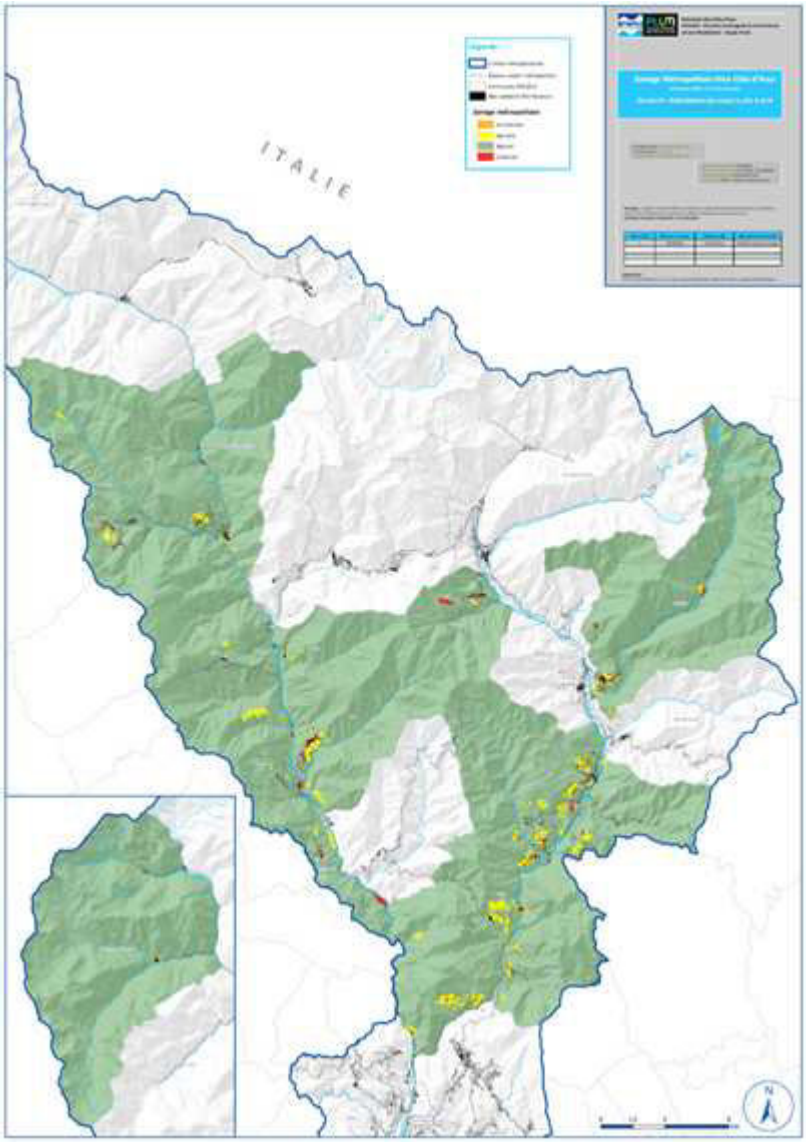
Carte du « MOS agricole » et pré-zonage des zones urbaines U



Pré-zonage N, A et U

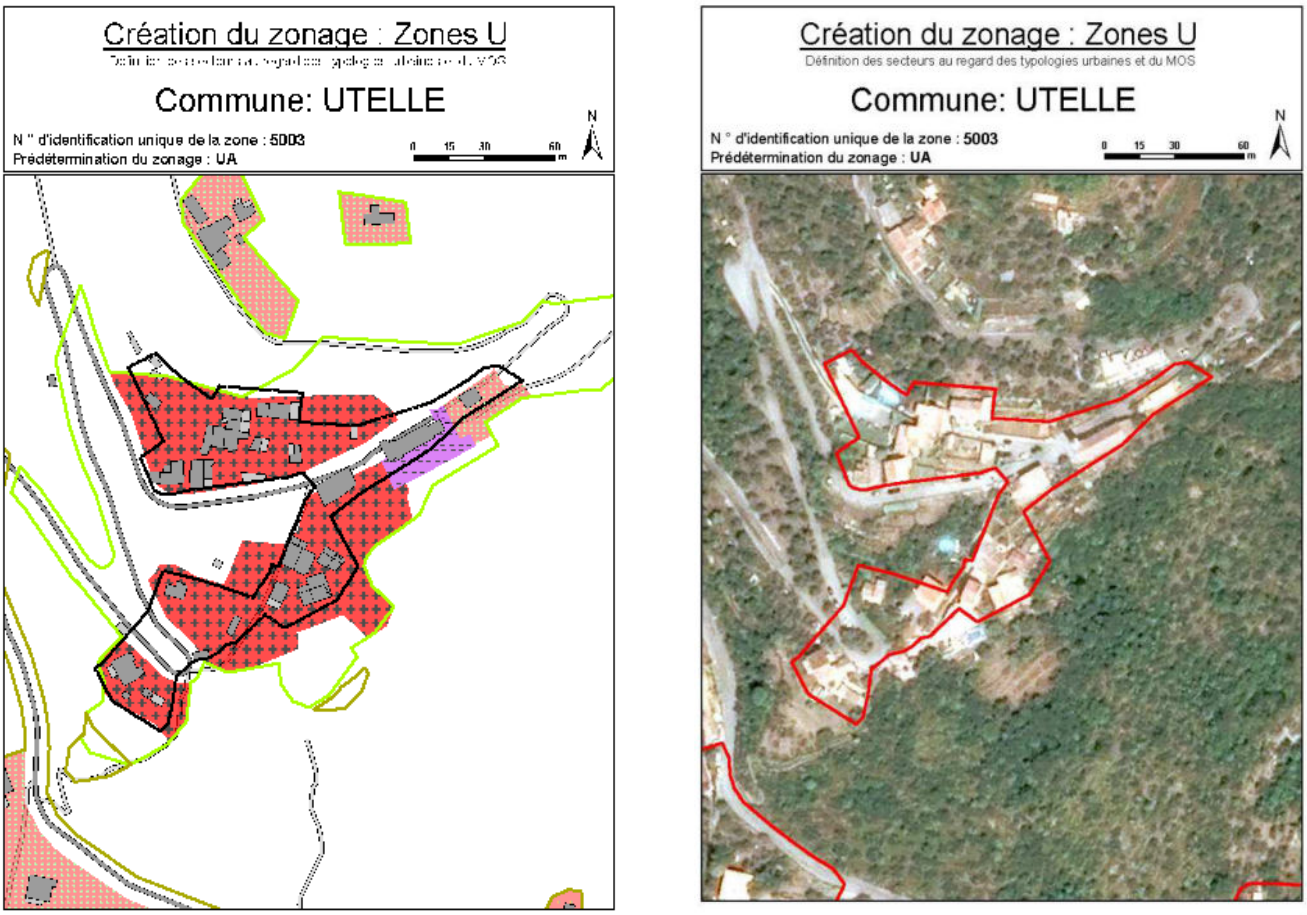
A l'issue de ce travail, un pré-zonage a été réalisé sur les 14 communes ; ce pré-zonage a constitué la base de départ pour élaborer le zonage définitif par échange avec les services communaux.

Aperçu des zones U, A, N sur les communes en CC et RNU du territoire métropolitain



Afin d'affiner le zonage, des cartes ont été élaborées pour confronter le MOS, les typologies urbaines, le pré-zonage et la photo aérienne récente (voir exemples page suivante). Sur la base de ces nouvelles cartes d'aide à la décision, les différentes typologies urbaines sont associées aux zones urbaines correspondantes du règlement.

Le zonage est ensuite adapté en concertation avec les services communaux pour intégrer les contraintes et les projets issus des orientations du PADD.

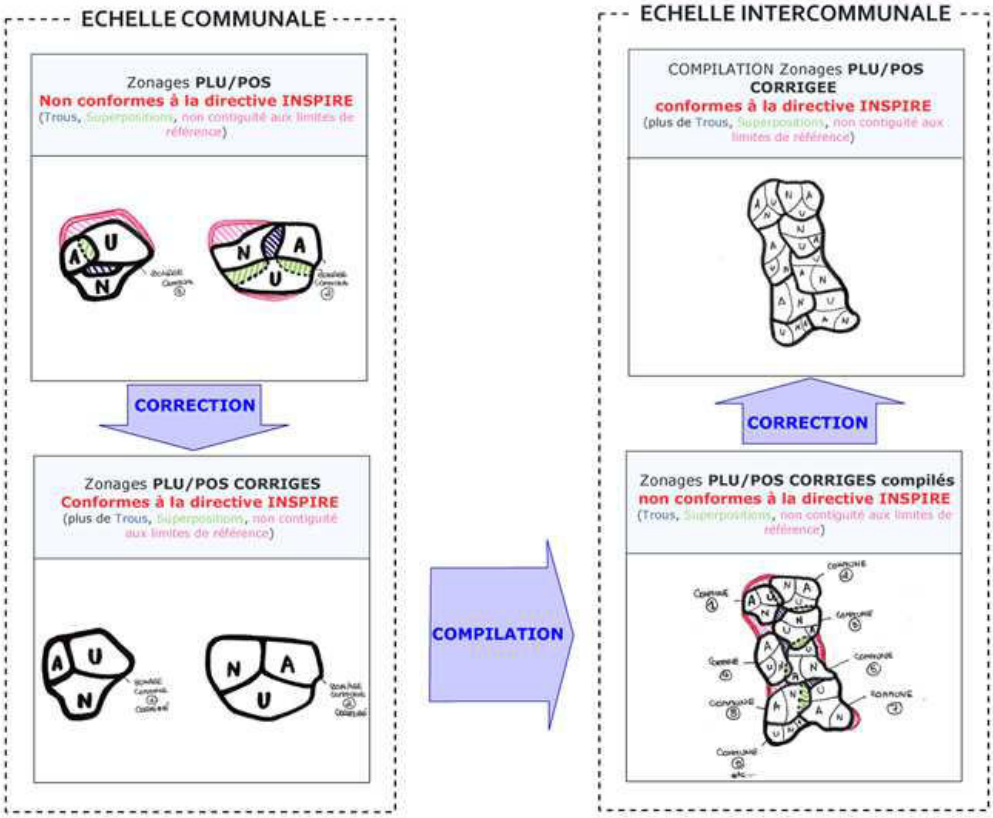


Prédétermination du zonage UA à partir du MOS, des typologies urbaines et de la photo aérienne

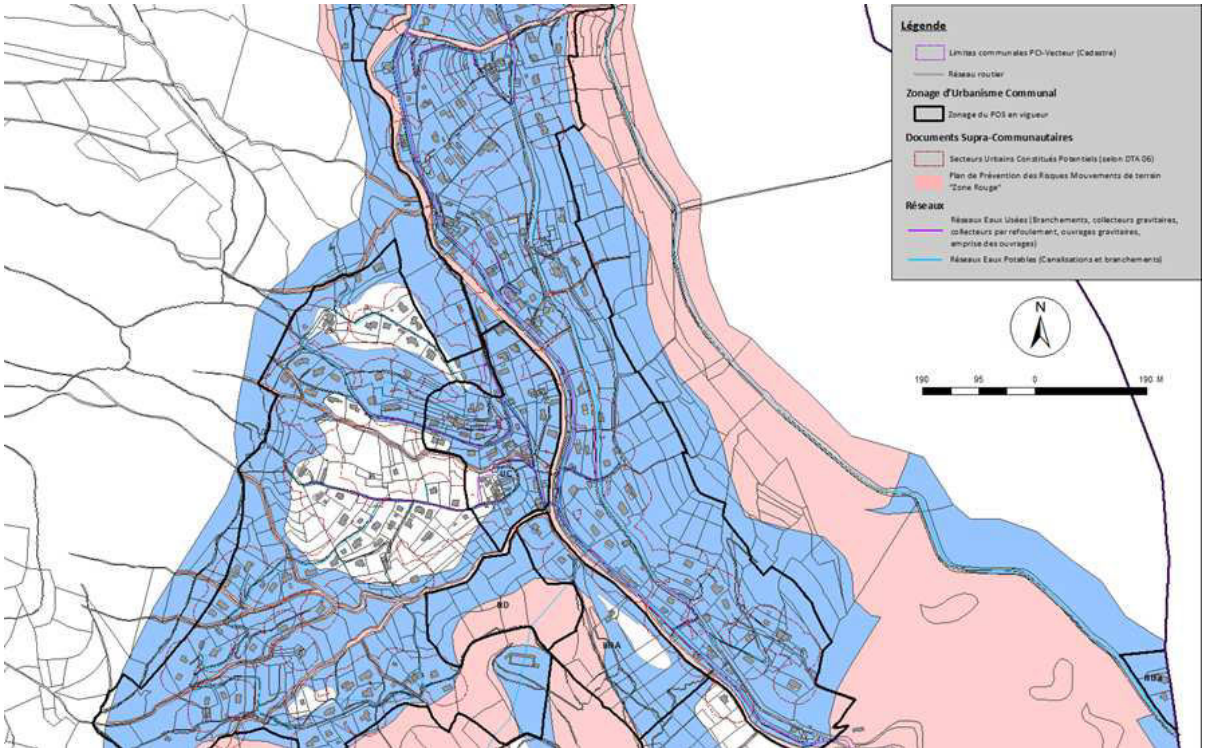
3.1.1.2. Communes dotées d'un PLU ou d'un ancien POS

Les zonages des 35 communes dotées d'un PLU ou d'un ancien POS ont dans un premier temps été repris pour les mettre en conformité avec la Directive INSPIRE, puis compilés et mis en cohérence pour aboutir à un pré-zonage intercommunal conforme à la Directive INSPIRE.

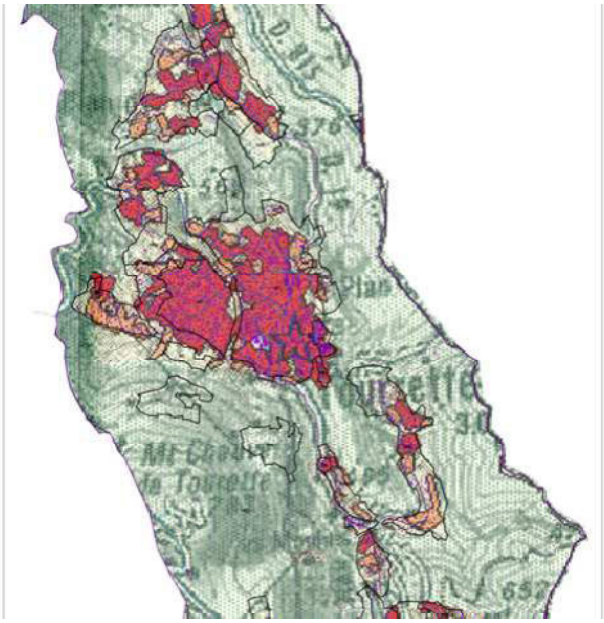
Des cartes d'aide à la décision ont été ensuite réalisées : zonage de risques issus des Plans de Prévention des Risques, zonages de la Directive Territoriale des Alpes-Maritimes, plan des réseaux d'eau et d'assainissement, zonage des espaces protégés…



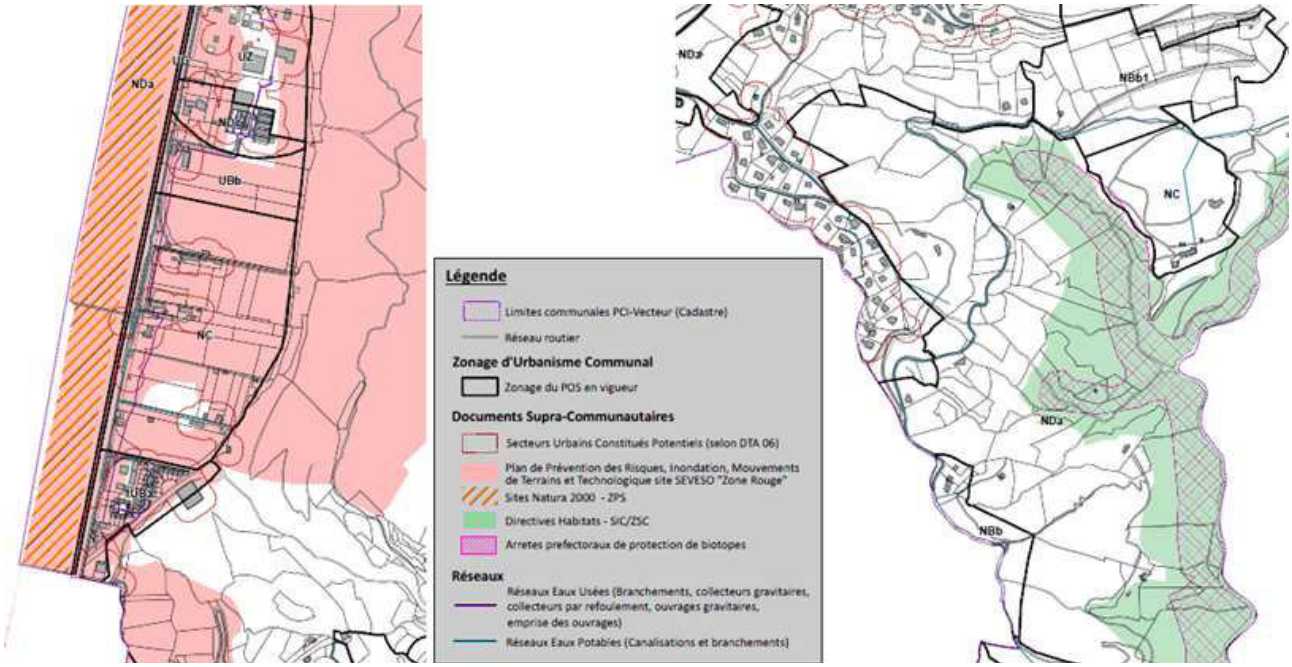
Processus de compilation des zonages communaux conformes à la Directive INSPIRE



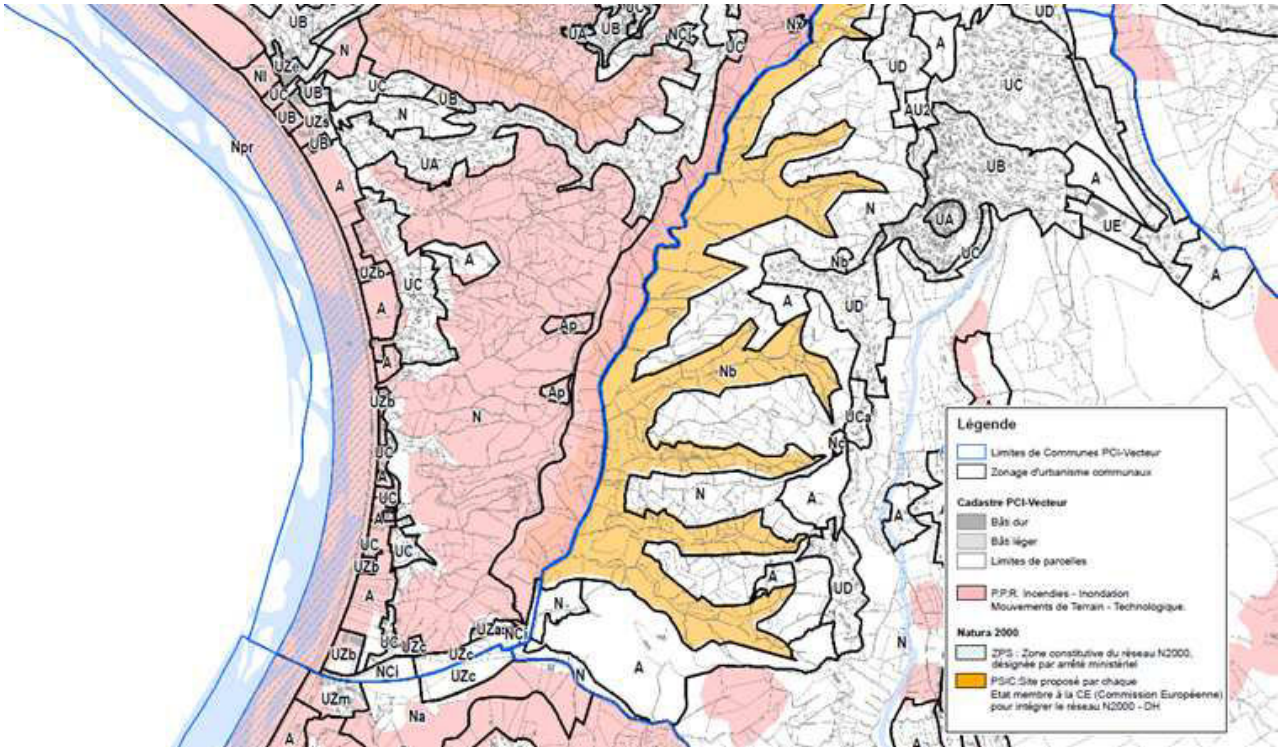
Prise en compte des zonages des PPR et des réseaux eau / assainissemen



Superposition du zonage compilé avec la DTA des Alpes-Maritimes



Prise en compte des zones Natura 2000 et des arrêtés de protection de biotopes



Zonage corrigé avec prise en compte des risques, de la DTA 06, de la loi Montagne, des réseaux et des espaces protégés

Ce zonage corrigé a ensuite été adapté en concertation avec les services communaux pour intégrer les contraintes et les projets issus des orientations du PADD.

3.1.2. Elaboration du règlement

Les différentes zones urbaines ont été déterminées en fonction de l'étude des typologies urbaines réalisée dans le cadre du diagnostic.

L'analyse des règlements des POS et PLU existants sur les 25 communes concernées a ensuite été réalisée, puis confrontée avec le contexte local et les objectifs du PADD. Cette analyse a permis de simplifier le règlement, en réduisant sensiblement le nombre de sous-secteurs issus des règlements communaux, comme le montre le tableau ci-après :

Zones	**Typologies**	**Nombre de sous zones**	
		POS/PLU	Proposition de PLUM
UA	Vieux villages et vieilles villes	50	**6**
UB	Quartiers urbains denses	80	**12**
UC	Quartiers urbains denses discontinus	15	**9**
UD	Quartiers résidentiels/ ville parcs	32	**8**
UF	Zones pavillonnaires	87	**3**
UFa	Zones pavillonnaires denses	4	**5**
UFb	Pavillonnaire	4	**9**
UFc	Pavillonnaire paysager	5	**5**
UFd	Pavillonnaire peu dense	4	**/**
UE	Equipements d'intérêts collectifs	41	**19**
UM	Zones de ports et zones balnéaires	11	**5**
UP	Zones de développement, secteurs de projets	/	**14**
UT	Grands ensembles hôteliers	15	**13**
UZ	Zones d'activités	45	**5**

NB : Une mise à jour des données sera assurée pour l'approbation du PLUm.

Une étude spécifique a été envisagée afin d'aboutir à un chapitre cohérent pour garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Il s'agit d'harmoniser les règles tout en prenant en compte les spécificités locales en matière d'architecture, de paysage et de patrimoine.

3.1.2.1. Dispositions générales

Dans les dispositions générales sont déclinées les règles qui s'imposent à l'ensemble des communes composant la Métropole, telles que les règles relatives aux aménagements dans les zones identifiées sur les plans de la Trame verte et bleue ou encore les dispositions s'appliquant aux piscines, au calcul des hauteurs, etc.

Un lexique se trouve dans le dernier article des dispositions générales. Certains termes sont issus du lexique national d'urbanisme (décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme) comme la définition des façades ou encore des gabarits mais, pour la plupart, il s'agit de définitions métropolitaines, permettant de comprendre la caractère spécifique du territoire ou d'apporter des précisions sur les dispositions réglementaires spécifiques du PLUm. Le lexique a été rédigé en concertation avec les services métropolitains ainsi qu'avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et l'Architecte des bâtiments de France.

3.1.2.2. Dispositions par zones

Le règlement d'urbanisme fixe, à travers son document écrit, un corps de règles applicables à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, et qui se déclinent en 3 chapitres.
Une étude préalable a été menée sur le territoire métropolitain afin d'harmoniser les règles issues des différents documents d'urbanisme existants dans les communes et de reporter, le cas échéant les, règles spécifiques aux territoires.

→ Chapitre 1 usage des sols et destination des constructions

1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits (articles R. 151-30 à 36 du Code de l'urbanisme)

1.2 Activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières (articles R. 151-30 à 38 du Code de l'urbanisme)

Les 2 premiers articles correspondent aux anciens articles 1 et 2 des documents d'urbanisme.
L'article 1.1 précise les constructions et activités interdites. Les interdictions peuvent être établies pour plusieurs raisons, comme la préservation d'un tissu urbain existant ou de certaines activités dans une zone…
Quant à l'article 1.2, il précise les conditions particulières auxquelles sont soumises certaines destinations. Pour exemple, le commerce de détail peut être autorisé dans certaines zones urbaines si la surface de plancher totale affectée à cette destination n'excède pas 300 m².

Dans chacun de ces articles sont également précisées les interdictions et conditions particulières en présence d'un plan de prévention des risques, d'un plan d'exposition au bruit ou encore dans le périmètre de protection d'une nappe alluviale.

1.3 Mixité fonctionnelle et sociale (R.151-37 et 38 du Code de l'urbanisme)

Dans cet article sont déclinés plusieurs sous-articles permettant de prévoir des règles spécifiques pour :

- Imposer une mixité des destinations au sein d'une construction ou d'une même unité foncière ;
- Définir, pour certaines destinations et sous-destinations, des majorations de volume constructible en matière d'emprise et de hauteur ;
- Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;
  Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité ;
- Délimiter des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels les constructions à usage d'habitation bénéficient d'une majoration de volume constructible ;
- Délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ou des logements intermédiaires bénéficie d'une majoration de volume constructible.

→ Chapitre 2 Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Volumétrie et implantation des constructions (articles R. 151-39 et 40 du Code de l'urbanisme)

Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, de déterminer la constructibilité des terrains, de préserver ou de faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions.

Il peut également prévoir en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère des règles d'implantation exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété.

Ainsi sont déclinés les 3 sous-articles ci-après :

- 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions (= article 9 du règlement des anciens documents d'urbanisme)

La finalité de cette règle est de définir la consommation de terrain par la construction. Elle doit répondre à un objectif précis d'urbanisme tel que la volonté d'aérer le tissu urbain, d'imposer une certaine forme de construction au sol, de maitriser l'aménagement de certaines zones, de limiter l'imperméabilisation…
L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions hormis les piscines. Le pourcentage permet selon les besoins de restreindre ou d'augmenter la constructibilité.
Dans les zones pavillonnaires, l'emprise au sol maximale est relativement faible. Au contraire, dans les zones urbaines ouvertes au développement, l'emprise au sol est importante voire non réglementée.

- 2.1.2 Hauteur maximale autorisée

Le règlement impose une hauteur maximale qui permet d'encadrer la constructibilité.
Dans les zones pavillonnaires la hauteur est en moyenne de 7 m maximum soit une construction présentant un rez-de-chaussée et un étage. Dans les zones urbaines denses, les hauteurs peuvent dépasser la vingtaine de mètres permettant ainsi la construction de collectifs.

Les hauteurs maximales sont calculées majoritairement à l'égout. Dans certains cas ou certaines communes, le calcul sera effectué d'après le point le plus haut de la construction afin de tenir compte de la morphologie urbaine et de préserver les vues.

- 2.1.3. Implantation des constructions :
  - 2.1.3.1. Par rapport aux voies et emprises publiques (= article 6 du règlement des anciens documents d'urbanisme)
  - 2.1.3.2. Par rapport aux limites séparatives (= article 7 du règlement des anciens documents d'urbanisme)
  - 2.1.3.3. Les unes par rapport aux autres sur un même propriété (= article 8 du règlement des anciens documents d'urbanisme)

Ces trois sous-articles permettent également d'encadrer la constructibilité en imposant ou non un retrait par rapport aux voies, aux limites ou en précisant la distance à maintenir entre chaquune des constructions érigées sur une même propriété.
Les règles d'implantation constituent l'une des composantes du règlement qui contribuent à modeler la forme urbaine. L'implantation des constructions va impacter l'apparence du tissu urbain. Par exemple, le fait d'obliger d'implanter en retrait par rapport à l'alignement permet le développement d'espaces verts entre la rue et la construction soit spontanément soir en corrélation avec les dispositions de l'article 2.4 mentionné ci-dessous.
Ainsi, en complément des règles gabaritaires précédemment expliquées, les règles relatives à l'implantation des constructions permettent la préservation d'un tissu pavillonnaire, d'un ensoleillement ou permettre au contraire la densification des zones urbaines déjà constituées.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (R. 151-41 du Code de l'urbanisme ; article 11 du règlement des anciens documents d'urbanisme)

Conformément aux articles L.151-18 et R.151-41 notamment les 2° et 3°du CU, le règlement du PLUm peut déterminer les caractéristiques de l'aspect extérieur des constructions.

Après analyse des documents d'urbanisme en vigueur, un travail de synthèse a été effectué afin :

- D'harmoniser les dispositions réglementaires des anciens articles 11 des documents d'urbanisme en vigueur lors de l'analyse ;
- Prendre en compte les différences entre territoires (littoral, Moyen-Pays, Haut-Pays) ;
- Conserver les spécificités locales si elles sont nécessaires à la préservation de l'architecture locale.

Les thématiques suivantes sont déclinées dans les articles 2.2 de chaque sous-zone du PLUm :

- Volumétrie et implantation
- Annexes et locaux techniques
- Façades
- Devantures commerciales (le cas échéant)
- Toitures
- Menuiseries et ouvertures
- Colorimétrie
- Saillies
- Superstructures et installations diverses
- Clôtures
- Murs de soutènement
- Piscines

L'article 2.2 est décliné par secteurs géographiques (littoral, Moyen-Pays, Haut-Pays) dans les zones UA principalement destinées aux centres anciens et centres historiques.
Dans les autres zones urbaines, les dispositions réglementaires s'appliquent indifféremment à l'ensemble de la Métropole sauf pour de rares exceptions. Les dispositions spécifiques peuvent alors être déclinées dans le cahier de prescriptions architecturales.

2.3 Critères de performance énergétique (R. 151-42 du Code de l'urbanisme ; correspond à l'article 15 du règlement des anciens documents d'urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article R.151-42 du Code de l'urbanisme, « afin d'assurer l'insertion et la qualité environnementale des constructions, le règlement peut :
1° Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
2° Identifier les secteurs où, en application de l'article L. 151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. ».
Ainsi, des dispositions relatives aux performances énergétiques ont été intégrées dans l'article 2.3 du règlement du PLUm.
Après une analyse fine des particularités territoriales et des normes en vigueur, il a été établi des règles communes à l'ensemble de la Métropole. Ainsi, l'article 2.3 renvoie aux dispositions générales.
Dans cet article, il est précisé que :

- Tout bâtiment devra respecter la réglementation thermique 2012 ;
- Toutes les constructions de plus de 5 000 m² de surface de plancher devront respecter un référentiel environnemental au choix (BREEAM, LEED, HQE, BDM…), avec a minima un niveau de performance équivalent au niveau bronze du référentiel BDM ;
- Dans le secteur de l'OIN, toutes les constructions de plus de 500 m² de surface de plancher devront respecter le référentiel Ecovallée qualité. Le maître d'ouvrage devra soit se conformer à des objectifs décrits dans 8 thèmes à enjeux prioritaires, dont l'énergie et le confort thermique, l'eau, les déchets, les déplacements, etc. soit se

conformer à un référentiel de qualité environnementale comme la certification HQE, BREEAM, LEED ou encore la reconnaissance BDM.

2.4 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (article R. 151-43 du Code de l'urbanisme ; article 14 du règlement des anciens documents d'urbanisme)

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut imposer que les surfaces non imperméabilisées d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière.
Le type d'espaces, construits ou non, pouvant entrer dans le décompte de cette surface minimale est défini dans les dispositions générales.

Dans cet article peut donc être spécifié un pourcentage d'espaces verts, qu'ils soient végétalisés ou en pleine terre. Lorsque les parcelles sont situées dans les espaces identifiées dans la trame verte et bleue, ce pourcentage est majoré de 5% et 60% du total des espaces verts doivent être en pleine terre afin de préserver les continuités écologiques et de préserver la perméabilité des sols.

Dans une volonté de protection environnementale et de développement des pratiques écologiques, un dispositif de compostage peut être imposé aux constructions destinées à l'habitation.

Dans certaines sous-zones sont également déclinées des dispositions réglementaires relatives à l'aménagement des espaces. La plantation d'un nombre d'arbres calculé par rapport au m² d'espaces libres de toute construction ou par rapport aux places de stationnement réalisées à l'extérieur peut être imposé.

Comme pour les autres articles, une analyse globale a été menée à l'échelle métropolitaine. Les spécificités locales demeurent dans le cas d'un besoin spécifique ou d'un territoire particulier.

2.5 Stationnement (Articles R. 151-44 à 46 du Code de l'urbanisme ; correspond à l'article 12 du règlement des anciens documents d'urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-44 du Code de l'urbanisme, afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols, le règlement peut prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement dans les conditions mentionnées aux articles L. 151-30 à L. 151-37 et dans les conditions du présent paragraphe. Ces obligations tiennent compte de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité. »

A l'exception de quelques communes qui disposaient déjà d'une règle de stationnement dans ces zones, l'article 2.5 des zones UA n'est pas réglementé. En effet, la trame urbaine et viaire des centres anciens ne permet pas l'aménagement d'aires de stationnement.

Dans les autres zones du PLUm, après une étude approfondie des besoins en stationnement, des infrastructures de transport en commun projetées ou existantes et des spécificités territoriales, une règle commune a été établie. Ainsi, l'article 2.5 du règlement du PLUm renvoie aux dispositions générales. Il existe toutefois dans cet article des spécificités locales, notamment pour les communes du Moyen-Pays, en raison de besoins différenciés.

Une corrélation a été établie entre le nombre de places de stationnement exigibles et le niveau de desserte en transports en commun, en vue, notamment, de favoriser le report modal.
Ainsi, le nombre de places de stationnement des véhicules légers sont déterminées en fonction de la destination ou de la sous-destination de la construction, par exemple industrie, logement, hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 chambres, mais aussi en fonction de la localisation du projet, à savoir :

- Soit dans un corridor de transports en commun ;
- Soit dans un secteur dit intermédiaire ;
- Soit à l'extérieur d'un corridor de transports en commun.

Concernant les stationnements deux-roues motorisés, le nombre de places exigées sera également fonction de la localisation et de la destination des constructions.

Quant au stationnement des vélos, un zonage spécifique a été établi. Le nombre de places exigés est corrélé à la possibilité de circuler facilement ou non à vélo.

→ Chapitre 3 Equipements et réseaux

3.1 Desserte par les voies publiques ou privées (article R.151-47 et 48 du Code de l'urbanisme ; correspond à l'article 3 du règlement des anciens documents d'urbanisme)

Les conditions de desserte doivent être conformes aux dispositions du règlement métropolitain de voirie approuvé le 11 juillet 2013. xxx

Conformément au document métropolitain précité, le règlement du PLUm fixe les conditions de desserte des terrains afin de répondre aux besoins en matière de mobilité, de sécurité et de salubrité.

Par exemple, il impose que les parcelles soient desservies en capacité suffisante de façon à ne pas créer une augmentation des flux de circulation que les infrastructures ne pourraient supporter.
Une bonne desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets est également imposée pour des raisons de salubrité.

3.2 Conditions de desserte par les réseaux (articles R. 151-49 et 50 du code de l'urbanisme) (= article 4 du règlement des anciens documents d'urbanisme)

3.2.1 eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant

3.2.2 conditions pour limiter l'imperméabilisation, maitriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement

3.2.3 réseaux de communications électronique (= article 16 du règlement des anciens documents d'urbanisme)

Afin de satisfaire aux objectifs de salubrité, d'amélioration des performances énergétiques, de prévention des risques naturels prévisibles notamment pluviaux, le règlement fixe, conformément aux dispositions du règlement métropolitain d'assainissement d'octobre 2013 (xxx), les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement des eaux usées et pluviales.

Ainsi est accentuée la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs alternatifs doivent être aménagés afin de limiter l'imperméabilisation des sols, le débit et l'écoulement des eaux pluviales doivent être maitrisés.

Concernant les réseaux de communication, un renvoi est fait aux dispositions générales du règlement. En effet, la règle suivante est généralisée à toute opération :
« *Pour tout nouveau bâtiment, même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est exigé du constructeur la pose préalable en*

souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions, et notamment au moins quatre fourreaux pour l'immobilier d'entreprise. »
Ainsi, les dispositions réglementaires contribuent au développement du numérique sur le territoire métropolitain et apportent une réponse à la volonté d'assurer une égalité d'accès aux réseaux de communication électronique.

3.1.2.3. Un cahier de prescriptions architecturales

Les règles très précises qui concernent les aspects techniques (types d'enduits, pentes de toitures, largeurs de fenêtres…) sont reportées dans un cahier de prescriptions architecturales.

Ce document est opposable au même titre que le règlement. Chaque commune dispose d'une page dédiée.
Un nuancier métropolitain est présent dans le cahier de prescriptions architecturales.

3.2. La traduction des orientations du PADD dans le règlement écrit et graphique

En appui sur les éléments du diagnostic conduit, le PAZDD a pu faire émerger les grands enjeux métropolitains, permettant de définir une vision d'un projet d'aménagement du territoire, concerté, cohérent et solidaire, à l'échelle des 49 communes.

Les principes fondateurs, identifiés pour un développement durable du territoire, sont ainsi déclinés suivant 3 axes de développement au sein du PADD :

- → **Axe I :** Une Métropole dynamique et créatrice d'emplois
- → **Axe II :** Une Métropole au cadre de vie et à l'environnement préservés
- → **Axe III :** Une Métropole solidaire et équitable dans ses territoires

A noter : Les destinations et sous-destinations de constructions doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain.

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE	
	Règles écrites et graphiques	**OAP**
Une Métropole Dynamique et créatrice d'emplois		
1.1 Assurer le maintien et le développement des entreprises sur le territoire, susciter des créations et attirer de nouvelles implantations		
a. Favoriser les processus d'innovation dans **les domaines d'activité stratégiques** de la Métropole, à savoir la mobilité, l'autonomie énergétique, la prévention des risques, la santé connectée et le tourisme	**REPONSE : ZONES Ut/UE** L'ambition d'implanter de nouvelles activités, à caractère stratégique pour le territoire, est portée notamment par : - Zone UT : Hébergement hôtelier et touristique, - Zone UE qui permet l'installation d'équipements publics et autorise la construction d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Zone UEm spécifique aux secteurs hospitaliers et notamment aux projets de développement de l'Hôpital Pasteur et de l'Hôpital de l'Archet. Pour la prévention des risques, le chapitre I du règlement des zones, relatifs aux usages des sols, permet d'imposer le respect des prescriptions des PPR. Concernant la mobilité, le règlement stipule aux articles : 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES que « Les activités, destinations et sous-destinations autorisées doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. » Concernant l'autonomie énergétique le chapitre 3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX stipule : 3.2.1 : Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.	
b. Développement de la filière **« santé-numérique »** autour du projet de pépinière d'entreprises santé et en s'inscrivant dans le projet d'aménagement du quartier Pasteur (Cité Européenne de la santé)	**REPONSE : ZONES UE/UEm** Pour permettre le développement de la filière « Santé numérique » la zone UE permet l'installation d'équipement public et autorise la construction d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. La zone UE comprend un sous-secteur spécifique aux hôpitaux – UEm – définissant des dispositions réglementaires particulières relatives à l'aménagement/extension de ces équipements de santé. Le PLUm prévoit la structuration du secteur Pasteur autour des formations médicales avec notamment le pôle européen de la Santé.	
c. Concentrer les efforts sur la réussite du projet de technopole urbaine Nice Méridia, autour des **éco-industries**	**REPONSE : ZONES UPg/UPn** Le projet de technopole Nice Méridia se situe en zones de projet UPg et UPn (traduction de la ZAC).	L'OAP Plaine du Var, se déclinant depuis le secteur de l'Arénas et des Moulins jusqu'à Lingostière, permet d'offrir une vision globale de l'aménagement de la Plaine du Var, au sein de laquelle s'insère l'opération de technopole de Nice Méridia. Celle-ci jouera un rôle essentiel dans la dynamique d'ensemble pour une forte diversification de l'économie azuréenne dans les domaines de l'innovation et du développement en vue de créer des emplois et de nouvelles entreprises.

<table>
<tr>
<td>d. Renforcer l’attractivité du territoire pour l’implantation et le développement des entreprises</td>
<td>REPONSE : ZONES Ut

La définition de zones UZ à vocation d’activités (artisanat, tertiaire, industrie et commerces) participe au maintien et au développement des entreprises sur le territoire métropolitain.</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>e. Création, redynamisation et densification des sites d’activités économiques existants pour les entreprises et l’appareil commercial</td>
<td>REPONSE : ZONES UZd

La création, redynamisation et densification des sites d’activités économiques existants pour les entreprises et l’appareil commercial prend appui sur les dispositions de la zone UZd : Zone d’activités commerciales.</td>
<td>Certaines OAP sectorielles visent plus spécifiquement à développer le dynamisme économique à l’échelle du territoire métropolitain. Il s’agit notamment des OAP suivantes :
- Secteur des Vespins à Saint-Laurent-du-Var : requalification de cette zone à dominante commerciale mais vétuste en un quartier de mixité fonctionnelle à l’articulation entre le centre-ville et la zone commerciale de Cap 3000.

- Secteurs du Peyron et des 4 Chemins à Saint-Jeannet : Le projet prévoit l’émergence d’un pôle actif, commercial et économique, en lien avec le tissu existant.

En outre, le projet de PLUm fixe, au travers d’une OAP thématique Commerces, des objectifs spécifiques et les moyens de les mettre en œuvre.</td>
</tr>
<tr>
<td>f. Identifier de nouveaux espaces qui pourront servir aux développements de nouvelles zones d’activités économiques</td>
<td>REPONSE : ZONES UP/UT/UZ/UB/UE et ZONES AU

A l’échelle de la Métropole, les zones permettant l’implantation d’activités économique au projet de PLUm, dites ZAE s’élèvent à 1371 ha (dont 486,8 ha à Nice). 583.8 ha (dont 285,8 ha à Nice) font l’objet de projets (zones UP et AU : voir détail ci-après).

Elles se déclinent de la façon suivante :
- Les «zones UT : Zones d’hébergement hôtelier et touristique» qui représentent 76.8ha (aucune sur Nice).
- Les «zones UZ : Zones d’activités» qui représentent 683,1ha (dont un quart sur Nice).
- Les «zones UB et UE de Nice » permettant l’implantation d’activités et d’équipements structurels sur 28ha.
- Les «zones UP : Zones de projet» qui représentent 216,9ha (dont 67,4 % sur Nice).
- Les «zones AU : à Urbaniser» dont l’activité économique est à composante mixte et représentent 367.3ha (dont 38,1 % sur Nice).

Au sein des zones à vocation d’activités économiques du PLUm, l’identification des capacités résiduelles de densification a d’ores et déjà permis de comptabiliser les espaces restant mobilisables cf. tableau ci-dessous.

<table><tr><th>Zonage PLUm</th><th>Capacités résiduelles (en ha)</th></tr><tr><td>Zone UP : zones de projets</td><td>9,1</td></tr><tr><td>Zone UT : grands ensembles hôteliers</td><td>17,7</td></tr><tr><td>Zone UZa : zones d'activités mixtes (artisanat, bureaux, commerce...)</td><td>28,4</td></tr><tr><td>Zone UZb : zone d'activités industrielles et artisanales</td><td>17,0</td></tr><tr><td>Zone UZc : zone d'activités tertiaires</td><td>0,3</td></tr><tr><td>Zone UZd : zone d'activités commerciales</td><td>3,3</td></tr><tr><td>Zone UZe : zone d'activités relative aux carrières</td><td>1,6</td></tr><tr><td>Zone 1AU : zone à urbaniser alternative</td><td>20,7</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>98,1</td></tr></table></td>
<td>L’OAP « La Condamine » à Roussillon sur la commune de la Tour-sur-Tinée prévoit l’accueil de plusieurs locaux d’activités, notamment à vocation artisanale en vue d’apporter une réponse aux besoins locaux identifiés.</td>
</tr>
</table>

	Parmi ces capacités résiduelles de densification, 56,9 ha de capacités résiduelles de ZAE sont en place sur Nice, soit 58% de celles du territoire de NCA, dont 7,4 ha sont situés en zones de « projet » au PLUm (c'est-à-dire en zones AU et UP).	
g. Attirer des nouvelles entreprises grâce à une offre d'immobilier d'entreprises	**REPONSE : ZONES UP** Le projet de technopole Nice Méridia et la ZAC Grand Arénas ont vocation à accueillir des entreprises et des activités. Les dispositions réglementaires du PLUm offrent donc la possibilité de réaliser des constructions adaptées à l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire métropolitain, et plus particulièrement dans ces deux secteurs.	
h. Participer au développement d'un pôle universitaire d'excellence.	**REPONSE : ZONES UPg et UPn** Deux secteurs de développement universitaires sont particulièrement identifiés : - Nice Méridia qui se situe en zones UPg et UPn, a notamment pour objectif de développer et regrouper l'ensemble des activités Recherches & Développement et les formations supérieures correspondant à une technopole urbaine. - Le secteur Pasteur, pour lequel le PLUm projette, dans la continuité des aménagements existants, le développement d'un pôle Européen de la Santé. -	Le pôle de recherche et développement de Nice Méridia est développé dans l'OAP « Plaine du Var » avec un prévisionnel de réalisation de 40 000 m² de Surface de Plancher destinés à des laboratoires Recherches & Développement.
1.2 Affirmer la dimension internationale de la Métropole Nice Côte d'Azur		
a. Favoriser le développement qualitatif de l'aéroport international notamment avec la desserte par la ligne 2 du tramway	**REPONSE : ZONE UEk1** L'aéroport de Nice est inscrit en zone d'équipement d'intérêt collectif et de services publics – UEk, sous- secteur UEk1. Sont autorisés notamment dans cette zone : - Locaux et bureaux des administrations publiques recevant du public, - Locaux techniques et industriels des administrations publiques, - Équipements sportifs, - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Autres équipements recevant du public. Également, sur la commune de Nice, en UEk1, sont également autorisés les constructions et installations : - À condition d'être liées à l'activité aéroportuaire et aéronautique, les constructions et installations destinées à l'artisanat et commerce de détail, à l'hébergement hôtelier et touristique, aux bureaux, à l'industrie, à l'entrepôt ; - À condition d'être liées à l'activité aéroportuaire et aéronautique, les équipements d'intérêt collectif et services publics, Ces dispositions permettent la réalisation d'aménagements et/ou installations nécessaires au fonctionnement de l'aéroport. Parallèlement, des emplacements réservés pour aménagements de voirie et espaces publics sont prévus aux abords du site de l'aéroport en vue d'assurer la desserte de ce dernier par le réseau de transports en commun et plus particulièrement la ligne 2 du tramway.	
b. Affirmer la métropole azuréenne comme partie prenante d'un système transfrontalier	**REPONSE : ZONES PDU et schéma des Mobilités** Maintien et renforcement des continuités ferroviaires avec la Principauté de Monaco (POA et Schéma Directeur des Mobilités)	

c. Permettre la réalisation de la « Ligne Nouvelle PACA » ferroviaire,	**REPONSE : PDU/POA** Le PLUm, tenant lieu de PDU, prévoit au travers du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) la réalisation de la future Ligne Nouvelle PACA (LNPACA). A titre indicatif, le règlement graphique du PLUm indique la pré-localisation des pôles d'échanges multimodaux (PEM) prévus au PDU. Dans ce cadre, est identifié notamment le PEM de Saint-Augustin assurant la connexion entre le réseau ferroviaire, le réseau de transports en commun et l'aéroport.	
d. Augmenter la capacité du tourisme d'affaire et de congrès en réalisant notamment un nouveau parc des expositions sur le site du Grand Arénas,	**REPONSE : ZONES UPd/UPa** Le site Grand Arénas se situe en zone UPd (zone de projet) au PLUm. Le projet du Parc d'exposition est, quant à lui, prévu en zone de projet UPa. Dans ces secteurs, toutes les constructions non liées aux activités existantes ou projetées dans la zone sont interdites (industrie, tous dépôts, carrières et décharges, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs…).	L'aménagement du site du Grand Arénas à Nice sera complété par la requalification de l'îlot Cassin/Bessi/Saint-Augustin. L'OAP relative à ce secteur prévoit un programme total de l'ordre de 25 000 m² de surface de plancher, comportant un ensemble de commerces (environ 3 000 m²) et de services (bureaux, hôtellerie, sur environ 22 000 m²).
1.3 Développer l'offre des activités touristiques et de loisirs sur tout le territoire de la Métropole		
a. Assurer les conditions d'une extension et d'une diversification de l'offre touristique dans toutes ses composantes : balnéaire, urbaine, rurale, montagnarde et tourisme d'affaires	**REPONSE : ZONES UT/UM/UPa et ZONES Nf/Np/Nm/Ns/Nt/Nt2** La diversité touristique du territoire métropolitain se traduit notamment aux travers de plusieurs zones urbaines : - Zones UT relatives aux hébergements touristiques et hôteliers définies aussi bien sur le littoral que dans le Moyen-Pays ou le Haut-Pays. - Zones UM relatives aux équipements portuaires et balnéaires. - Zone UPa du Grand Arénas dont les aménagements projetés prévoient le développement du tourisme d'affaires (bureaux, hôtels, services, parc des expositions, etc.). En zone naturelle, l'offre touristique est également déclinée au travers de nombreux secteurs identifiant des activités existantes ou projetées : - Zone Nf relative aux équipements sportifs et permettant également, localement, des installations de loisirs de plein air. - Zone Np relative aux plages. - Zone Nn relative aux activités pédagogiques et culturelles. Sur la commune de Saint-Martin-Vésubie notamment, les aménagements et extensions mesurées de l'existant, les constructions et les installations liées au fonctionnement du Parc Alpha sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec les prescriptions de la Charte du Parc National du Mercantour. - Zones Ns et Nt relatives aux domaines skiables dans toutes leurs composantes (pistes, stations, équipements sportifs et de loisirs associés). En outre, en zone Nt2 sont autorisées les extensions mesurées des constructions et installations à condition : - Qu'elles soient destinées aux activités touristiques et de loisirs, - Qu'elles soient destinées à l'hébergement de type refuge, - 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.	Sur la commune de Roure, le projet de PLUm prévoit, au travers d'une OAP valant traduction d'une UTN dite « locale », la rénovation et l'extension du refuge de montagne de Longon. Les aménagements projetés permettent de conforter et d'améliorer l'offre en hébergement touristique d'itinérance.
b. Renforcer l'activité hôtelière de façon homogène et complémentaire à l'échelle de la Métropole : développement de l'hôtellerie notamment haut de gamme, réhabilitation des hébergements	**REPONSE : ZONES UT/UPm2/Nt2** Dans le projet de PLUm, plusieurs zones identifient les structures d'hébergements hôtelières et touristiques : - La zone UT identifie les secteurs d'hébergements hôteliers et touristiques. - La zone UPm2 autorise les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique.	Plusieurs OAP sectorielles prévoient la réalisation de structures d'hébergements hôtelières et touristiques participant au renforcement de l'activité hôtelière à l'échelle de la Métropole : - OAP des terrains Renault à Cagnes-sur-Mer : le projet prévoit la réalisation

touristiques, hôtellerie de plein air de qualité et types d'hébergements liés à l'agrotourisme	La zone Nt2 autorise : les extensions mesurées des constructions et installations à condition : - Qu'elles soient destinées aux activités touristiques et de loisirs, - Qu'elles soient destinées à l'hébergement de type refuge, - 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.	d'un complexe hôtelier haut de gamme ; - OAP Secteur des Vespins à Saint-Laurent-du-Var : compte-tenu de la position stratégique du secteur, proche d'une gare et de l'aéroport Nice Côte d'Azur, le projet de requalification du secteur des Vespins prévoit l'implantation d'un hôtel en complément de l'offre en cours de développement dans le secteur. - OAP de l'îlot Cassin/Bessi/Saint-Augustin : le plan d'aménagement retenu sur ce secteur prévoit le développement d'activités hôtelières dans cette zone proche du futur PEM de Saint-Augustin. - OAP de l'Octroi à Villefranche-sur-Mer : un complexe de thalassothérapie, incluant un haut de gamme est projeté dans la partie sud de l'opération. - OAP du secteur de La Pointe à Saint-André-de-la-Roche : un hôtel, équipement qui fait défaut sur ce secteur, est potentiellement envisagé permettant d'offrir ce service mal représenté dans l'est de l'agglomération niçoise, notamment pour les actifs et professionnels en déplacement. - OAP de Longon à Roure : relevant d'une procédure d'UTN dite « locale », la requalification/extension du refuge de Longon est projetée dans le PLUm. Elle permettra de conforter l'offre en hébergement touristique dans le cadre de la politique d'itinérance de la Métropole.
c. Pérenniser les activités hôtelières existantes	**REPONSE : Différentes zones , dont zone UT dédiée** Différentes zones du PLUm identifient les structures hôtelières existantes. La zone UT est spécialement dédiée à celles-ci et matérialise notamment les grands ensembles hôteliers et touristiques du territoire métropolitain.	
d. Aménager les sites de pratique d'activités de pleine nature et de loisirs et leurs structures d'accueil	**REPONSE : ZONES Nf/Nt/Nm/Ae** Les activités de loisir et de pleine nature sont autorisées dans différentes zones du PLUm : - Zone Nf relative aux équipements sportifs et de loisir de plein air. - Zone Nn relative aux activités pédagogiques et culturelles. Le Parc Alpha à Saint-Martin-Vésubie est notamment inscrit dans cette zone. - Zones Nt (Nt1 et Nt2) relatives aux équipements sportifs et de loisir en lien avec les domaines skiables. - Zone Ae relative 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.	
e. Aménager les infrastructures propres au développement des activités de découverte du patrimoine naturel et historique par les modes doux de déplacements	**REPONSE : ZONES Nlr** La zone Nlr correspond aux espaces naturels remarquables du littoral. Ces espaces sont protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes. Néanmoins, sont autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux : - les cheminements piétonniers et cyclables et les centres équestres ni cimentés, ni bitumés, - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, - les postes d'observation de la faune, - les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.	Le volet Mobilité des OAP Thématiques définit des orientations relatives aux sentiers, chemins, promenades, places, parcs et aires piétonnes. Ils correspondent à des chemins pédestres dans le Moyen et le Haut-Pays, des sentiers aménagés sur le littoral, des parcours piétons en milieu urbain, etc. Ces espaces de cheminement disposent d'une qualité paysagère particulière ou de points de vue remarquables sur le grand paysage qu'il s'agit de mettre en valeur au travers, notamment, d'aménagements appropriés dont les principes sont définis dans l'OAP Mobilité. Le projet d'aménagement envisagé dans l'OAP du Brec sur la commune de Belvèdere prévoit la création d'un nouveau pôle urbain, dans la continuité du village, en lien avec le site d'intérêt majeur du patrimoine naturel métropolitain : la vallée de la Gordolasque. Ce site bénéficie d'une desserte par navettes et l'été un rando-bus facilite l'accès à cette vallée. Des cheminements doux et une vaste

		esplanade piétonne sont prévus à l'intérieur du secteur pour irriguer le quartier.
f. Favoriser les activités de découverte du patrimoine local (villages perchés, chapelles, vestiges historiques, etc.) par des actions ciblées de promotion et d'aménagement	**REPONSE : ZONES Nlr** En zone Nlr, sont autorisés les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement. Les dispositions réglementaires du PLUm assurent la préservation des éléments de paysage et immeubles identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.	Plusieurs OAP sectorielles prévoient des aménagements favorisant la mise en valeur du patrimoine local : - OAP du Brec à Belvèdere : le projet d'aménagement prévoit la relocalisation de l'office de tourisme pour une meilleure visibilité des activités de la région - OAP de requalification des espaces au pied du village d'Eze : l'aménagement du parking souterrain au pied du village et l'agrandissement de la parfumerie Fragonard participent à cet objectif. - OAP La Condamine à Roussillon à La Tour-sur-Tinée : l'OAP prévoit de développer une offre culturelle à vocation touristique associée au vieux moulin présent sur le site et témoin du patrimoine bâti local.
g. Conforter sur l'ensemble du territoire l'attractivité des secteurs à fort potentiel de développement économique, culturel et/ou naturel	**REPONSE : ZONES UZ/UPg/UPn/UPa** <u>Potentiel de développement économique :</u> Le PLUm identifie les principaux secteurs d'activités économiques existants ou en développement. Ces derniers sont principalement inscrits en zones UZ lorsqu'ils se situent en zone urbaine (Zone d'activités industrielles et artisanales de Carros/Le Broc par exemple). Le projet de technopole urbaine de Nice Méridia est classé en zones UPg et UPn, zones de projet. <u>Potentiel culturel :</u> La création d'un parc des expositions sur le site du Grand Arénas est prévue. Ce secteur est inscrit en zone UPa	<u>Potentiel de développement économique :</u> Sur la commune de La Gaude, une OAP prévoit la réalisation d'une plateforme agro-alimentaire sur le site de La Baronne dans le cadre du transfert des MINs d'azur. Ce projet porte une dimension économique importante puisqu'il concerne près de 60 entreprises générant environ 800 emplois sur le territoire métropolitain. <u>Potentiel naturel :</u> L'OAP du Brec, à Belvèdere : le projet envisagé prend appui sur la fréquentation touristique de la vallée de la Gordolasque qui accueille près de 60 000 visiteurs chaque été et dont le village de Belvédère en est la porte d'entrée.
1.4 Dynamiser les activités touristiques et de loisirs liées à la montagne en préservant les milieux		
a. Assurer le développement durable des stations de montagne, de l'offre touristique et de loisirs, par le biais d'un schéma d'aménagement global et par des Unités Touristiques Nouvelles notamment à Saint-Etienne-de-Tinée (Auron), Isola 2000, Saint-Dalmas-le-Selvage, Roquebillière (Berthemont-les-Bains), etc.	**REPONSE : ZONES UT** Dans le projet de PLUm, les stations de montagne (Isola et Auron notamment) sont inscrites en zones UT à vocation touristique ou zones UB à vocation urbaine dense. Les sous-zones UTm1 à UTm8 correspondent plus spécifiquement à la traduction de la ZAC d'Isola 2000 dans le PLUm. Les dispositions réglementaires associées permettent leur développement, en cohérence avec les besoins identifiés. Le PLUm prend également en compte l'UTN de Berthemont-les-Bains relative à la création d'une station thermale sur la commune de Roquebillière. Le site est classé en zone UTb à vocation d'hébergement touristique et hôtelier dans le projet de PLUm.	Une UTN « locale » est identifiée sur le territoire métropolitain. Dans le PLUm, elle se traduit dans l'OAP de Longon, sur la commune de Roure, qui prévoit la requalification du refuge de montagne de Longon. En outre, des projets d'UTN « structurantes » sont envisagés sur les stations d'Auron et d'Isola 2000 pour conforter la capacité d'accueil en hébergements touristiques et les équipements associés (projet de golf à Auron inscrit en zone 2AU au PLUm par exemple).
b. Augmenter la capacité des sites d'accueil touristiques, en particulier en développant les lits touristiques	**REPONSE : ZONES UT** La zone UT du PLUm, déclinée en plusieurs sous-zones UTa à UTm, correspond aux grands ensembles hôteliers et	Plusieurs OAP sectorielles prévoient la réalisation de structures d'hébergements hôtelières et touristiques. Les projets envisagés participent au développement de l'offre en lits touristiques à l'échelle du territoire métropolitain :

	touristiques du territoire métropolitain.	- OAP des terrains Renault à Cagnes-sur-Mer : le projet prévoit la réalisation d'un complexe hôtelier haut de gamme ; - OAP Secteur des Vespins à Saint-Laurent-du-Var : compte-tenu de la position stratégique du secteur, proche d'une gare et de l'aéroport Nice Côte d'Azur, le projet de requalification du secteur des Vespins prévoit l'implantation d'un hôtel en complément de l'offre en cours de développement dans le secteur. - OAP de l'îlot Cassin/Bessi/Saint-Augustin : le plan d'aménagement retenu sur ce secteur prévoit le développement d'activités hôtelières dans cette zone proche du futur PEM de Saint-Augustin et de l'aéroport. - OAP de l'Octroi à Villefranche-sur-Mer : un complexe de thalassothérapie, incluant un hôtel haut de gamme est projeté dans la partie sud de l'opération. - OAP du secteur de La Pointe à Saint-André-de-la-Roche : un hôtel est potentiellement envisagé dans le cadre de l'aménagement de ce secteur. Il apporterait une offre nouvelle dans l'est de l'agglomération niçoise, notamment pour les actifs et professionnels en déplacement. - OAP de Longon à Roure : relevant d'une procédure d'UTN dite « locale », la requalification du refuge de Longon est projetée dans le PLUm. Elle permettra de conforter l'offre en hébergement touristique dans le cadre de la politique d'itinérance de la Métropole.
c. Diversifier et développer les activités touristiques en montagne	**REPONSE : ZONES Ns/Nt1/Nf/Nm/UEf** En zone Ns, relative aux domaines skiables sur les communes d'Isola, de Saint-Etienne-de-Tinée et de Valdeblore, les constructions et installations, à condition qu'elles soient destinées à l'aménagement du domaine skiable (gares et engins de remontées mécaniques, abris de matériels, bureaux, locaux techniques, etc.), sont autorisées, de même que les aires de jeux et de sport compatibles avec la pratique du ski et la pratique de loisirs verts. En zones Nt1 spécifiques aux équipements sportifs et de loisir liés aux stations de ski, les aménagements et constructions nécessaires à la pratique du ski sont également autorisés. D'autres zones du PLUm apportent une réponse à cette orientation du PLU métropolitain : - Les zones Nf relatives aux équipements sportifs et de loisirs ; - Les zones Nm relatives aux activités pédagogiques et culturelles : Parc Alpha sur la commune de Saint-Martin-Vésubie notamment ; - A Saint-Martin-Vésubie également, le complexe d'activités de haute montagne « Vésubia Mountain Park » est classé en zone UEf à vocation d'équipements collectifs et d'intérêt public.	

d. Moderniser et renouveler l'offre d'hébergements touristiques, notamment dans le cadre du développement de l'itinérance	**REPONSE : Développement d'UTN**	Le projet de requalification du refuge de Longon, sur la commune de Roure se décline sous forme d'OAP inscrite dans le PLUm. Ce projet, relevant d'une procédure d'UTN « locale », vise à conforter l'offre en hébergement touristique dans le cadre de la politique d'itinérance de la Métropole.
e. Restructurer les stations d'Auron et d'Isola 2000 en s'appuyant sur le renforcement des cœurs de station et sur le développement de certains secteurs	**REPONSE : ZONES UBk/UTf/UPh/UTm** Les cœurs de station bénéficient d'un classement spécifique, correspondant à leur typo-morphologie bâtie, dans le PLUm. Dans ce cadre, le cœur de la station d'Auron, sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, est en zones UBk et UTf pour ces infrastructures touristiques. Une zone UPh de projet est également identifiée dans le cœur de la station d'Auron. Elle a vocation à accueillir des équipements collectifs en lien avec des activités sportives, de loisirs ou culturelles. La station d'Isola 2000 est, quant à elle, inscrite en zone UTm. Les dispositions réglementaires du PLUm permettent le développement des activités, des logements et de l'hébergement touristique en lien avec les activités de la station.	Des projets d'UTN structurantes sont envisagées dans les stations d'Auron et d'Isola 2000 pour conforter la capacité d'accueil en hébergements touristiques et les équipements associés ; ces projets sont compatibles avec les orientations du PADD.
f. Assurer une offre touristique diversifiée en mettant en valeur les paysages et le domaine forestier du territoire, par le biais notamment d'hébergements ponctuels et singuliers au travers de parcours (pédestres ou cyclables) pensés et aménagés	**REPONSE : ZONES N** Les grands espaces naturels et forestiers du territoire métropolitain, revêtant une qualité paysagère particulière, sont préservés par un classement en zone naturelle N dans le PLUm.	
1.5 Développer les activités liées à la mer en préservant les milieux		
a. Renforcer les activités liées à la mer en cohérence avec la protection du milieu marin et du littoral et en favorisant les interactions entre les villes et la mer	**REPONSE : ZONES UM/Np** Dans le PLUm, la zone UM correspond aux équipements et infrastructures portuaires, nautiques et balnéaires. Au travers une déclinaison en plusieurs sous-zones, l'ensemble des espaces portuaires métropolitains sont identifiés dans le PLUm. Les plages sont, quant à elles, classées en zone naturelle Np. Les constructions et installations liées à l'aménagement des plages y sont notamment autorisées, à condition qu'elles soient non pérennes et démontables. Sur la commune de Villefranche-sur-Mer plus particulièrement, les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées. L'ensemble des aménagements projetés devra être conforme avec les dispositions de la Trame Verte et Bleue métropolitaine relatives aux milieux marins et littoraux, traduites dans le règlement écrit (article 18 des dispositions générales du règlement) et graphique (cartographies de la TVB accompagnées d'un cahier de recommandations).	

b. Développer les activités liées aux croisières (port de Villefranche-sur-Mer)	**REPONSE : ZONES UMb** Le port de Villefranche-sur-Mer est classé en zone UMb dans le PLUm relative aux équipements portuaires et balnéaires. Dans cette zone sont autorisés : - Les infrastructures portuaires et les aménagements liés à l'activité, - Les aménagements, installations et constructions liés et nécessaires à son fonctionnement : habitat, artisanat, bureaux, commerces de détails, etc. Ces dispositions permettent l'évolution de la zone portuaire de Villefranche-sur-Mer, notamment vers l'accueil des activités de croisière.	
c. Développer l'enseignement et la recherche sur le milieu marin avec l'Observatoire Océanologique de Villefranche-sur-Mer (OOV), les activités liées à la connaissance et à la protection du milieu marin et les sentiers sous-marins	**REPONSE : ZONES UMb** L'Observatoire Océanographique est identifié dans le PLUm comme un pôle de formation supérieure du territoire métropolitain. Il est classé en zone UMb assurant le maintien et le développement du centre de recherches.	
d. Développer les activités culturelles s'appuyant sur les monuments historiques tels que la colline du Château et la Promenade des Anglais à Nice, le port royal de la Darse, la citadelle de Villefranche-sur-Mer	**REPONSE : ZONES Njp/Np/UEv/UMb** Les éléments historiques et culturels identitaires du littoral métropolitain sont identifiés dans le PLUm. Ils bénéficient d'un classement spécifique selon leurs principales destinations : - Colline du château à Nice : zone Njp relative aux jardins publics - Plages de la Promenade des Anglais : zone Np relative aux plages - Citadelle de Villefranche-sur-Mer : zone UEv relative aux équipements d'intérêt collectif et de services publics - Port de la Darse à Villefranche-sur-Mer : zone UMb relative aux activités portuaires et balnéaires. De manière générale, pour l'ensemble des monuments historiques et sites naturels inscrits ou classés, les dispositions du PLUm s'inscrivent en cohérence avec les servitudes de protection instaurées pour chacun de ces éléments remarquables du patrimoine métropolitain. En outre, dans ces secteurs, l'Architecte des Bâtiments de France sera systématiquement consulté pour toute demande d'aménagements et/ou de constructions.	
e. Développer les métiers de la mer et l'utilisation de la mer (centre de thalassothérapie notamment à Villefranche-sur-Mer ; production de chaleur ou de froid par thalassothermie)	**REPONSE : ZONES Np** Sur la commune de Villefranche-sur-Mer, dans les espaces bordant le littoral (secteur Np des plages notamment), les constructions destinées aux activités économiques exigeant la proximité de l'eau sont autorisées afin de pérenniser les activités existantes liées à la mer.	L'OAP relative au secteur Octroi-Narvik sur la commune de Villefranche-sur-Mer prévoit la réalisation d'un centre de Thalassothérapie dans la partie sud du site. L'OAP thématique Climat Air Energie Eau présente le potentiel de développement de la thalassothermie sur eau de mer dans le mix énergétique du territoire métropolitain. Cette énergie est très localisée et pourrait être développée essentiellement sur le bandeau littoral.
f. Favoriser la pêche professionnelle et, sur le littoral ouest, l'aquaculture	**REPONSE : ZONES Nm** Le Domaine Public Maritime (DPM) est inscrit en zone Nm dans le PLUm. Dans certains secteurs communaux, et plus particulièrement sur la commune de Beaulieu-sur-Mer, les activités de pêche, de cultures marines ou la conchyliculture sont autorisées.	
g. Aménager les ports de plaisance, notamment celui de Beaulieu-sur-Mer et	**REPONSE : ZONES UM**	

favoriser la réalisation de zones de mouillage et d'équipements légers, en particulier à l'ouest de la rade de Villefranche-sur-Mer, en compatibilité avec les divers usages de la mer (croisières, pêche professionnelle, plaisance, activités nautiques…)	La zone UM correspond aux activités portuaires et balnéaires. Elle se décline en plusieurs sous-zones relatives aux différents ports de la Métropole. Le port de Beaulieu-sur-Mer est ainsi inscrit en zone UMc. En zone UM, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux activités nautiques, portuaires ou balnéaires, ou à la gestion du Domaine Public Maritime.	
h. Créer des bases nautiques, conforter les bases existantes et aménager les plages	**REPONSE : ZONES Np/UM** Dans la zone Np, relative aux aménagements des plages, identifiée essentiellement sur les communes de Cagnes-sur-Mer, Beaulieu-su-Mer, Villefranche-sur-Mer, Cap d'Ail et Nice, les constructions autorisées sont liées : - au fonctionnement des services publics - à l'aménagement des plages à condition d'être démontables et non pérennes. Sur Villefranche-sur-Mer les aménagements autorisés sont liés aux services publics ou activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. En zone UM, relative aux activités portuaires et balnéaires, les activités nautiques sont également autorisées.	
i. Favoriser les aménagements permettant un transport maritime côtier	**REPONSE : ZONES UM** Dans le cadre de l'aménagement et la requalification de certains ports du littoral métropolitain, de tels aménagements pourront être envisagés.	
j. Prévoir les prolongements et continuités du sentier touristique du littoral…	**REPONSE : ZONES Nlr** La zone Nlr identifie les espaces protégés et/ou remarquables du littoral. Dans cette zone, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune sont autorisés. En outre, ces aménagements doivent respecter les dispositions de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme relatif à la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.	L'OAP Mobilité définit des orientations relatives aux sentiers, chemins, promenades, places, parcs et aires piétonnes. Les sentiers aménagés sur le littoral s'inscrivent dans ce cadre. Ces espaces de cheminement disposent d'une qualité paysagère particulière ou de points de vue remarquables sur le grand paysage du littoral. Il s'agit de les mettre en valeur au travers, notamment, d'aménagements appropriés dont les principes sont définis dans l'OAP Mobilité.
1.6 Préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire		
a. Promouvoir une agriculture vivrière, créatrice d'une richesse indispensable à une alimentation de qualité	**REPONSE : ZONES A** Les espaces agricoles exploités ou potentiellement exploitables sont classés en zone agricole A dans le PLUm, déclinés en sous-zones Aa, Ab, Ac et Ae selon leur vocation principale : - Zone Aa : zone agricole inconstructible - Zone Ab : zone agricole dédiée aux serres - Zone Ac : zone agricole où les constructions liées aux exploitations agricoles sont autorisées - Zone Ae : zone permettant l'ensemble des constructions liées aux exploitations agricoles, y compris les centres équestres Sur l'ensemble de la Métropole, les zones agricoles représentent 5 114 ha environ, soit 3,5 % du territoire métropolitain. Plus spécifiquement, le PLU métropolitain prévoit la protection de près de 1 080 ha de zones agricoles dans le périmètre de l'OIN, soit 830 ha de plus que le minimum de 250 ha imposé par la DTA.	Plusieurs OAP sectorielles participent à la préservation des espaces agricoles : - OAP du secteur de La Condamine à la Tour-sur-Tinée : préservation d'un verger - OAP des Plans à Carros : préservation des parcelles/espaces agricoles existants - OAP globale de la Plaine du Var : mise en valeur du passé agricole de la Basse Vallée du Var

b. Affirmer l'agriculture et l'élevage comme facteurs structurants de protection des paysages emblématiques de la Métropole, de sa biodiversité, en particulier en confortant l'activité sylvo-pastorale, garante de la gestion des grands paysages ouverts de la montagne	**REPONSE : ZONES Aa/Ab/Nc/Ncp** Les zones Aa et Ab sont spécifiquement dédiées aux activités agricoles. Aucune construction nouvelle n'est autorisée. Toutes les destinations sont interdites à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques relatifs aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. En outre, la zone Nc et son secteur Ncp, majoritairement en place dans les communes du Moyen et du Haut-Pays, permet également le développement du pastoralisme.	
c. Favoriser l'agriculture et l'élevage comme facteurs de soutien à l'emploi	**REPONSE : Projet d'une pépinière économique positionnée dans la plaine du Var pour installation de jeunes exploitants**	L'OAP Plaine du Var assure la préservation des secteurs agricoles encore présents dans la Basse Vallée du Var. La proximité de ces derniers avec les quartiers urbanisés constitue un avantage considérable au développement de circuits courts de commercialisation.
d. Développer les activités agricoles pour reconquérir les friches, notamment dans la Plaine du Var et la plaine de la Cagne, encourager la restauration des structures agricoles traditionnelles dans le Haut-Pays (les restanques, etc.) et favoriser le développement de nouveaux secteurs agricoles	**REPONSE : ZONES A + Protections spécifiques sur documents graphiques** Les zones A du PLUm identifient les espaces agricoles exploités et potentiellement exploitables. Elles représentent environ 5922 ha, soit 4,0 % du territoire métropolitain. Par rapport aux documents d'urbanisme communaux en vigueur, une augmentation des surfaces agricoles de près de 6 % (+ 283 ha environ) est constatée à l'échelle de la Métropole. Cette évolution positive provient notamment de l'effort porté par des communes du Moyen-Pays, et dans la Plaine du Var, de la création de zones agricoles (ex : Nice, Saint-Blaise, Gattières, Saint-Jeannet, etc.). En effet, dans le périmètre de l'OIN, l'évolution des zones entraine une augmentation d'environ 120 ha soit environ +12 % par rapport aux POS/PLU antérieurs. Dans certaines parties du territoire métropolitain, les secteurs aménagés en restanques font l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces espaces sont repérés sur les documents graphiques par une symbologie particulière. Dans ce même objectif, certains bâtis isolés en zone de montagne sont identifiés dans le PLUm.	Dans l'OAP des collets de Bellet à Nice, les constructions à usage agricole ou artisanal pourront être implantées dans ces hameaux, compte-tenu de leur localisation au cœur des coteaux agricoles niçois.
e. Favoriser la mise en place d'une nouvelle plateforme agro-alimentaire, sur une quinzaine d'hectares, à proximité des secteurs de production	**REPONSE : ZONES 1AUa** Le site retenu pour l'implantation de la future plateforme agro-alimentaire, sur la commune de La Gaude, est classé en zone 1AUa au PLUm. L'aménagement de cette zone est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et des équipements nécessaires à cette dernière. Les dispositions réglementaires relatives à la zone 1AUa permettent la mise en œuvre de l'opération envisagée. Les constructions autorisées devront être réalisées dans le cadre des principes d'aménagement définis dans l'OAP correspondante.	Une OAP sectorielle définit les grands principes d'aménagement du site de la nouvelle plateforme agro-alimentaire sur la commune de La Gaude. Le programme prévoit l'implantation d'une plateforme agro-alimentaire et notamment : - Le transfert des actuels MINs d'Azur; - Des activités connexes du MIN (logistique, transport, services et commerces nécessaires au fonctionnement des MINs, activités agro-alimentaires) - L'implantation de la Chambre d'Agriculture et des activités qui lui sont liées.
f. Développer, valoriser et promouvoir les activités sylvicoles, en particulier la filière bois énergie avec le projet de charte forestière métropolitaine	**REPONSE : ZONES A et N** Les exploitations forestières sont autorisées en zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLUm. Les constructions liées aux activités forestières sont plus spécifiquement autorisées en zones Ac, Ae et Nc. Dans ces zones, sont autorisées : *« Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation […] forestière ».*	L'OAP du secteur du Plan de l'Esteron au Broc projette le développement des activités économiques liées à l'agroforesterie au travers notamment de la création d'un pôle de valorisation de la biomasse forestière et d'un centre de formation aux métiers liés à la valorisation de la forêt. Les aménagements prévus assureront le développement, la valorisation et la promotion des activités sylvicoles, en particulier la filière bois énergie en lien avec le projet de charte

		forestière métropolitaine.
g. Protéger les terres agricoles présentant un potentiel agronomique, biologique et économique, en créant des zones agricoles adaptées aux espaces concernés, notamment sur les zones agricoles protégées identifiées par la DTA	**REPONSE : ZONES A et N** Les espaces agricoles exploités ou potentiellement exploitables sont classés en zone agricole A dans le PLUm, déclinés en sous-zones Aa à Ae selon leur vocation principale : - Zone Aa : zone agricole inconstructible - Zone Ab : zone agricole dédiée aux serres - Zone Ac : zone agricole où les constructions liées aux exploitations agricoles sont autorisées - Zone Ae : zone relative aux centres équestres En outre, les activités agricoles sont également autorisées dans certaines zones naturelles : Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nf et Nj. Le PLUm a porté une attention particulière à la préservation des espaces agricoles identifiés dans la DTA des Alpes-Maritimes, particulièrement dans la bande côtière (La Trinité, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var et les communes de la Plaine du Var). S'agissant plus particulièrement de la Plaine du Var, le PLU métropolitain prévoit la protection de près de 1 080 ha de zones agricoles dans le périmètre de l'OIN, soit 830 ha de plus que le minimum de 250 ha imposé par la DTA.	L'OAP relative au secteur des Plans sur la commune de Carros définit des principes d'aménagement spécifiques à la préservation et à la pérennisation du caractère agricole de ces coteaux dominant la vallée du Var. Dans ce cadre, les constructions admises ne doivent pas remettre en cause les exploitations existantes. En outre, les parcelles agricoles d'exception sont strictement protégées et dans celles présentant un potentiel agricole, 50% de la surface de l'unité foncière devra être maintenue en pleine terre en vue d'un usage agricole (vergers, potagers ou toute initiative visant la préservation de l'identité agricole du quartier).
h. Permettre le développement d'une agriculture productive et nourricière, notamment dans les secteurs prioritaires de la plaine alluviale du Var	**REPONSE : ZONES A et N** Cf. développement ci-dessus.	
i. Préserver et favoriser le développement de l'agriculture de coteaux (notamment oléiculture), compte tenu de sa valeur patrimoniale	**REPONSE : ZONES A+ périmètres de conservation graphiques** Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, certaines oliveraies remarquables bénéficient d'une protection particulière. Un périmètre de conservation des oliviers est notamment délimité sur la commune de Castagniers en vue d'assurer la sauvegarde des plantations remarquables au sein des zones d'habitat diffus des coteaux.	L'OAP relative au secteur des Plans à Carros apporte une réponse à cet objectif. Les principes d'aménagement définis assurent la protection et la valorisation des parcelles agricoles, et notamment oléicoles, existantes sur ces coteaux dominants la vallée du Var. En outre, l'OAP préconise la plantation d'oliviers au sein des secteurs situés à proximité des oliveraies à protéger.
j. Permettre les activités complémentaires en promouvant l'agrotourisme, dans les limites fixées par le code rural	**REPONSE : ZONES A** Le règlement de la zone A du PLUm autorise le développement d'activités complémentaires aux exploitations agricoles : - En zone Ae, toutes les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles sont autorisées, ce qui inclut notamment les activités d'un centre équestre. Ces cas de figure se retrouvent sur les communes de Nice et Levens par exemple.	
k. Permettre le développement de projets agricoles dans les projets urbains et affirmer leur rôle économique, d'aménagement, de gestion des paysages, de biodiversité et de gestion des risques	**REPONSE : ZONES A/Uc/Ufb7** Lorsqu'elles existent au moment de l'approbation du document, les activités agricoles sont autorisées dans certaines zones urbaines du PLUm à vocation d'habitat. Les exploitations nouvelles sont également autorisées en zones UC, sous réserve que les bâtiments créés ne génèrent pas de périmètres de réciprocité au sens de l'article L.111-3 du Code rural, et également en zones UF.	Certaines OAP sectorielles à vocation urbaine favorisent également la pérennisation des activités agricoles existantes : - OAP du secteur des collets de Bellet : les constructions à usage agricole ou artisanal pourront également être implantées dans ces hameaux - OAP du secteur des Plans à Carros : les secteurs à vocation agricole seront préservés.

	En zone UFb7, et plus particulièrement sur la commune de Colomars, les serres sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées au paysage.	
1.7 Développer l'aménagement numérique du territoire et les nouveaux services qu'il rend possibles		
a. Faire de la métropole Nice Côte d'Azur un territoire d'expérimentation de technologies numériques les plus novatrices et permettre ainsi d'attirer les talents, les entreprises et les emplois		
b. Déployer les technologies de la smart-city (ville intelligente) pour optimiser la connaissance et la gestion du territoire au service de ses habitants et pour préserver l'environnement sous toutes ses formes		
c. Renforcer les partenariats industriels d'innovation et créer l'environnement propice à l'éclosion et la maturation de start-up		
d. Favoriser sur l'ensemble du territoire le développement de nouveaux services et de nouvelles activités, en particulier dans les domaines de l'innovation technologique	**REPONSE : dispositions réglementaires** Les dispositions générales du règlement du PLUm, au travers de l'article 12, imposent pour tout nouveau bâtiment la pose en souterrain de fourreaux permettant le raccordement futur au réseau de communication numérique. Pour les immeubles d'entreprises, 4 fourreaux au minimum sont exigés.	Certaines actions du Programme d'Orientations et d'Actions du PDU visent à renforcer les dispositifs d'information du réseau de transports en commun métropolitain par la mise en œuvre d'outils et de technologies numériques innovantes : - Offrir aux usagers un système d'information interactif au niveau des pôles d'échanges multimodaux et des lieux publics. - Développer une application mobile regroupant les services de Lignes d'Azur, des TER, des Chemins de Fer de Provence.
e. Mettre en place un réseau d'espace de co-working (tiers-lieux et espaces de travail partagés) et de cybercentres dédiés au travail participant à la réduction des déplacements pendulaires sur le territoire		Le projet d'aménagement prévu sur le secteur de La Condamine à La Tour-sur-Tinée prévoit la réalisation d'un espace de co-working en vue de réduire les déplacements domicile-travail.
f. Prendre appui sur les propositions opérationnelles concrètes relatives à l'aménagement numérique prévues par le SDDAN (Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique) pour permettre à chaque citoyen et à chaque entreprise, où qu'ils soient sur le territoire, de bénéficier à l'horizon 2021 d'un accès à internet en très haut débit par fibre optique.		

1.8 Renforcer l'attractivité du territoire grâce à une offre de formation innovante et complète		
a. Placer la formation et la recherche au cœur du dispositif d'essor métropolitain	**REPONSE : ZONES U dont UE dédiée** Le projet de PLUm identifie, au sein de la zone UE à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'ensemble des secteurs à vocation d'enseignement implantés ou en devenir sur le territoire métropolitain. En outre, les établissements d'enseignement peuvent être identifiés et autorisés dans les zones urbaines à vocation mixte telles que les zones UA, UB, UC, etc. Le développement des structures d'enseignement se traduit également au niveau des zones de projets, inscrites en zone UPn dans le projet de PLUm, et notamment au sein de la zone UPn relative au secteur de Nice Méridia (développement d'un pôle universitaire). Les secteurs hospitaliers sont inscrits en zone UEm dans le projet de PLUm. Y sont notamment autorisés les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.	
b. Soutenir les projets de l'Université, notamment dans le cadre de Campus Prometteur, le projet de campus de l'Eco-Vallée, vitrine de la diversification économique et de la recherche sur le territoire		
c. Structurer le secteur Pasteur autour des formations médicales et paramédicales		
d. Conforter les sites Saint-Jean-d'Angély et Valrose à Nice		
e. Développer les synergies entre les entreprises, la recherche et l'enseignement supérieur, notamment avec le projet UCAJEDI (Université Côte d'Azur - Joint, Excellent and Dynamic Initiative)		
f. Prévoir des sites pour l'accueil de nouvelles écoles d'ingénieurs et formations universitaires		
g. Développer une offre de formations spécifiques adaptées aux caractéristiques du territoire (filière forêt / bois, tourisme, etc.) en particulier sur le secteur de la montagne		L'OAP du Plan de l'Esteron au Broc prévoit la création d'un pôle de valorisation de la biomasse forestière et d'un centre de formation lié aux métiers du bois ; projet qui s'inscrit dans le cadre du projet de charte forestière métropolitaine.
h. Favoriser le développement de l'Observatoire Océanographique de Villefranche-sur-Mer, lieu d'enseignement et de recherche	**REPONSE : ZONES UMb** Le site de l'Observatoire Océanographique de Villefranche-sur-Mer est classé en zone UMb (activités portuaires, balnéaires et nautiques) autorisant les constructions à vocation d'enseignement et de recherche.	
i. Prévoir une production en logements adaptés pour répondre aux besoins induits par ces projets	**REPONSE : Dispositifs dédiés (ERMS, Secteurs à pourcentages ..)** Le projet de PLUm met en place de nombreux outils favorisant la production de logements (ERMS, Secteurs à pourcentage de logements, etc.). La création de logements pour les étudiants ou les personnels de recherche s'inscrit dans ce cadre.	

1.9 Développer l'Eco-Vallée, Opération d'Intérêt National		
a. Permettre la réalisation des opérations d'aménagement prioritaires de l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-Vallée	**REPONSE : ZONES UP/1AUa** Les projets d'aménagement structurants de l'EPA Eco-Vallée sont traduits dans le projet de PLUm au travers, notamment, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; chacune trouvant une traduction adaptée dans les dispositions réglementaires écrites et graphiques. - Nice Méridia : classement en zones de projet UPg et UPn - Grand Arénas (PEM Saint-Augustin, futur parc des expositions, etc.) : classement en zone UPa - Plateforme agro-alimentaire : classement en 1AUa - Les Bréguières à Gattières : classement en 1AUa - Etc.	Sur le territoire de Nice, une OAP globale sur le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Plaine de Var est également prévue dans le projet de PLUm. Elle traduit les grands principes d'aménagement définis à l'échelle de la Basse Vallée du Var et intègre, ainsi, les différentes OAP sectorielles de Nice initialement prévues dans ce secteur. Les OAP relatives à la plateforme agroalimentaire de La Gaude et au développement du quartier des Bréguières à Gattières s'inscrivent également dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Plaine du Var et constituent des projets d'aménagement majeurs à l'échelle de la Basse Vallée du Var.
b. Favoriser le développement équilibré du territoire, du Littoral au Mercantour, en s'appuyant sur la dynamique de l'Eco-Vallée	**REPONSE : par OAP dédiées** Le PLUm permet le développement des différents projets de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Plaine du Var, à travers les OAP identifiées en intégrant les prévisionnels de ZAC. Il planifie ainsi un développement équilibré du territoire associant espaces à forte composante économique (quartiers d'affaires de l'Arénas, technopole Méridia, Zone d'Activités Economiques (ZAE) des Combes), et proximité des secteurs plus largement dédiés à l'habitat.	Le projet de PLUm définit des dispositions réglementaires assurant la réalisation de nombreux programmes d'aménagement envisagés dans le Moyen-Pays, notamment dans le périmètre de l'Eco-Vallée. - L'OAP du secteur de la Manda à Colomars : développement du quartier de la Manda, proche de la gare, au travers de la réalisation de commerces, équipements, logements, en lien avec le développement de la Plaine du Var. - L'OAP du secteur de la ZAC de Saoga à Saint-Blaise : le projet de quartier d'habitat durable de la Saoga constitue une amorce du développement urbain et de la structuration de l'Eco Vallée sur Saint Blaise ; à ce titre, il participe directement à la cohérence de son aménagement global en termes de mixité fonctionnelle à l'échelle de la partie basse de la commune. - L'OAP du secteur des Bréguières à Gattières : projet de développement d'un nouveau quartier à vocation mixte, inscrit dans le paysage des coteaux de la vallée du Var. Il prévoit la réalisation de logements, commerces, services de proximité, équipements liés à la petite enfance etactivités. - L'OAP des coteaux du Var à Saint-Jeannet prévoit la réalisation d'une opération mixte proposant près de 400 logements, dont 1/3 de logements sociaux, à proximité immédiate des zones d'activités économiques de Saint-Estève et de Fongeri. De tels aménagements participent pleinement à la réduction des déplacements domicile-travail. - L'OAP les Vespins à Saint-Laurent-du-Var : prévoit la réalisation de logements, dont 30% de logements sociaux, avec des commerces, restaurants ou services en rez-de-chaussée, un hôtel, des commerces, services et bureaux dans l'ilot situé au nord de Cap 3000.

c. Appliquer le référentiel Eco-Vallée qualité, élaboré par l'EPA Eco-Vallée, aux opérations d'aménagement.	**REPONSE : OAP dédiées dont OAP Climat/Eau/Air/Energie**	Les opérations d'aménagement projetées dans le périmètre de l'Eco-Vallée se doivent de respecter le référentiel Eco-Vallée Qualité (ex-CRQE). A ce titre, les différentes OAP situées dans le périmètre de l'OIN, inscrites dans le projet de PLUm définissent des orientations en ce sens.
1.10 Orienter le modèle économique de la Métropole vers un développement plus compétitif, assurant un positionnement et un rayonnement métropolitains		
a. Développer à proximité des transports en commun de nouveaux quartiers à mixité fonctionnelle (bureaux activités, services, habitat)	**REPONSE : PDU et OAP** Le PLUm favorise la densification des espaces bâtis autour des pôles d'échanges multimodaux et points d'accès au réseau de transports en commun. Ces objectifs de développement sont principalement traduits au travers du PDU : Programme d'Orientations et d'Actions (POA), de l'OAP Mobilité et Schéma directeur des Mobilités.	Certaines OAP sectorielles du projet de PLUm s'inscrivent plus spécifiquement dans ce cadre : - L'OAP relative aux secteurs du Peyron et des 4 Chemins à Saint-Jeannet : création d'un pôle multimodal organisé autour d'un projet de halte routière et associant des commerces de proximité, en socle de village, le long de la Route M2210 vers Vence. - L'OAP sur le secteur de La Manda à Colomars : développement d'un nouveau quartier de vie (habitat, commerces, services, équipements, espaces publics) à proximité de la gare des Chemins de Fer de Provence. - L'OAP de Nice Méridia : Le projet de technopole qui allie activités de bureaux, de services ainsi que la production de logements en lien direct avec la future ligne 3 du tramway. - L'OAP du Secteur des Combes : restructuration de la zone d'activité proche d'une gare du Train des Pignes en un quartier mixte à dominante artisanale à partir d'un plan de composition paysagère.
b. Favoriser le développement des communes du Moyen-Pays et du Haut-Pays notamment par la promotion de l'agriculture, des zones artisanales ou industrielles et en soutenant le commerce de proximité	**REPONSE : Dispositions réglementaires** Les dispositions réglementaires du PLUm assurent, dans certains secteurs spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, la préservation et le développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ce cadre, l'article 1.3.7 – Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité – interdit, le long de linéaires ou périmètres identifiés au plan de zonage et au regard des situations locales, le changement de destination des rez-de-chaussée occupés par des commerces, locaux artisanaux, activités de services accueillant une clientèle ou des équipements d'intérêt collectif.	Le projet de PLUm intègre, en l'absence de SCOT, une OAP relative au développement commercial de la Métropole. Cette dernière identifie, d'une part, les principales centralités commerciales du territoire (centralité urbaine touristique majeure, pôles commerciaux majeurs, pôles structurants, centralités urbains d'équilibre, pôles commerciaux relais et centres-bourgs, centralités urbaines de proximité) et, définit, d'autre part, des objectifs de pérennisation et de confortement de l'offre commerciale et artisanale pour l'ensemble du territoire métropolitain.
c. Répondre aux besoins qualitatifs et quantitatifs des entreprises, en termes de locaux et de zones d'activités, dans le respect de la modération de consommation d'espace	**REPONSE : ZONES UZ** Le PLUm classe en zone UZ à vocation d'activités, les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales du territoire métropolitain. Les dispositions réglementaires associées (écrites et graphiques) permettent la densification et/ou l'extension de ces zones d'activités, en cohérence avec les besoins identifiés des entreprises. Des secteurs ont été ouverts à l'urbanisation pour cet usage :	

	- Saint-Laurent-du-Var : Secteur des Iscles - La Gaude : Requalification/reconversion du site d'IBM - Saint-André-de-la-Roche : Extension de la zone d'activités sur les installations de la carrière - La Bollène-Vésubie : Création d'une zone d'activités regroupant des activités existantes - La Tour-sur-Tinée : Création d'une zone d'activités sur l'emprise d'une entreprise existante - Nice - Secteur des Combes : Requalification/restructuration de la zone d'activités existantes	
d. Favoriser l'accueil d'activités tertiaires supérieures, en assurant la production de locaux adaptés aux besoins des grandes firmes	**REPONSE : ZONES UP** Le quartier d'affaires de l'Arénas et la technopole de Nice Méridia proposent des locaux et infrastructures spécifiquement dédiées aux entreprises du secteur tertiaire. Ces deux secteurs, en pleine expansion et/ou création sont classés en zone UP – zone de projets – dans le PLUm. Dans ces zones, le règlement autorise, notamment, les constructions à destination de bureaux, en cohérence avec les projets d'aménagement d'ensemble envisagés.	
e. Développer de nouveaux sites sur un principe de mixité fonctionnelle et favoriser la densification et l'extension des sites existants comme par exemple sur la plaine des Iscles à Saint-Laurent-du-Var	**REPONSE : ZONES UZ** Les zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales du territoire métropolitain sont classées en zone UZ dans le PLUm : - UZa : zones d'activités mixtes - UZb : zones d'activités industrielles et artisanales - UZc : zones d'activités tertiaires - UZd : zones d'activités commerciales - UZe : zones d'activités destinées à l'extraction de matériaux	
f. Maintenir et développer les activités industrielles existantes et réserver des zones dédiées à l'activité productive et artisanale		
g. Promouvoir le développement de l'artisanat et des Très Petites Entreprises (TPE), acteurs stratégiques pour le développement économique métropolitain	**REPONSE : ZONES U dont zone UZ dédiée** Les zones d'activités artisanales implantées sur le territoire de la Métropole sont notamment inscrites en zones UZb dans le PLUm. En outre, l'artisanat est autorisé en zone à vocation mixte UA, UB, UC, UD et UF.	
h. Promouvoir les activités d'exploitation et de transformation des matériaux de construction, favoriser une gestion durable des sites d'extraction et améliorer les filières locales de recyclage	**REPONSE : Repérage graphique sur plans de zonage** Dans le PLUm, les carrières et mines sont identifiées graphiquement au titre de l'article R.151-34 2°. L'article 43 des dispositions générales précise que dans ces secteurs sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.	
i. Promouvoir les énergies renouvelables dont les filières de l'énergie solaire, la géothermie, la filière bois et la méthanisation, en s'appuyant sur les spécificités de ce territoire	**REPONSE : par OAP Climat /Eau/Air/Energie**	Le PLUm comporte une OAP thématique spécifique à la problématique des énergies renouvelables. Intitulée « Climat Air Energie Eau », elle décline notamment des orientations en faveur de la production d'énergies renouvelables et de réduction des GES à l'échelle du territoire métropolitain. Plus spécifiquement, l'OAP du secteur du Plan de l'Esteron, sur la commune du Broc propose la création d'un pôle de valorisation de la biomasse forestière ; ce projet s'inscrit dans le cadre de la charte forestière métropolitaine.
1.11 Favoriser le développement des zones d'activités de la Métropole		

a. Assurer sur l'ensemble du territoire l'implantation d'activités créant des emplois et limitant les déplacements b. Permettre le développement équilibré des zones d'activités et des espaces supports des activités artisanales	**REPONSE : ZONES UZ/1AU** Les secteurs à vocation d'activités économiques existants ou en devenir sont inscrits en zones UZ, ou 1AU dans le PLUm. Le projet du site du Vallon du Roguez permettra l'implantation de 15 à 20 entreprises et la création de 150 à 200 emplois sur un foncier public de 3.8 ha, appartenant à la ville de Nice et situé sur les communes de Castagniers et de Colomars. L'opération est développée sous un format de bail emphytéotique, d'une durée de 52 ans avant retour du site à la ville de Nice	L'OAP Nice Les Combes : le projet envisagé prévoit la requalification/restructuration de la zone d'activités existante à proximité d'un arrêt de la ligne des Chemins de Fer de Provence. L'OAP de la plateforme agro-alimentaire de La Baronne sur la commune de La Gaude prévoit le transfert des actuels MINs d'Azur et le développement d'activités connexes.
c. Connecter les zones d'activités avec leur environnement naturel, urbain et social en favorisant la mixité fonctionnelle	**REPONSE : Dispositions réglementaires spécifiques** Les dispositions du PLUm favorisent le développement des activités sur le territoire métropolitain. Néanmoins, celles pouvant occasionner des désagréments pour la population avoisinante peuvent être interdites. A titre d'exemple, sur les communes de La Gaude et de Carros, les commerces et les entreprises liées à l'industrie qui peuvent entrainer des nuisances (sonore, olfactives, paysagères) pour le voisinage à proximité sont interdits. Les surfaces commerciales liées à la grande distribution (> 1000 m²) ainsi que certaines Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) peuvent être interdites.	OAP Nice Les Combes : le projet de requalification/restructuration de la zone d'activités existante prévoit également la réalisation de quelques logements, spécifiquement dédiés aux actifs et saisonniers de la future zone économique. OAP relative à la reconversion du site d'IBM à La Gaude ambitionne de créer un nouveau quartier développant une mixité fonctionnelle couplant activités, logements, loisirs de plein air et parc à usages publics intégrés dans une trame végétale dense. OAP du Malvan à Cagnes-sur-Mer : Cette requalification via la création d'un parc linéaire permet de connecter les zones d'activités avec leur environnement naturel, urbain et social et favorise la mixité fonctionnelle.
d. Prévoir des secteurs agricoles en milieu péri urbain, en ce qu'ils concourent à un développement équilibré du territoire	**REPONSE : Préservation et mise en valeur des terres agricoles, notamment au sein de la plaine du Var + OAP**	Le projet d'aménagement défini dans le cadre de l'OAP du secteur des Plans à Carros projette le développement d'un quartier résidentiel inscrit sur les coteaux surplombant la vallée du Var, au sein d'espaces à vocation agricole. Dans le cadre de cette OAP, les parcelles exploitées ou potentiellement exploitables seront préservées. L'OAP Plaine du Var participe à la préservation de secteurs à vocation agricole situés au cœur des quartiers résidentiels et d'activités, en périphérie de l'agglomération niçoise.
e. Réhabiliter, restructurer, moderniser et identifier les zones d'activités dans le Moyen et le Haut-Pays	**REPONSE : ZONES UZ** Les zones d'activités implantées sur le territoire métropolitain (Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays) sont classées en zones UZ dans le projet de PLUm. Compte-tenu de leurs besoins d'expansion, certains sites font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de l'élaboration du PLUm : - La Gaude : Requalification/reconversion du site d'IBM - Saint-André-de-la-Roche : Extension de la zone d'activités sur les installations de la carrière - La Bollène-Vésubie : Création d'une zone d'activités regroupant des activités existantes - La Tour-sur-Tinée : Création d'une zone d'activités sur l'emprise d'une entreprise existante	
f. Permettre et développer les activités de logistique sur l'ensemble de la Métropole.	**REPONSE : ZONES UZa1/1AU** Les principaux sites d'activités logistiques du territoire métropolitain bénéficient d'un classement spécifique dans le projet	

	de PLUm, en cohérence avec leur vocation actuelle ou future : - Le PAL de Nice-Saint-Isidore : classement en UZa1 relatif aux zones d'activités mixtes de Nice, - La future plateforme agro-alimentaire de La Baronne/La Gaude : classement en zone 1AUa en cohérence avec le programme d'aménagement défini dans l'OAP correspondante.	

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION REGLEMENTAIRE	
	Règles écrites et graphiques	**OAP**
Une Métropole au cadre de vie et à l'environnement préservés		
2.1 Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement		
a. Préserver et valoriser l'environnement et les paysages naturels	**REPONSE : ZONES N et A** Les grands paysages et espaces naturels terrestres et maritimes du territoire métropolitain sont classés en zones naturelles (N) ou agricoles (A) dans le PLUm. Les espaces bénéficiant d'une protection particulière au titre de la DTA, en application de la loi Littoral (coupures à l'urbanisation et espaces remarquables sensibles du littoral), sont inscrits en zone Nlr. Dans ces secteurs, les constructions destinées au fonctionnement des services publics sont autorisées à condition de respecter les articles L.121-7 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à l'aménagement et à la protection du littoral. Par ailleurs, pour les communes inscrites dans le périmètre de la zone du cœur du Parc National du Mercantour, les aménagements et installations envisagés devront être compatibles avec les dispositions de la Charte du Parc. Ces secteurs sont classés en Ncp au PLUm.	
b. Préserver et valoriser les paysages urbains et le patrimoine architectural	**REPONSE : ZONES N et A + protections spécifiques** En milieu urbain, les éléments du paysage et du patrimoine remarquables de la Métropole bénéficient également d'une protection particulière : - Inscription en zone naturelle (N) des espaces naturels et/ou boisés les plus significatifs ; - Protection ponctuelle d'éléments de paysage et du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ; - Préservation des vues sur les grands paysages remarquables : servitudes de vue reportée sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ou règles particulières de hauteur des constructions (article 2.1.2 du règlement écrit) ; - Etc. Cette préservation se traduit également par un renforcement général des coefficients d'espaces verts qui contribuent à la qualité des paysages urbains, en particulier à Nice dont les collines présentent une sensibilité particulière. Le PLU Métropolitain renforce la démarche de maitrise de l'urbanisation des collines niçoises déjà engagée dans le PLU communal. Il prévoit notamment : - de diminuer la hauteur à 7 m sur les collines (R+1), - de diminuer le coefficient d'emprise au sol et d'augmenter les espaces verts (cf. tableau ci-dessous concernant toute la commune).	A Nice, le secteur collinaire fait l'objet au sein du PLUm d'une Orientation d'Aménagement Particulière (OAP) qui identifie la sensibilité du territoire et qui en souligne la qualité. Cette OAP permet un meilleur encadrement des futures constructions notamment sur les volumes, les proportions, les modalités d'insertion des bâtis dans la pente ou encore sur le maintien de qualité paysagère.

Zones PLUm	CES	CEV	Correspondance zones PLU	CES	CEV	Evolution PLU/PLUm	
						CES	CEV
UB – centre ville de Nice	NR et 55% si terrains de 5000 m² ou plus	15 à 20%	**Zones UA**	NR	10 à 25% - 50% en UBa	=	=
UC – collectifs denses	20 à 30 % sauf 40% en UCf	25 à 50%	**Zones UB**	20 à 30%	25 à 50%	=	=
UD – Collectifs sur collines	15 à 30%	35 à 50%	**Zones UB**	15 à 30%	20 à 55%	=	=
UE – Equipements collectifs	NR et 30% en UEd	NR et 50% en UEd	**Zones UF/UC**	NR et 15% en UCa	NR et 55% en UCa	=	=
UFa – pavillonnaire dense	20 à 30%	40 à 50%	**Zones UB**	25 à 30%	35 à 50%	=	=
UFb – pavillonnaire classique	15 à 20% sauf 30% en UFb3	25 à 70%	**Zones UB - UC**	10 à 30%	20 à 55% (exception 10% pour ex UAl)	↘	↗
UFc – pavillonnaire diffus	6 à 10%	50 à 75%	**Zones UC**	6 à 30%	25 à 50%	↘	↗
UZa1 & UZa2 – zones d'activités mixtes	NR	10 à 15%	**UEc, UEe**	NR	NR ou 15%	=	↗
UZb / UZd –zones d'activités mixtes et commerciales	NR	NR	**UEa, UEc**	NR	NR en UEa, 15% en UEc	=	=

Avec cet ensemble de règles, sur le secteur des collines, les dispositions prises se traduisent par :

- une diminution des droits à bâtir de l'ordre d'environ 25%
- une baisse d'environ 85 hectares de capacités résiduelles initialement destinées à être urbanisées
- plus de 1.700 logements de moins

c. Préserver les espaces remarquables, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs et les coupures d'urbanisation définis dans les modalités d'application de la loi Littoral établies par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA)

REPONSE : ZONES Nlr/Njp

Les espaces bénéficiant d'une protection particulière au titre de la DTA, en application de la loi Littoral (coupures à l'urbanisation, espaces littoraux et terrestres sensibles), sont inscrits en zone Nlr dans le PLUm.
Dans ces secteurs, seules les constructions destinées au fonctionnement des services publics sont autorisées à condition de respecter les articles L.121-7 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs à l'aménagement et à la protection du littoral. Les communes de Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Le Broc (du fait de la présence du lac), Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Laurent-du-Var, Villefranche-sur-Mer et Nice sont concernées.
Les espaces remarquables du littoral (DTA), sur les communes de Nice et Villefranche-sur-Mer, sont inscrits en zone Nlr. L'urbanisation y est strictement limitée.

d. Identifier et valoriser les paysages des « espaces urbanisés sensibles » mentionnés dans la DTA,

notamment les versants de la Plaine du Var et ceux de la Riviera, depuis le Mont Alban jusqu'à Cap d'Ail	En outre, au titre de la Loi Littoral, les espaces boisés les plus significatifs sont protégés par des emplacements « espaces boisés classés » au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Sur la commune de Nice plus spécifiquement, les espaces naturels parcs et jardins du cœur de ville sont classés en zone Njp – Secteur de jardins publics. Dans cette zone, les ouvrages techniques liés à la mise en accessibilité (ascenseurs…), à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages, les équipements d'intérêt collectif et de services publics et les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont seuls autorisés. Enfin, les éléments de paysage et patrimoniaux du littoral les plus caractéristiques sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (protection ponctuelle).	
e. Protéger, sur le littoral, les espaces remarquables, les caps, baies, rades, anses et paysages de la Riviera, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs et les coupures d'urbanisation		
f. Préserver et valoriser les éléments naturels et patrimoniaux caractéristiques du cœur urbain de Nice		
g. Préserver et valoriser les éléments naturels et patrimoniaux caractéristiques du Littoral, les vieilles villes et vieux villages ; les voies romaines ; les « calades », les points de vue caractéristiques sur le Littoral et la mer		
h. Protéger et mettre en valeur les éléments architecturaux spécifiques du Littoral de la Métropole		
i. Protéger les espaces, paysages et milieux les plus remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard	**REPONSE : ZONES N** En zone de montagne, la protection des grands espaces naturels est assurée par leur classement en zone naturelles (N) : - Zone Na : zone naturelle inconstructible - Zone Nb : zone naturelle où les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30% de la SDP existante sont autorisées ainsi que les annexes et les équipements d'intérêt collectif et de services publics. - Secteur Ncp : correspondant à la zone cœur de Parc.	
j. Préserver les espaces agricoles identifiés par la DTA	**REPONSE : ZONES A** Le PLUm classe en zone agricole (A) les espaces exploités existants ou potentiellement exploitables du territoire métropolitain. Une attention particulière a été portée à la préservation des espaces agricoles identifiés dans la DTA notamment dans les communes inscrites dans le périmètre de la Bande Côtière (La Trinité, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var et les communes de la Plaine du Var). S'agissant plus particulièrement de la Plaine du Var, le PLU métropolitain prévoit la protection de près de 1 080 ha de zones agricoles dans le périmètre de l'OIN, soit 830 ha de plus que le minimum de 250 ha imposé par la DTA. En outre, en cas d'utilisation, pour la réalisation d'un projet d'intérêt général, d'espaces agricoles identifiés par la DTA, le PLUm propose des espaces de compensation correspondants.	

k. Préserver en montagne les espaces agricoles et pastoraux	**REPONSE : ZONES Nc** En zone de montagne, les espaces pastoraux sont classés en zone naturelle Nc. Seules y sont autorisées : - Les constructions et installations liées à une exploitation agricole, pastorale et forestière, - Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 30% de la SDP ainsi que leurs annexes ; ces extensions mesurées correspondent aux extensions limitées au sens de la loi Montagne ; - Les changements de destination en habitation des bâtiments identifiés sur les documents graphiques. - En Ncp, les établissements d'hébergements recevant du public de type refuge.	
l. Préserver la valeur paysagère des villages perchés et de leur socle	**REPONSE : Déclinaison des zones U en sous secteurs spécifiques (UAa à UAf) + protection par zones N ou A** Les villages et centres historiques du territoire métropolitain bénéficient d'un classement en zone UA. Cette dernière se décline en 6 sous-zones (UAa à UAf) qui se distinguent selon leur typo-morphologie bâtie. Les dispositions réglementaires du PLUm assurent la préservation du caractère historique, patrimonial et architectural des vieilles villes et vieux villages. En outre, dans le respect des dispositions de la DTA des Alpes-Maritimes, les socles des villages perchés sont protégés par un classement en zones naturelle (N), agricole (A) ou éventuellement par des espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'urbanisme) ou éléments de paysage à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) s'ils sont occupés par des boisements.	
m. Renforcer l'identité du territoire métropolitain, des villages perchés, avec leur socle, dans le Haut-Pays, le Moyen-Pays et le Littoral		L'OAP portant sur l'aménagement et la requalification du pied du village d'Eze permettra la mise en valeur du village perché. Le projet d'aménagement retenu prévoit la réorganisation des espaces publics et des espaces de stationnement tout en préservant le cadre paysager remarquable et les perspectives sur le littoral.
n. Valoriser, sur la façade littorale, la relation « terre / mer » et le développement de l'accessibilité	**REPONSE : ZONES UMb** Les plages et les ports jalonnant la façade maritime du territoire métropolitain constituent les principaux espaces de connexion entre « terre & mer ». Le PLUm met en place des dispositions permettant l'aménagement et/ou le développement de ces espaces de transition. Il autorise notamment les constructions et installations destinées à l'aménagement des plages, à condition qu'elles soient démontables et pérennes. Le développement des ports se traduit par de véritables projets urbains mixtes pour lesquels les dispositions réglementaires déclinées dans le PLUm assurent la faisabilité.	
o. Protéger et mettre en valeur les éléments caractéristiques du patrimoine montagnard	**REPONSE : Zones N + identification graphiques des éléments de patrimoine** Les éléments de patrimoine à protéger ont fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme dans le cadre de l'élaboration du PLUm. Un cahier des prescriptions architecturales permettant d'assurer la typicité des villages et du patrimoine montagnard a également été rédigé. Il est annexé au règlement du PLUm. En outre, par un classement en zone naturelle (N) des grands espaces naturels, forestiers et boisés, les éléments du patrimoine naturel montagnard seront sauvegardés. Enfin, le PLUm identifie, à l'échelle de chaque commune, le bâti isolé en zone de montagne afin d'en assurer la préservation. Pour ces bâtis, lorsqu'ils sont identifiés sur les documents graphiques, le changement de destination est autorisé.	Sur la commune de Roure, le refuge de montagne de Longon fait l'objet d'un projet d'aménagement afin d'assurer sa requalification/restructuration. Ce projet, faisant l'objet d'une OAP valant UTN locale dans le PLUm, permettra, tout en assurant la préservation de ce patrimoine montagnard caractéristique, de conforter les structures d'accueil dans le cadre de la politique d'itinérance de la Métropole.

p. Protéger les anciens bâtis et ouvrages d'art liés aux patrimoines culturels, hydrauliques ou militaires	**REPONSE : Zones N + identification graphiques des éléments de patrimoine** Le PLUm assure la préservation des éléments du patrimoine relatifs à l'histoire culturelle ou historique de la Métropole au travers d'un classement en zone naturelle et/ou par l'identification d'éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. A titre d'exemple, les forts du Mont Alban et du Mont Boron à Nice sont classés en zone naturelle Nb dont les dispositions réglementaires ne permettent qu'une évolution, à la marge, des constructions existantes (extension limitée de 30 % maximum des habitations).	
q. Conforter l'image internationale du territoire azuréen, notamment en valorisant son littoral, et en renforçant l'identité des villages perchés par la préservation de leurs qualités naturelles, urbaines et patrimoniales	**REPONSE : Zones Nlr + protections spécifiques** Dans le respect des dispositions de la DTA relatives aux modalités d'application de la loi Littoral, le PLUm, au travers d'un classement en zone Nlr, assure la protection des espaces les plus remarquables du littoral. Le PLUm met en place également des dispositions réglementaires assurant la préservation des vues sur le grand paysage (servitudes de protection des vues sur la commune de Cagnes-sur-Mer par exemple, hauteurs des constructions limitées, etc.)	
r. Préserver et mettre en valeur les ouvertures visuelles et les points de vue remarquables		
s. Mettre en valeur les sentiers de découverte et autres chemins de grande randonnée, les itinéraires de modes doux de découverte (Vélotourisme, VTT)	**REPONSE : Zones N** Ces sentiers de découverte du territoire métropolitain bénéficient d'une protection par un classement en zone N dans le PLUm.	
2.2 Préserver les continuités écologiques et la biodiversité sur l'ensemble du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée		
a. Préserver les milieux naturels remarquables et les espaces naturels emblématiques de la montagne, des coteaux et du Littoral comme socle patrimonial commun	**REPONSE : Trame Verte et Bleue** Une Trame Verte et Bleue a été mise en place à l'échelle du territoire métropolitain. Elle vise à maintenir et à restaurer les espaces assurant le déplacement des espèces (réservoirs et corridors de biodiversité), indispensables au fonctionnement de leurs cycles biologiques (reproduction, alimentation, hibernation). Cette TVB est retranscrite dans les dispositions du PLUm. Elle se décline sous plusieurs formes : - Un cahier de recommandation d'ordre écologique déclinant des fiches techniques destinées aux administrés, - Des cartographies de la TVB déclinées sur les 49 communes du territoire de la Métropole, - Des dispositions réglementaires particulières déclinées dans les dispositions générales du règlement à l'article 18 – *Dispositions particulières concernant les éléments de paysages et secteurs à protéger pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme* ainsi que dans les dispositions relatives à chacun des zones du PLum. Dans ce cadre, 7 zones sont identifiées pour lesquelles le règlement impose des prescriptions particulières aux aménagements et constructions. Ces prescriptions portent sur : la topographie des terrains, l'implantation des constructions, l'aménagement de murs et clôtures, les plantations, les accès et voiture, etc. L'objectif étant de minimiser au maximum les incidences sur les espaces identifiés et protégés au titre de la TVB. Pour la partie « trame verte » : • Zone 1 - Enjeu écologique très fort	
b. Aménager durablement le territoire grâce à la trame paysagère du réseau des vallées		
c. Préserver et restaurer les corridors aquatiques et terrestres à toutes les échelles, afin de constituer un réseau de trame verte et bleue fonctionnel et continu		
d. Maintenir l'ensemble des fonctionnalités environnementales en protégeant notamment les réservoirs écologiques sous pression de		

l'urbanisation		
e. Préserver, restaurer et gérer la biodiversité et les sites Natura 2000, par la prise en compte de la trame verte et bleue : protéger les zones nodales, renforcer les corridors écologiques	Ces espaces présentent une biodiversité remarquable dans lesquels vivent des espèces patrimoniales à sauvegarder. Ces espèces y trouvent les conditions favorables pour réaliser tout où partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, hivernage, reproduction…). Cette zone à enjeu écologique très fort comporte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. • Zone 2 - Enjeu écologique fort Ce sont des espaces assurant les mêmes fonctionnalités que les éléments de la zone 1, mais ils sont altérés, car pouvant être soumis à des pressions anthropiques. La fonctionnalité de ces espaces doit être protégée et restaurée. • Zone 3 - Enjeu écologique secondaire. Ce sont des espaces moins fonctionnels situés en périphérie des zones 1 et 2, pour lesquels ils assurent un rôle de tampon pour limiter la pression anthropique sur ces zones à enjeux écologiques plus forte. Leur préservation est importante car ils sont utilisés par la faune en complément et permettent de maintenir une naturalité des zones 1 et 2. • Zone 4 - Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement Ce sont des espaces pouvant avoir un rôle écologique variable, allant de très fort à secondaire ; ces espaces sont contraints par les pressions anthropiques.	
f. Maintenir des espaces naturels ouverts dans les vallées pour garantir la qualité paysagère		
g. Intégrer la nature en ville : ouvrir aux espaces naturels les secteurs urbanisés, préserver et aménager des espaces publics plantés, prévoir pour les quartiers adaptés des marges de recul et de jardin le long des voies, encourager la biodiversité	Pour la partie « Trame bleue » : • Cours d'eau : il s'agit des fleuves, rivières et vallons présents sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur. • Zones humides : il s'agit des zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental des zones humides. • Relais écologiques (canaux, fossés) : il s'agit des linéaires de canaux et de fossés. Leur préservation est importante car ils permettent de maintenir une naturalité et participent à la fonctionnalité écologique. Ces 7 zones décrites ci-dessus, sont identifiées et délimitées sur la carte « trame verte et bleue », et pour chacune d'elles, le règlement impose des prescriptions particulières pour les aménagements et constructions traduites dans les dispositions générales et ses dispositions applicables par zone. Complémentairement aux dispositions générales relatives à la TVB, les dispositions règlementaires de chaque zone du PLUm précisent également aux articles 2.4 que dans les zones concernées par la TVB : o Le coefficient d'espaces verts est augmenté de 5% ET o 60% des espaces verts doivent être de pleine terre. La mise en place de cette TVB apporte également une réponse aux grands enjeux de préservation définis par le SRCE PACA avec lequel le PLUm est compatible. Les espaces de la TVB se retrouvent dans l'ensemble des zones naturelle et agricole du PLUm. Des espaces paysagers sont également identifiés en zone urbaine car pouvant jouer un rôle écologique potentiel. Ils constituent des espaces de nature en cœur de ville et bénéficient d'une protection par des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.	L'OAP de la Plaine du Var a pris en compte cette orientation.
2.3 Relever les défis environnementaux afin d'améliorer le cadre de vie pour la santé et le bien-être des habitants		
a. Poursuivre un développement éco-responsable intégrant maîtrise et valorisation des ressources naturelles avec de nouveaux modes d'aménagement du territoire	**REPONSE : OAP Climat /Eau/Air/Energie dédiée**	Le PLUm propose une OAP Climat Air Energie Eau déclinant les grands principes à respecter au regard des problématiques de consommations énergétiques, d'émissions de GES et de production d'énergies renouvelables. L'OAP du Plan de l'Estéron sur la commune du Broc prévoit la réalisation d'un pôle de valorisation de la biomasse végétale. Les aménagements projetés sont inscrits en zone à urbaniser à moyen terme, 1AUb.

b. Gérer de manière économe l'espace, lutter contre le bruit, améliorer la qualité de l'air	**REPONSE : PDU intégré au PLUM + dispositions réglementaires spécifiques** Dans le respect des obligations de la Loi ALUR, le PLUm s'inscrit dans une démarche vertueuse en matière de gestion des espaces. Ainsi, les zones urbaines ont été réduites d'environ 760 ha à l'échelle de la Métropole. Cette réduction provient, d'une part, de la fermeture d'anciennes zones NB des POS, et d'autre part, de la fermeture des zones urbaines à l'initiative des communes. Par ailleurs, le PLU métropolitain prend en compte le Plan d'Exposition au Bruit lié à l'aéroport de Nice Côte d'Azur. Ce document, annexé au présent dossier, est également reporté sur les documents graphiques du PLUm. Les activités, destinations et sous-destinations envisagées dans les zones concernées par le PEB sont soumises aux dispositions et conditions d'isolation acoustique fixées par ce dernier. De manière plus spécifique, le PLUm autorise les ICPE à condition que ces dernières ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage. Enfin, au travers de la mise en place du PDU (POA, OAP Mobilité et Schéma Directeur des Mobilités), des dispositifs visant à réduire les flux de déplacements automobiles et à favoriser l'utilisation de modes de transports alternatifs sont définis dans le cadre du PLUm.	
c. Préserver la ressource en eau, abondante et de qualité	**REPONSE : Disposition réglementaires + identification Graphique** Le PLUm prend en compte les déclarations d'utilité publique ainsi que les périmètres de protection de la ressource en eau définis sur l'ensemble du territoire de la Métropole. Ces DUP réglementent, voire interdisent, certaines constructions dans les périmètres immédiats, rapprochés ou éloignés autour des points de captage de la ressource en eau potable. Par ailleurs, afin d'assurer un niveau de ressource en eau suffisant, en cohérence avec les besoins projetés, des emplacements réservés pour création de zones de captage de l'eau potable sont identifiés dans le PLUm. Enfin, dans la continuité de ce qui était proposé dans les documents d'urbanisme communaux, le règlement du PLUm met en place des dispositions assurant la préservation de la ressource en eau, notamment dans la Plaine du Var. Ainsi, pour chacune des zones concernées, il est précisé que : *« Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique. »*	**Mobilisation d'une OAP dédiée Climat/eau/Air/Energie**
d. Proposer des modes de gestion exemplaire de la ressource en eau	**REPONSE : Disposition réglementaires + Trame Verte et Bleue** La gestion de l'eau se traduit également par une gestion des eaux pluviales. Dans ce cadre, le PLUm met en place deux types de dispositions : - Dispositions générales – Article 41 relatif au zonage pluvial : préservation des axes d'écoulement, protection et entretien des axes d'écoulement, - Dispositions spécifiques à l'article 3.2.2 – *Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, […].* Ces dispositions sont renforcées par les règles de la TVB suivantes : - <u>En zone AU et U :</u> En toutes zones, dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration…) des eaux pluviales à la parcelle par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, qui sont des zones importantes pour la biodiversité. - <u>En zones A et N :</u> Dans les zones, identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », zones 1 et 2 notamment, par des	**Mobilisation d'une OAP dédiée Climat/eau/Air/Energie (CAEE)**

	méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration…) les eaux pluviales seront traitées à la parcelle par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, qui sont des zones importantes pour la biodiversité ; et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc.	
e. Réduire les volumes et quantités de déchets par la valorisation et le recyclage	**REPONSE : Disposition réglementaires + OAP dédiée** Le territoire métropolitain bénéficie déjà d'un système de collecte, de gestion, de traitement et de valorisation des déchets exemplaire. Néanmoins, et dans l'optique d'apporter une réponse aux besoins liés à la croissance démographique projetée, des dispositions réglementaires spécifiques sont mise en place à l'article 3.2.2 du règlement de zones. L'amélioration des conditions de valorisation de l'énergie produite à partir de la combustion des déchets est prévue dans le cadre de la modernisation de l'Unité de Valorisation Energétique de l'Ariane à Nice. Les déchetteries de Nice Ouest et de Vence seront modernisées, une nouvelle déchetterie est prévue à Saint-Laurent du Var et une unité de recyclerie est projetée à Nice Les Moulins. Une unité de compostage des déchets verts est en projet à Cagnes-sur-Mer. Enfin, les mâchefers issus de la combustion des déchets pourront être réutilisés dans l'industrie cimentière.	L'OAP CAEE comporte un volet « gestion des déchets » définissant des orientations visant à : - Réduire à la source les déchets et prévoir des dispositifs pour leur traitement : *favoriser la mise en place d'infrastructures utiles pour la collecte et le traitement des déchets ménagers et d'activités, Respecter la charte « chantier vert », particulièrement en ce qui concerne le traitement des déchets de chantier.* - Recycler et valoriser au maximum les déchets produits : *favoriser la mise en place d'infrastructures et d'équipements de qualité facilitant le tri sélectif des déchets ménagers et d'activités, réutiliser, recycler ou valoriser les déchets d'activités, intégrer dans le projet des équipements de manière à valoriser les déchets organiques.*

f. Assurer une gestion vertueuse des risques	**REPONSE : Disposition réglementaires + Identification d'Emplacements Réservés dédiés**
	
	Le PLUm prend en compte l'ensemble des PPR naturels et technologiques approuvés dans l'ensemble des communes de la Métropole . Ainsi, l'ensemble des zones non bâties soumises à un risque fort a été placé en zone N. De plus :
	
	- Les différentes zones de risques (zones rouge inconstructibles, et zones bleue constructibles sous conditions) sont reportées sur les documents graphiques du PLUm à titre d'information ;
	- Le règlement par zone procède à un renvoi vers les règlements des PPR : « Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dasn les pièces annexes du PLUm :
	  - 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.
	  - Sont autorisées sous conditions, les activités, destinations et sous-destinations soumises aux conditions fixées par les dispositions des PPR figurant aux pièces annexes du PLUm, selon le risque, faible, modéré ou fort. ».
	
	En outre, s'agissant plus particulièrement de la problématique du risque incendie de forêts, des Emplacements Réservés pour création de piste DFCI sont identifiés, pour certaines communes de la Métropole, dans les documents du PLUm (matérialisés sur les documents graphiques et identifiés dans la liste des ER pour voirie et équipements).
		l'OAP générale de la Plaine du Var reprend les attendus du PPRI et explique les possibilités de valorisation des zones d'expansion de crues.

2.4 Assurer la transition énergétique et évoluer vers une ville intelligente durable et auto-suffisante		
a. Participer à la lutte contre le changement climatique : travailler à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, préparer une transition énergétique et assurer la promotion des énergies renouvelables en lien avec l'habitat, les transports et le développement de l'économie	**REPONSE : Disposition réglementaires + OAP dédiée** Le PLUm précise les exigences règlementaires en matière de critères de performances énergétiques à atteindre, aux **articles 2.3 des dispositions règlementaires des zones qui renvoies aux dispositions générales**. Les dispositions applicables sur l'ensemble du territoire sont définies en article 24 des dispositions générales. Trois types de référentiels sont identifiés pour permettre une meilleure performance énergétique. :	L'OAP CAEE développée dans le projet de PLUm propose un cadre de référence à l'échelle métropolitaine pour favoriser dans les projets de rénovation urbaine et les projets de constructions neuves : - Le recours aux énergies renouvelables locales (géothermie, solaire thermique et photovoltaïque, etc.) ; - Diminuer la part de l'énergie électrique dans les usages et le mix énergétique de la Métropole ; - Développer les réseaux de chaleur et de froid.

b. Promouvoir les architectures bioclimatiques et de haute performance énergétique c. Définir et mettre en œuvre notamment dans chaque orientation d'aménagement et de programmation, le développement des réseaux locaux d'énergie d. Maîtriser la demande en énergie pour réduire la consommation d'énergie du territoire de 20% en 10 ans par la rénovation énergétique des bâtiments e. Favoriser la production locale d'énergies renouvelables : énergie solaire, biomasse, géothermie, déchets-énergies afin de passer d'un taux actuel de 9% à un taux de 20%	*La performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment, ce qui peut inclure entre autres le chauffage, l'eau chaude, le système de refroidissement, la ventilation et l'éclairage.* **a. La RT 2012** Tout bâtiment devra respecter la réglementation thermique 2012, selon l'ensemble des exigences de moyen qui en découlent et selon les trois exigences de résultat suivantes : • L'exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti : Le coefficient Bbiomax impose une optimisation du niveau d'isolation en permettant de limiter les besoins en énergie (chauffage, refroidissement et éclairage) pour les composantes liées à la conception du bâti. • L'exigence de consommation maximale Cepmax : Le coefficient d'énergie primaire représente la consommation d'énergie primaire maximale du bâtiment portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs). Le coefficient d'énergie primaire doit être inférieur de 15% par rapport au Cepmax en vigueur. • L'exigence de confort d'été dans les bâtiments non climatisés : La RT 2012 définit des catégories de bâtiments dans lesquels il est possible d'assurer un bon niveau de confort en été sans avoir à recourir à un système actif de refroidissement. Pour ces bâtiments, la réglementation impose que la température la plus chaude atteinte dans les locaux, au cours d'une séquence de 5 jours très chauds d'été n'excède pas un seuil. **b. Un référentiel environnemental** Toutes les constructions de plus de 500 m2 de surface de plancher devront respecter un référentiel environnemental au choix (BREEAM, LEED, HQE, BDM…), avec a minima un niveau de performance équivalent au niveau bronze du référentiel BDM. Ce référentiel a pour but de garantir la qualité environnementale d'un projet de construction ou de réhabilitation en tenant compte des spécificités du territoire, avec validation finale par une commission interprofessionnelle selon 7 thématiques (territoire et site, matériaux, énergie, eau, confort et santé, social et économie et gestion de projet). Le maître d'ouvrage devra respecter le niveau d'ambition « BDM Bronze ». Pour atteindre ce niveau, il faut obtenir au moins 40 points sur 90 attribués par la commission. Il y a 4 niveaux en fonctions des points attribués :  ***c.* Le référentiel Ecovallée qualité au sein de l'OIN *Éco-Vallée*** Dans le secteur de l'OIN, toutes les constructions de plus de 500m2 de surface de plancher devront respecter le référentiel Ecovallée qualité. L'objectif est d'améliorer la qualité environnementale du projet. Le maître d'ouvrage devra soit se conformer à des objectifs décrits dans 8 thèmes à enjeux prioritaires soit se conformer à un référentiel de qualité environnementale parmi la certification NF HABITAT HQE, la certification HQE, BREEAM, LEED, la reconnaissance BDM et à un ensemble d'objectifs minimaux. 8 thèmes à enjeux prioritaires ont été retenus, à savoir le système de management de l'opération, le paysage et biodiversité, le confort matériaux, risques et santé, énergie et confort thermique, eau, déchets, déplacements, gouvernance.	Cette OAP identifie plus particulièrement le potentiel en énergies renouvelables de La Métropole : géothermie, solaire, eaux usées, etc. Elle met également en avant les grands axes de valorisation des énergies renouvelables à poursuivre dans le cadre de la réalisation de projets immobiliers neufs, notamment à vocation d'habitat. Une approche en plusieurs étapes est ainsi proposée : - Identification des besoins énergétiques des bâtiments neufs répondant aux exigences de la RT 2012 avec une accentuation de la réduction des Facteurs Bio et CEP de 20% ; - Etablissement d'une déclinaison de projets types selon trois tailles identifiées par puissance moyenne et consommation moyenne de chauffage ; - Mise en correspondance de chaque projet type avec le potentiel maximum de valorisation de la ressource en énergie renouvelable disponible. Enfin, le cadre de référence dispose que chaque OAP sectorielle proposée dans le PLUm favorise le développement des réseaux locaux d'énergie : réseaux urbains de chaleur et/ou de froid, réseaux intelligents d'électricité et de gaz ou « smartgrids » (réseaux intelligents). Il préconise également de maîtrise la demande en énergie pour réduire la consommation d'énergie du territoire de 20% en 10 ans par la rénovation énergétique des bâtiments existants, notamment. Plus spécifiquement, les OAP sectorielles inscrites dans le périmètre de l'OIN doivent intégrées les dispositions du Label Eco Vallée Qualité de l'EPA. Il s'agit d'un référentiel environnemental spécifiquement créé pour la Plaine du Var qui fixe des objectifs en matière environnementale, et notamment d'énergie et de confort thermique.

	Les objectifs sont à atteindre selon 3 niveaux pour les 8 thèmes prioritaires retenus. Le niveau 1 étant le moins exigeant et le niveau 3 étant le plus exigeant. Le respect du niveau BDM bronze ou équivalent sera garanti en vérifiant que le projet de construction respecte les critères imposés pour obtenir au moins 40 points. Selon le profil choisi, le maître d'ouvrage devra justifier de l'atteinte d'un certain nombre d'objectifs de niveau 1, 2 ou 3 tels que définis dans le tableau ci-dessous : **PROFILS PROPOSES** / **Objectifs de NIVEAU 1** / **Objectifs de NIVEAU 2** / **Objectifs de NIVEAU 3** Opération « EFFICIENTE » / 100% / - / - Opération « PERFORMANTE » / 100% / Au minimum 50% / - Opération « TRES PERFORMANTE » / 100% / Au minimum 80% / Au minimum 25% Opération « EXCELLENTE » / 100% / 100% / Au minimum 50% Pour les opérations sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA, le profil minimum est le profil opération « performante ». Par ailleurs, une majoration des volumes est autorisée pour les constructions exemplaires sur le plan énergétique en zone U et AU : - En zone UCf : sur la Saint-Laurent-du-Var une majoration de 20% est autorisée si une exemplarité environnementale est atteinte, conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). A noter toutefois que la majoration de 20% prévue sur la commune pour le secteur UCf porte uniquement la valeur du coefficient d'emprise au sol, les autres dispositions règlementaires ne sont pas concernées par une majoration.	
f. Réserver une forte part végétale dans les aménagements nouveaux	**REPONSE : Disposition réglementaires (% d'espaces verts) + Trame Verte et Bleue** Au travers de l'article 2.4.2 – Espaces libres, plantations, aires de jeux et de loisir, le règlement du PLUm impose, selon les zones, un pourcentage de maintien des espaces verts sur l'unité foncière. Ces espaces verts pouvant être conservés en pleine terre dans certains cas. En outre, afin de renforcer ces dispositions dans les secteurs concernés par la Trame Verte et Bleue, ce pourcentage d'espaces verts peut être augmenté de 5 % avec un minimum de 60% d'espaces verts en pleine terre.	

<table>
<tr><th rowspan="2">ORIENTATIONS DU PADD</th><th colspan="2">TRADUCTION REGLEMENTAIRE</th></tr>
<tr><th>Règles écrites et graphiques</th><th>OAP</th></tr>
<tr><td colspan="3"><h1>Une Métropole solidaire et équitable dans ses territoires</h1></td></tr>
<tr><td colspan="3">Renforcer l’offre de mobilité en privilégiant les transports en commun, les mobilités douces et les liens entre Littoral, Moyen-Pays et Haut-Pays</td></tr>
<tr><td>a. Valoriser et optimiser le réseau ferré (SNCF et CFP) existant et bien adapté aux besoins du territoire, à travers une recherche de performance et de fiabilité</td><td rowspan="10">REPONSE : PDU + Emplacements Réservés dédiés

Le PLUm met en place des dispositions réglementaires écrites et graphiques visant à traduire les orientations, objectifs et actions énoncées dans les documents du PDU :

- Des Emplacements réservés relatifs à l’amélioration et/ou à l’extension du réseau de voiries métropolitaines ;
- Des Emplacements réservés relatifs à la création/extension de pistes cyclables ou cheminements doux favorisant les déplacements en modes doux ;
- Des Emplacements réservés relatifs à la création des Pôles d’Echanges Multimodaux (PEM) identifiés dans les documents du PDU (sur les communes de Cagnes-sur-Mer, Nice, Colomars – La Manda -, par exemple) ;
- Des Emplacements réservés en vue de l’amélioration du réseau ferré (création d’une troisième voie sur la commune de Cagnes-sur-Mer par exemple) ;
- Des Emplacements réservés pour création d’arrêts de bus, dans le cadre d’un renforcement de la desserte par le réseau de transports en commune Lignes d’Azur (sur la commune d’Eze par exemple) ;
- Etc.

Le PLUm permet également une densification plus importante des espaces à vocation urbaine situés à proximité des infrastructures de desserte en transports en commun, en lien notamment avec les éléments du Schéma Directeur des Mobilités du PDU.</td><td rowspan="10">Le PLUm tient lieu de Plan de Déplacements Urbains. Dans ce cadre, il met en place une démarche d’amélioration de la mobilité et des conditions de déplacements à l’échelle de La Métropole. Cette stratégie se décline au travers des orientations et objectifs relatifs à la mobilité et déclinée dans le Programme d’Orientations et d’Actions (POA), une OAP thématique relative à la Mobilité et un Schéma Directeur des Mobilités.

L’OAP Plaine du Var reprend les projets d’infrastructure de mobilité (ligne T3 du tramway, PEM Lingostière).</td></tr>
<tr><td>a. Favoriser la multimodalité</td></tr>
<tr><td>b. Intégrer les transports en commun dans un système global de mobilité durable interconnectée et en simplifier l’accessibilité</td></tr>
<tr><td>c. Poursuivre les actions en faveur de la ville connectée dans les transports publics</td></tr>
<tr><td>d. Favoriser et promouvoir l’usage des modes doux</td></tr>
<tr><td>e. Assurer un accès partagé et équilibré à la voirie</td></tr>
<tr><td>f. Améliorer les liens et les circulations internes au territoire métropolitain</td></tr>
<tr><td>g. Optimiser les déplacements routiers</td></tr>
<tr><td>h. Développer les pratiques alternatives novatrices et vertueuses</td></tr>
<tr><td>i. Organiser les conditions de desserte logistique du territoire</td></tr>
<tr><td>j. Par l'urbanisme, construire la ville des mobilités durables</td></tr>
<tr><td colspan="3">3.2. Favoriser le vivre ensemble et un meilleur équilibre des centralités</td></tr>
<tr><td>a. Poursuivre la production ambitieuse de logements, adaptée aux besoins des populations, respectueuse des grands équilibres territoriaux et de la qualité des paysages</td><td>REPONSE : Disposition réglementaires (Réglementation de la hauteur)

Le PLUm définit deux types de hauteur – Hauteur relative et hauteur frontale – afin de tenir compte de la morphologie des terrains. Ces dispositions assurent également l’insertion des constructions dans le site ainsi que la préservation des vues sur le paysage. Ces dispositions particulièrement valables dans les secteurs de coteaux, organisés en restanques.</td><td>Certaines OAP sectorielles du PLUm, proposant des opérations d’aménagement à vocation d’habitat, définissent des principes particuliers d’insertion dans le site des nouvelles constructions. De telles dispositions participent à la préservation des vues sur le grand paysage notamment :

- OAP de la Saoga, à Saint-Blaise : prise en compte de la topographie des</td></tr>
</table>

		terrains dans la conception urbaine du nouveau quartier. Le bâti devra s'insérer au plus près du site existant. Un schéma de principe de l'insertion des constructions est proposé ; il préconise des mouvements de sol limités. - OAP des Bréguières à Gattières : étagement des constructions organisé selon la pente du terrain avec intégration des stationnements aux futurs bâtiments. De cette manière les terrassements et mouvements de sols seront limités. - OAP Collines, à Nice, permettant l'intégration des constructions dans le respect de la topographie et du paysage environnant
b. Mobiliser l'ensemble des outils disponibles en faveur de la production de logements c. Produire une offre suffisante et de qualité adaptée aux besoins, notamment aux publics spécifiques	**REPONSE : Outils spécifiques (ERMS, PMS, …)** Le PLUm est compatible avec les objectifs de production de logements déclinés dans le PLH3 de la Métropole, approuvé en juin 2018. Dans ce cadre, il met en place de différents outils assurant une production de logements diversifiée (locatif, locatif social, accession sociale, accession libre) et adaptée aux différents besoins de la population métropolitaine : - **Des Emplacements réservés pour Mixité sociale (ERMS) au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme.** Ces éléments sont identifiés sur les documents graphiques et réglementés dans le règlement et le tableau des ERMS du dossier de PLUm : « *Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article xx des dispositions générales du présent règlement.* » ; - **Des Périmètres de mixité sociale (PMS) ou Secteurs à pourcentage de logements (SPL) au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme**. Ces secteurs sont identifiés sur les documents graphiques et réglementés dans le règlement et le tableau des PMS/SPL du dossier de PLUm : *« Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau mentionné à l'article XX des dispositions générales du présent règlement ».* - **Des Typologies de logement réparties selon des proportions spécifiques au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme.** Ces secteurs sont identifiés sur les documents graphiques du PLUm et réglementés à l'article 1.3.2 – Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale. Cet article dispose plus particulièrement sur la commune de Nice que *« dans les secteurs concernés délimités au plan de zonage du PLUm, toute opération d'aménagement destinée à du logement est autorisée à condition que le programme développe au maximum 25 % de logements de type T1 et T2 et au minimum 65 % de logements de type T3 et T4. ».* - **Des majorations de volumes constructibles pour réalisation de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.151-28 2° du Code de l'urbanisme.** Ces secteurs sont identifiés sur les documents graphiques du PLUm. Ainsi, par exemple, en zone UDb à Saint-Laurent-du-Var) l'article 1.3.9 – « Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux » encadre la majoration possible : - la majoration ne doit pas excéder 60%, sur le gabarit, la hauteur et pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Cette majoration est	

	permise par un report graphique spécifique dans la zone UDb. - l'emprise au sol peut être majorée dans la limite de 20% dès lors que les constructions respectent les critères de performances énergétiques définis à l'article 2.3 en zone UDg. En outre, le PLUm permet la réalisation d'opérations d'aménagement à vocation de logements spécifiques : structures d'accueil pour personnes âgées (EPHAD), logements étudiants, etc. Pour cela, des emplacements réservés sont mis en place (par exemple : ERMS 07 pour la réalisation d'une EPHAD à Villefranche-sur-Mer.	
d. Assurer une urbanisation éco-responsable	**REPONSE : PDU intégré au PLUM + Trame Verte et Bleue** Le PLUm prône la ville des mobilités durables en assurant une urbanisation cohérente avec le réseau des transports collectifs existant et projeté et les pôles d'échanges multimodaux. Les transports en commun seront confortés sur les secteurs de développement identifiés. Le PLUm a défini une trame verte et bleue garantissant les continuités écologiques.	Une OAP thématique « Identité culturelle Collines et Paysages Paysage partagé, destin lié » a été établie sur les collines de Nice, Il s'agit de mettre en œuvre un urbanisme de projet, concerté et intégré au contexte unique dans lequel il s'inscrit, en vue de le valoriser et de garantir son maintien.
3.3 Proposer un développement cohérent d'un réseau métropolitain de commerces et de services		
a. Assurer un développement des commerces et services de proximité dans les centres-villes et les villages	**REPONSE : Disposition réglementaires des zonages U en faveur des commerces et services** Les activités, destinations et sous-destinations à vocation de commerce et d'activité de service (artisanat, commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, les hébergements hôteliers et touristiques, etc.) sont autorisées dans la plupart des zones urbaines des centres-villes et villages de la Métropole (zones UA et UB). Afin d'assurer le développement d'activités de proximité, une surface de plancher à vocation de commerce et d'activité de service maximale est définie dans les dispositions réglementaires du PLUm, aux articles L.1.2.3 des zones concernées. En outre, l'article 1.3.7 du règlement des zones, relatifs aux quartiers, îlots, et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, participe à la préservation de la diversité commerciale des communes, en réponse aux dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ce cadre, et selon les secteurs concernés (en zone UAb au village d'Isola et UCb et UFb au village d'Aspremont par exemple, ou encore en zone UBg), les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes destinés aux commerces de détail et aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits. Autres dispositions du PLUm en faveur de la préservation de la diversité commerciale : - Zone UBg à Colomars : le règlement du PLUm autorise les constructions à destination de commerces de détail, à condition qu'elles soient réalisées en rez-de-chaussée ; - Zone UBg à Nice : le règlement précise qu'au moins 30% de la surface de plancher totale doit être destinée à de l'artisanat, du commerce de détail ou des bureaux ; - Zone UPj à Gattières, Colomars ou Castagniers : le règlement précise que le long des linéaires identifiés au plan de zonage, le changement de destination des locaux commerciaux ou d'artisanat est interdit ou, en secteur UPj1, qu'en cas de création de locaux en rez-de-chaussée, ils doivent être à destination de commerces ou d'artisanat. - Etc.	L'OAP de La Condamine à la Tour-sur-Tinée prévoit la création d'un micro-pôle relais de commerces et de services complémentaires à ceux de Pont de Clans, en assurant une mixité fonctionnelle et en préservant le caractère du site. L'OAP thématique « commerce » garantit le principe d'un développement cohérent et équilibré à l'échelle de la Métropole

<table>
<tr>
<td>b. Autoriser de façon raisonnée le développement de nouveaux secteurs commerciaux en s’assurant notamment d’un accompagnement de leur mise en accessibilité et de leur mixité fonctionnelle</td>
<td>REPONSE : ZONES UZd

Dans le PLUm, les zones d’activité existantes à dominante commerciale sont inscrites en zones UZd.</td>
<td rowspan="3">Le PLUm ne prévoit pas le développement/aménagement de nouvelles zones commerciales d’importance à l’échelle de la Métropole ; l’objectif étant de conforter les zones actuelles, voire de les développer de manière maîtrisée en cohérence avec la demande.

La priorité est cependant donnée aux opérations mixtes ; les commerces et activités de services étant intégrés aux opérations, de manière complémentaire à l’habitat et/ou aux activités programmées.
Ces grands principes sont traduits dans l’OAP Commerce proposée par le PLUm. Cette dernière identifie l’armature commerciale du territoire métropolitain déclinée en 6 catégories :
- Centralité urbaine touristique majeure,
- Pôles commerciaux majeurs
- Pôles structurants
- Centralités urbaines d’équilibres accompagnées de pôles de grandes/moyennes surfaces
- Pôles commerciaux relais et centres-bourgs
- Centralités urbaines de proximité.

L’OAP Commerce définit les grands objectifs à poursuivre, déclinés en orientations et en actions, en matière de développement commercial afin d’en assurer une organisation équilibrée et cohérente avec les besoins des administrés :
- Valoriser l’offre commerciale dans les centralités urbaines majeures et les centralités urbaines d’équilibre : intégration des volumes commerciaux dans le tissu urbain ; Maintenir voire développer l’offre commerciale lors des opérations de réhabilitations d’immeubles ou îlots urbains ; Assurer une diversité commerciale, etc.
- Développer une offre commerciale et artisanale de proximité créatrice de vitalité dans les centres bourgs, pôles commerciaux et centralités urbaines de proximité : Maintenir et favoriser les commerces de proximité ; Conforter et renforcer les pôles relais existants ; Maintenir et développer l’artisanat ; etc.
- Améliorer l’intégration urbaine des pôles commerciaux structurants : Privilégier le réinvestissement et la densification des fonciers commerciaux existants ou en friche et l’optimisation des espaces de stationnement ; Inscrire les projets commerciaux en lien avec le renforcement de l’offre en transports en commun ou toute autre mesure visant à réduire le trafic automobile, etc.

L’armature commerciale actuelle a guidé la définition des sites de location préférentielle des activités commerciales qui correspondent à :
- La centralité urbaine majeure de Nice,
- Aux pôles majeurs (Cap 3000, Polygone Riviera),
- Aux pôles structurants d’agglomération,
- Aux centralités urbaines d’équilibre, aux pôles commerciaux relais et centres bourgs,
- Au secteur de la basse vallée du Var.
En dehors de ces pôles déjà existants, le projet de PLUm ne permet pas l’implantation de nouvelles zones commerciales de plus de 1000 m² de surface de vente

L’OAP du Malvan à Cagnes-sur-Mer s’inscrit pleinement dans l’action d. relative au développement vertueux des secteurs commerciaux. En effet, les aménagements projetés dans ce secteur de la commune visent à inscrire l’existant dans le site,</td>
</tr>
<tr>
<td>c. Favoriser et renforcer l’implantation de petites et moyennes surfaces commerciales dans le tissu urbain existant, en renouvellement ou en prévision de l’extension de celui-ci ou encore en lien avec les pôles d’échanges multimodaux</td>
<td>REPONSE : ZONE UZa5

Sur la commune de La Trinité, en zone UZa5 à vocation d’activités mixtes, le règlement interdit les commerces de détails et les commerces de gros d’une surface de plancher supérieure à 1 000m². Cette disposition est mise en place afin de limiter le développement de pôles commerciaux d’importance, au bénéfice des petites et moyennes structures.</td>
</tr>
<tr>
<td>d. Assurer un développement vertueux des secteurs commerciaux, en densification comme en création</td>
<td>REPONSE : ZONES UZd</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td></td><td>notamment par une mise en valeur de l’environnement, des continuités écologiques et la prise en compte des problématiques liées aux risques d’inondation. Cela sera mis en œuvre par la réalisation d’un parc urbain s’étendant le long de l’avenue des Alpes, assurant le lien entre les différentes activités en place ou en devenir.</td></tr>
<tr><td colspan="3">3.4 Promouvoir une implantation hiérarchisée des équipements sur l’ensemble du territoire</td></tr>
<tr><td>a. Permettre la réalisation des équipements culturels nécessaires à l’essor de la Métropole et de ses communes et répondant aux besoins de la population</td><td rowspan="5">REPONSE : ZONES UE/UL/Nn/Nj/Njp/Nf + Emplacements réservés

Dans le PLUm, les constructions, installations et aménagements à vocation d’équipements sont classés dans différentes zones :
- En zone UE relative aux équipements d’intérêt collectif et de services publics ;
- En zone UL relative aux équipements de sports et de loisirs ;
- En zone Nn relative aux secteurs et structures d’accueil d’activités de loisirs, pédagogiques, culturelles ou balnéaires ;
- En zones Nj et Njp relatives aux jardins familiaux, parcs et jardins publics ;
- En zone Nf relative aux équipements sportifs et de loisirs de plein air.

Les dispositions réglementaires associées à ces zones privilégient le développement de ces éléments structurants de l’attractivité métropolitaine (règles d’emprise au sol et de hauteur cohérentes avec les besoins liés à ce type d’équipement, en zone urbaine).

Des constructions à vocation d’équipements sont aussi prévues en zones de projets (UP ou 1AU). Ces futurs aménagements sont identifiés dans les OAP sectorielles et traduites dans les dispositions écrites et graphiques du PLUm. A ce titre, un parc des sports est notamment prévu dans la Plaine du Var, dans le secteur des Arboras. Un parc des expositions est également envisagé dans le cadre de l’opération d’aménagement du Grand Arénas.

Par ailleurs, de nombreux emplacements réservés pour réalisation d’équipements d’intérêt public ou de services publics sont prévus dans la plupart des communes de la Métropole. Des emplacements réservés pour la réalisation d’aménagements de l’espace public sont également prévus, en accompagnement de ces futures structures.</td><td></td></tr>
<tr><td>b. Permettre la réalisation des équipements de sport et de loisirs nécessaires aux besoins de la population</td><td>L’OAP de la Plaine du Var prévoit la réalisation d’un parc paysager de sport et de loisirs en rive droite du Var, en lien notamment avec les équipements existants dans la zone (centre d’entrainement de l’OGC Nice, piscine olympique, UFR STAPS, etc.)</td></tr>
<tr><td>c. Permettre la réalisation d’aménagements de parcs, jardins et lieux de promenade</td><td></td></tr>
<tr><td>d. Prévoir les équipements de rang métropolitain nécessaires à l’attractivité de l’ensemble du territoire, en mutualisant davantage les grands équipements publics à une échelle pertinente</td><td></td></tr>
<tr><td>e. Prévoir les équipements d’infrastructures d’accompagnement du logement notamment dans les Haut et Moyen-Pays (aménagement de trottoirs, amélioration des voiries secondaires de desserte conformes au règlement de voirie métropolitain, réalisation de réseaux d’eaux pluviales, confortement des réseaux d’assainissement, etc.)</td><td></td></tr>
<tr><td>f. Identifier en complément les polarités secondaires à vocation communale ou intercommunale en maintien des dynamiques des différents secteurs du territoire</td><td></td></tr>
<tr><td>g. Permettre la réalisation d’équipements de l’enfance et de l’éducation conformes aux besoins de la population</td><td></td><td>L’OAP des Bréguières à Gattières : création d’une crèche dans le projet d’aménagement proposé.
L’OAP du Square Benès à Saint-Laurent-du-Var : requalification/reconstruction d’équipements publics de l’enfance et de l’éducation (école maternelle et petite enfance) prévue dans le cadre de l’opération d’aménagement programmée.</td></tr>
</table>

4. Justification de la cohérence entre règlement et OAP

Rappel : Article R151-2 *Le rapport de présentation comporte les justifications de 3° La complémentarité de ces dispositions avec les OAP mentionnées à l'article L. 151-6*

Une mise à jour des périmètres d'OAP sera assurée pour l'approbation du PLUm.

Commune	Secteur POS/PLU	Secteur PLUm	Statut	Programme	Dispositions du règlement	Cohérence avec les dispositions du règlement du PLUm
ASPREMONT	Secteur AU1 Sud (6,4 ha dont 1,4 ha mobilisable)	Secteur **1AUa** Zone à urbaniser ouverte	OAP existante reconduite	- Logements - Création de franges paysagères - Requalification/sécurisation des voies de dessertes de la zone	*Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement* 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet prévoit la création de logements dont l'insertion dans le site sera assurée par la mise en place de franges paysagères. =>Les dispositions réglementaires définies aux articles cités ci-contre garantissent la réalisation de cette opération d'aménagement. Sont notamment autorisées : *« Les constructions à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, respectant les OAP et les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les OAP ».* Ainsi, les logements y sont autorisés.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	L'accès aux futures constructions sera garanti par une requalification des voies et des dessertes prévues dans le cadre de l'aménagement du site. =>A ce titre, le règlement du PLUm dispose que *« Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions ».*
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1 Volumétrie et implantation des constructions 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	L'organisation et l'implantation des futures constructions sont définies dans les orientations d'aménagements cartographiées de l'OAP. Le schéma présenté définit les zones d'implantation des constructions sur le site. =>Le règlement du PLUm pour la zone 1AUa précise que *« l'emprise au sol, la hauteur et l'implantation des constructions par rapport aux emprises, voies publiques et limites séparatives doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».* Afin d'assurer l'insertion paysagère des futures constructions dans le site, le projet décliné dans l'OAP identifie une frange boisée entre les strates de constructions ainsi qu'une frange boisée entre la

						route de Nice et les constructions à conserver. => En vue de répondre à cet objectif, le règlement du PLUm précise que *« les pourcentages d'espaces libres et plantations devront être compatibles avec les OAP ».*
BELVEDERE	Secteur du Brec **zone Nc (moins d'1 ha)**	**Secteur 1AUa (1 ha)** Zone à urbaniser ouverte	OAP Nouvelle	Le programme prévoit : - La relocalisation de l'office du tourisme - Un équipement sportif - Quelques commerces - Une cinquantaine de logements.	*Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement* 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet prévoit l'aménagement d'un nouveau quartier de vie, dans le prolongement de l'urbanisation existante. A ce terme, il devrait accueillir des logements (accueil des habitants du quartier Saint-Antoine soumis à des risques importants de mouvements de terrain), des commerces et services de proximité, ainsi que des équipements d'intérêt collectif ou de services publics (office du tourisme, équipement sportif). =>Les dispositions réglementaires de la zone 1AUa précisent que les activités, destinations et sous-destinations autorisées doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En ce sens, les destinations prévues dans le projet d'aménagement du secteur du Brec seront donc réalisables.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1 Volumétrie et implantation des constructions 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	Le projet d'aménagement du secteur du Brec sera structuré par des aménagements de rues, places, escaliers, passages, bâtiments, etc. répartis sur le terrain et organisés en terrasses, en cohérence avec la typo-morphologie du site. Cette organisation s'assimile à celle du village, inscrit dans la pente avec une concentration de bâtiments mitoyens et le long des ruelles. =>Les règles d'emprise au sol, de hauteur, d'implantation des constructions, de stationnement et de traitement des espaces verts, définies pour la zone 1AUa, sont conformes aux dispositions de l'OAP soit les valeurs suivantes : ES maximale : 30% Hauteur maximale : 9 m Bâtiments maximum 3 niveaux : 70% Bâtiments maximum 2 niveaux : 30% Parkings exigibles : 1PL/ 30 m² de SDP 60% minimum des parkings exigibles doivent être intégrés dans l'emprise des bâtiments EV en pleine terre : 30% minimum

						En outre, le règlement précise que les pourcentages d'espaces libres et plantations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	Le projet prévoit la réalisation d'un réseau d'axes de déplacement constitué de rues parallèles aux courbes de niveau et complété de connexions piétonnes perpendiculaires assurant la desserte et l'irrigation du nouveau quartier. Les voies circulées créées au sein du projet seront de type ruelles de village. Elles seront complétées par des cheminements transversaux doux. =>Le règlement du PLUm impose un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions autorisées dans la zone. En outre, les règles d'implantation des futures constructions évoquées ci-dessus permettront la mise en œuvre des aménagements de voirie projetés.
CAGNES-SUR-MER	OAP terrains Renault (Cros de Cagnes – 1,5 ha). **Secteur UBh**	**Secteur UCd** Quartiers urbains denses discontinus-grands ensembles	OAP existante reconduite.	- Complexe hôtelier - Services/commerces type restaurants, centre de conférence, thalasso - Logements	*Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement* 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le site du projet se positionne de manière stratégique à proximité d'axes structurants de communication (autoroute A8, ligne ferroviaire Cannes/Vintimille, route du bord de mer) et de pôles de centralité majeurs (Cros de Cagnes et port de Saint-Laurent-du-Var). Compte-tenu de cette situation, les terrains Renault constituent un site d'accueil idéal pour aménager un programme hôtelier/centre de thalassothérapie haut de gamme, enrichi d'une offre en commerces et services (restaurants, centre de conférence, etc.) et en logements. =>Les dispositions réglementaires du PLUm pour la zone UCd dans laquelle s'inscrit ce projet d'aménagement permettent l'installation des activités programmées. S'agissant plus particulièrement des commerces de détail, ces derniers sont autorisés à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m².

					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions 1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle	Le projet prévoit l'implantation de logements en partie Nord du site, avec a minima 30% de logements locatifs sociaux. =>En vue de répondre à cet objectif, le site de l'OAP est inscrit dans un périmètre de mixité sociale (PMS) ou secteur à pourcentage de logements sociaux (SPL). A ce titre, l'article 1.3.3 du règlement de zone dispose que « *Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies dans le tableau correspondant*. », soit pour tout programme de logements d'au moins 400m² de surface de plancher, 30% minimum des logements de ce programme doivent être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1 Volumétrie et implantation des constructions 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Le projet s'inscrit au cœur des espaces urbanisés, en continuité du village historique du Cros de Cagnes, bénéficiant d'une double identité : une façade moderne haute et massive, composée d'immeubles en R+5 / R+6 en face Nord et d'une façade littorale basse et dentelée en face Sud. Dans ce contexte, le projet prévoit une hauteur maximale des constructions s'élevant à 15m, voir 18m sur 30% maximum de la surface du plancher de niveau inférieur. =>Pour la zone UCd dans laquelle s'inscrit le projet de requalification/restructuration des terrains Renault, le règlement de zone du PLUm autorise une hauteur maximale des constructions à 15m. En outre, le règlement stipule que la hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m, dans la limite d'une hauteur maximale comprise entre 3,5 et 4 m. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé. Un dépassement de hauteur de +3m est autorisé pour 30% au maximum de la surface de plancher du niveau inférieur.

					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	A l'angle sud-est de l'opération, le projet prévoit l'aménagement d'un parvis généreux assurant la mise en valeur les pins parasols existants et des percées visuelles vers le port du Cros de Cagnes situé à proximité du site. =>Concernant les espaces libres, plantations et aires de jeux, le règlement du PLUm, pour la zone UCd, stipule que 30% minimum de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers. En outre, pour Cagnes-sur-Mer, la moitié au moins des espaces verts paysagers doit être de pleine terre.
CAGNES-SUR-MER	OAP du Malvan (17 ha au nord du Polygone Riviera) **Secteur UCam**	**Secteur UCf** Quartiers urbains denses discontinus-grands ensembles	OAP existante reconduite.	- Requalification d'une zone d'activité économique - Création d'un parc linéaire le long du Malvan	*Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement* 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit la requalification des espaces à vocation économique implantés le long de l'avenue des Alpes et la création d'un parc linéaire le long des rives du Malvan, en lien avec les espaces verts et paysagers de Polygone Riviera. Ces espaces à dominante naturelle serviront également de zone d'expansion des crues en cas d'inondation. =>Les dispositions du règlement définissent les activités, destinations et sous-destinations autorisées ou interdites au regard des zones de risques identifiées dans les PPR et cartes d'aléas annexés au dossier de PLUm (articles 1.1.1 et 1.2.1 du règlement de la zone UCf). Pour la zone UCf, l'article 1.2.3 décline les activités, destinations et sous-destinations autorisées ; ces dernières doivent notamment être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1 Volumétrie et implantation des constructions 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Dans une optique de cohérence avec les constructions existantes de Polygone Riviera et afin de préserver les futures constructions du trafic important sur l'Avenue des Alpes et l'Avenue du Cheiron, l'OAP prévoit des marges de recul spécifiques : - Un recul de 22 m par rapport à l'axe de l'Avenue des Alpes ainsi que de part et d'autre de l'Avenue du Cheiron et de la RM336 (pénétrante Cagnes/Vence) - Un recul de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique existante ou projetée le long de la rue de la Grande Rimade. =>Les dispositions règlementaires de la zone UCf traduisent ces marges de recul comme suit : - Article 2.1.3.1 : *« Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des limite d'emprise publiques des voies »* et *« Sur*

						la commune de Cagnes-sur-Mer, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 22 m de l'axe de la pénétrante Canges/Vence. »
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	Le projet d'aménagement ne prévoit pas spécifiquement la réalisation de nouvelles constructions. =>Le cas échéant, le règlement du PLUm prévoit néanmoins que toutes nouvelles activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions. Le projet projette la création d'une nouvelle voie nord-sud de 12m d'emprise connectée sur l'avenue des Alpes au sud, et l'avenue du Cheiron et la RM336 au nord, permettant la desserte interne des îlots et une nouvelle voie est-ouest de 12m d'emprise sur le chemin du Gué, connectant l'avenue des Alpes à la rue de la Grange Rimade. Ces aménagements assureront la desserte du site.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	L'OAP du Malvan prévoit la réalisation d'un vaste parc à dominante naturelle et paysagère le long des rives du Malvan. =>Concernant les espaces libres, plantations et aires de jeux, le règlement du PLUm stipule que la moitié au moins des espaces verts paysagers doit être aménagée en pleine terre sur la commune de Cagnes-sur-mer.
CARROS	Plans de Carros (**56 ha classés en zones UDa et UC du PLU communal**) :	Secteur UTk Zone d'hébergement hôtelier et touristique	OAP.nouvelle	- 250 logements restent à construire - Mise en place d'une voie verte dédiée aux circulations douces, piétonnes et cyclables	*Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement* 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit la construction de 250 logements est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	Le projet prévoit 25% de logements sociaux. Il est cohérent avec le chapitre 1. du règlement 3 sur la mixité sociale

					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*	Le caractère en urbanisation diffuse de maisons individuelles du quartier de Carros engendre un paysage très fragmenté. L'important est donc de maintenir les vues existantes sur le grand paysage et de mettre en valeur les parcelles ouvertes et naturelles de la zone.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.3 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 en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement	Certaines parcelles localisées dans le schéma de synthèse opposable devront comporter un minimum de 50 % de pleine terre à destination agricole. Ces espaces pourront être occupés par des vergers, des potagers partagés ou tout type d'initiative visant à la préservation de l'identité agricole du quartier. - Dans les zones d'urbanisation maîtrisée repérées dans le schéma de synthèse opposable, les projets d'aménagement doivent inclure un volet agricole intégré : celui-ci doit comprendre au moins 10% de la parcelle en pleine terre. Il peut faire l'objet par exemple de jardins partagés, parcelles agricoles traditionnelles maintenues, de ruches…
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	La création d'un chemin de traverse nord-sud de la place des Plans jusqu'au chemin des Anémones servira de support de promenade, de valorisation du patrimoine paysager et de nouvelles formes urbaines sur les terrains mutables identifiés. L'accès aux Plans se fait par le sud du quartier, au niveau du rond-point ouvrant sur la Route des Plans. Cette voie fortement empruntée fera l'objet d'un travail de requalification. La seconde entrée, au nord, s'effectue par le boulevard de la République via la ZA de la Grave.
COLOMARS	Secteur du village (**environ 0,6 ha en zone UC** avec servitude d'attente de projet au PLU communal).	**Secteur UPj** Zone de projets	OAP nouvelle	Construction de logements	*Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement* 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit la construction de logements est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	Le projet prévoit 30% de logements locatifs sociaux et est donc cohérent avec le règlement stipulant qu'une périmètre mixité sociale à 30% pour projets >800m² SDP logements doit être atteint. Il est cohérent avec le chapitre 1.3 sur la mixité sociale du règlement.

					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions pourra être portée à 12 mètres sur Colomars.	Le projet prévoit une hauteur maximale des constructions s'élevant à 15m, voir 18m sur 30% maximum de la surface du plancher de niveau inférieur. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies. L'emprise au sol sera de 30% et est cohérent avec le règlement (emprise au sol maximale des constructions fixée à 50%).
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	L'emprise des espaces verts de pleine terre au minimum de 50 % est cohérent avec le règlement. 50 % minimum de l'assiette foncière de l'OAP sera traitée en espace vert de pleine terre. Cette zone pourra accueillir piscines et aires de jeux paysagées intégrées à la topographie du site.
COLOMARS	Secteur de la Manda dans la plaine du Var (**environ 4,4 ha en zone UM** en grande partie avec servitude d'attente de projet au PLU communal).	**Secteur UBg** Ext. Des centres / quartiers denses continus	OAP nouvelle.	- Réalisation de logements, de services publics et d'activités commerciales et économiques - Réalisation d'une aire de loisirs - Création d'un parking public	*Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement* 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit la construction de logements et l'installation de services publics et d'activités commerciales est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement. De plus, les commerces de détails sont autorisés sur Colomars à condition d'être situés en rez-de-chaussée.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur maximale des constructions pourra être portée à 12 mètres sur Colomars.	La hauteur maximale est fixée à 13 m dans le cas où des commerces ou activités de services sont réalisés en rez-de-chaussée, et qu'ils prennent en compte la côte du Plan de Prévention des Risques. Les bâtiments auront au maximum 4 niveaux ou/et 9 m à l'égout Les constructions doivent être implantées à une distance à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m comptée à partir de la limite d'emprise publique des voies.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* A Colomars 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.	Le projet participe au verdissement de la zone en plantant des arbres de hautes tiges dans les espaces publics. Les espaces non bâtis des ilots seront plantés et paysagés. Les stationnements en surface des opérations devront être végétalisés et agrémentés d'arbres de haute tige.

EZE	Pied de village (**zone UP du PLU communal) –** .	**Secteur UPb** Zones de projets	OAP existante actualisée.	Environ 23 logements restent à construire, quelques commerces, l'extension de la parfumerie Fragonard, la salle des fêtes, et un parking public souterrain d'au moins 250 places.	*Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement* 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit la construction de logements, de quelques commerces, l'extension de la parfumerie Fragonard, la salle des fêtes, et un parking public souterrain est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination du règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	Le projet prévoit 3-4 logements sociaux. Il est cohérent avec le chapitre 1.3 sur la mixité sociale du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*	Les constructions peuvent être implantées à une distance minimale de 6m de la limite d'emprise publique des voies.
GATTIERES	OAP des Bréguières. **Secteur 1AU-ah 1AU-Ae**	**Secteur 1AUa** Zone à urbaniser ouverte	OAP existante actualisée.	- Environ 350 logements dont 35 % de LLS - Commerces, services de proximité - Crèche, - Activités - Aménagements de voirie pour une circulation apaisée et cheminements doux - Revalorisation des friches agricoles	*Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement* 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit des logements, des équipements publics et un parc public est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	Le projet prévoit 35% logements sociaux. Il est cohérent avec le chapitre 1.3 sur la mixité sociale du règlement
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* Sur la commune de Gattières en zone 1AU-A, la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m et en zone 1AU-Ah la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m.	Le projet permet d'offrir une qualité environnementale, architecturale et paysagère dans le respect de la qualité (respect des perceptions, exposition favorable, écriture architecturale reprenant le vocabulaire du moyen pays-niçois, utilisation de matériaux naturels –bois, gabion) et des contraintes du site (mobilisation des secteurs les moins pentus et les plus accessibles, distance minimum des vallons boisés,…).
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* Les pourcentages d'espaces libres et plantations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de	Cet objectif sera atteint par la création d'un parc public, par un traitement paysager de l'ensemble des emprises publiques (la voirie, les espaces de stationnement, les liaisons piétonnes…), par la végétalisation des toitures (notamment du gymnase) offrant un tapis paysager depuis les points hauts et

					Programmation (OAP). Sur les Gattières en zone 1AU-Ah 25% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers de pleine terre.	par le maintien de surfaces végétalisées de pleine terre importantes autour des habitations.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Le projet prévoit la création d'une voie qui permettra à la fois la desserte des différentes entités du quartier, à travers son raccordement à des voies de desserte locale, et assurera la liaison entre le chemin de Provence et la RD1 (ou route de la Baronne).
GILETTE	Secteur de Rougelas **Secteur zone 2AU au nord du village.**	**Secteur 1AUa** Zone à urbaniser ouverte	OAP existante reconduite.	- Renforcement de l'urbanisation (habitats) - Connexions sur les infrastructures existantes	*Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement* 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit des logements et une connexion sur les infrastructures existantes est cohérent avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* Sur la commune de Gilette les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 m.	L'objectif du projet sera de tenir compte de la composition urbaine, des volumes bâtis existants qui maintiendra l'équilibre entre les espaces minéralisés et végétalisés.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* Les pourcentages d'espaces libres et plantations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Sur Gilette 70% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers de pleine terre	Pour répondre à cet objectif, des interfaces paysagères ont été créées au sein du projet d'aménagement et en continuité des grands espaces naturels. Le traitement de ces espaces paysagers devra s'inspirer des essences végétales existantes. Ainsi, les milieux écologiques du site ne seront pas perturbés par les nouveaux aménagements.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Le projet d'aménagement prévoit des connexions sur les infrastructures existantes tout en permettant des accès sécurisés aux futures implantations bâties.

LA GAUDE	Secteur de la Baronne (15,4 ha) **Secteur en zones UB et UF du PLU communal.**	**Secteur UDg** Quartiers résidentiels / villes parcs **Secteur UFb7** Zone pavillonnaire **Secteur UFc1** Zones pavillonnaires faible densité **Secteur 1AU** sur les coteaux	OAP existante actualisée.	Programmation de logements collectifs et individuels, avec des commerces et services dans le pôle de centralité. Extension de l'école transformée en groupe scolaire.	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	<u>Zone UDg :</u> Le projet qui prévoit des logements, des commerces et des services et équipements publics est cohérent avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement. <u>Secteur UFb7 :</u> Le projet qui prévoit des logements, des commerces et des services et équipements publics est cohérent avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement. <u>Secteur UFc1</u> Le projet qui prévoit des logements, des commerces et des services et équipements publics est cohérent avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	<u>Zone UDg :</u> Chaque opération comportera au moins 30% de logements sociaux. Il est cohérent avec le chapitre 1.3 sur la mixité sociale du règlement. <u>Secteur UFb7 :</u> Chaque opération comportera au moins 30% de logements sociaux.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1 Volumétrie et implantation des constructions L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25%. La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m. <u>Secteur UFb7</u> : Ce secteur à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux : Dans le secteur défini au titre de l'article L151-28 2° du Code de l'Urbanisme mentionné au plan de zonage : - toute opération comprenant un minimum de 40% de logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration de volume constructible limitée à 40% du coefficient d'emprise au sol ; - toute opération comprenant un minimum de 30% de logements locatifs sociaux peut bénéficier d'une majoration	<u>Zone UDg et UFb7</u> A l'Est et au centre du site, les constructions seront en R+2, alors qu'en partie Ouest, au-delà des ruptures de pente paysagères, seront développées des constructions en R+1.

					de volume constructible par une hauteur maximale à l'égout fixée à 7m sur la totalité de l'emprise des constructions. *La hauteur frontale des constructions est fixée à 4m. Sur 50% de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 7m*	
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* <u>Zone UDg</u> Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement. 35% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts de pleine terre. <u>Secteur UFb7 :</u> 60% des espaces verts paysagers doivent être de pleine terre	<u>Zone UDg et UFb7 :</u> Afin d'optimiser l'insertion des constructions dans le site, et d'offrir un cadre de vie qualitatif et arboré aux futurs habitants, des bandes de prospects à l'intérieur des opérations / recul par rapport aux voies seront aménagés. Pour les arbres de moyenne et haute tige, les essences rappelant les cultures agricoles seront privilégiées (oliviers, agrumes…)
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	<u>Zone UDg et UFb7 :</u> Afin de développer une trame viaire en adéquation avec l'aménagement du quartier permettant la desserte des futures opérations et les connexions du site avec son environnement, de nouvelles voies seront créées pour : - Relier la RM au chemin Marcelin Allo, dans le prolongement du demi-échangeur, - Innerver le quartier, en créant une liaison entre l'entrée Nord et le cœur du site, - Desservir les futures opérations en favorisant les bouclages
LA GAUDE	Secteur du MIN (Marché d'Intérêt National) à la Baronne (**environ 16 ha en zone 2AU du PLU**	**Secteur 1AUa** Zone à urbaniser ouverte	OAP existante actualisée.	Le programme prévoit l'implantation d'une plateforme agro-alimentaire avec : - Le transfert du MIN ; - Des activités connexes du MIN (logistique, transport, services et commerces nécessaires au fonctionnement du MIN,	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit l'installation d'une plateforme agro-alimentaire intégrant les actuels MINs d'Azur et l'implantation d'activités connexes ainsi que le renforcement de la desserte du site est cohérent avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.

	communal).			activités agro-alimentaires) - L'implantation de la Chambre d'Agriculture et des activités qui lui sont liées.	*Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* L'emprise au sol, les hauteurs, les implantations par rapport aux voies et aux emprises ainsi que les implantations par rapport aux limites séparatives doivent être conforme à l'OAP. Les pourcentages d'espaces libres et plantations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).	Le sens des courbes de niveaux devra être respecté (implantation des constructions et aménagement des voies), le meilleur équilibre entre les déblais et remblais devra être recherché, l'aménagement de murs de soutènement, de restanques et de talus, devra être optimisé afin de limiter leur hauteur tout en proposant des traitements qualitatifs. Afin d'optimiser l'insertion des constructions dans le site, et d'offrir un confort pour les usagers et la qualité d'un lieu de travail, il est prévu une insertion du MIN respectueuse de l'environnement urbain notamment : - En plantant les bandes de prospects à l'intérieur des opérations / recul par rapport aux voies : Pour les arbres de moyenne et haute tige, les essences rappelant les cultures agricoles seront privilégiées (oliviers, agrumes…), - En mettant en œuvre des franges boisées en interface avec les constructions existantes.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Il s'agit principalement de la réalisation, en limite sud de l'opération, d'un rond-point et d'un demi-échangeur en lien avec la RM 6202 bis. L'aménagement de ces infrastructures permettra de fluidifier les déplacements associés à la réalisation de la plateforme agro-alimentaire et en même temps évitera une surcharge de la voirie existante à vocation de desserte des quartiers environnants.
LA TOUR SUR TINEE	La Condamine à Roussillon (**Zone UZ du PLU communal)** :	**Secteur UZa5** Zone d'activités mixtes	OAP nouvelle	Un équipement culturel (Vieux moulin), un espace de verger, quelques commerces et services, des locaux artisanaux, un espace de co-working, environ 27 logements associés à la réhabilitation / extension des constructions existantes.	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit des logements (associés à la réhabilitation / extension des constructions existantes) des commerces et des services de locaux artisanaux est cohérent avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à	La typologie des nouvelles constructions se limitera à du petit collectif de gabarit R+2 maximum. L'architecture développée sera en adéquation avec la qualité paysagère du site, tant en termes de teintes que de matériaux (bois, pierre…). Les constructions seront d'un seul tenant et elles proposeront une architecture simple et contemporaine. Les abords des bâtiments seront particulièrement soignés, afin de favoriser leur

					75%. Les constructions peuvent également s'implanter à l'alignement de la limite d'emprise publique des voies. Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement	intégration dans le site. L'aspect naturel sera lui aussi sauvegardé grâce à une trame de cheminements doux, végétalisés, par l'installation d'un parc et de parcelles agricoles. Le projet prévoit l'installation de vergers, de ruches et le maintien des pâtures. L'ensemble permettra d'enrichir le sol et d'améliorer la biodiversité du site.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Le projet permet d'aménager un accès principal sécurisé et adapté aux nouveaux usages du site et de créer une trame de déplacements doux sur l'ensemble de la zone et la reliant au reste du tissu urbain de Roussillon
LE BROC	Secteur Les Castellas (**zone 1AUh du PLU communal).**	**Secteur 1AUb**	OAP existante reconduite.	- Création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet prévoyant la construction de logements est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* L'emprise au sol, les hauteurs, les implantations par rapport aux voies et aux emprises ainsi que les implantations par rapport aux limites séparatives doivent être conforme à l'OAP. 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts paysagers.	Les constructions, installations et aménagements (murs de soutènement, des voies internes, jardins en terrasses) doivent préférentiellement s'implanter parallèlement aux courbes de niveaux dans les terrains pentus. Le projet permet de concevoir des volumes semblables aux volumes traditionnels rectangulaires avec la façade principale orientée parallèlement aux courbes de niveau. Il privilégie des volumes bâtis simples et dissocie les volumes des bâtiments non contigus d'une distance de 8 mètres minimum, en référence à la morphologie des hameaux traditionnels et afin d'éviter l'effet de masse d'un grand volume unique. Le projet prévoit de : - Réaliser les espaces libres privatifs en terrasses successives en gradins parallèles aux courbes de niveau. - Aménager les jardins privatifs sur les terrasses réalisées entre les constructions. - Traiter les jardins de manière enherbée et végétalisée et favoriser des revêtements naturels (terre, stabilisé, empierrement, enherbement, gravillons, . . .).

					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Au-delà des emplacements réservés inscrits au Plan Local d'Urbanisme pour élargissement et/ou aménagement de voirie, la présente orientation vise à imposer : - La poursuite, dans le temps, des créations et/ou améliorations de cheminements doux (piéton et/ou cycle). - La connexion de la nouvelle zone de développement économique (« Le Plan de l'Esteron », zones 2AU) au réseau viaire départemental et communal - L'inscription d'un projet de voie de contournement du village (ER R10)
LE BROC	Secteur du Plan de l'Esteron (au sud du lac). **Secteur Nlr**	**Secteur Nc** Aménagement des plages **Et Secteur 1AUb**	OAP existante reconduite.	- Conforter la Zone d'activité et développer un pôle économique innovant et environnemental dans la plaine du Var	**Secteur Nc** Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières *Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,* *notamment maraîchère, pastorale ou forestière ;* *Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation,* *Les annexes aux habitations à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;* *les changements de destination des constructions en habitation 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 pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;* *Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics à condition :* *o qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,* *o qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des* *paysages ;* *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 ;* **Secteur 1AUb**	*La zone Nc autorise notamment les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.* Le projet d'aménagement de plages autour du lac d'Esteron est cohérent avec le règlement. *La zone 1AUb permet la réalisation du projet porté par l'OAp :* Zone d'activité et un pôle économique innovant et environnemental

					1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières - Le développement d'activités économiques et pédagogiques à condition d'être liés aux métiers du bois et de l'agroforesterie ; - L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.	
					Secteur Nc *Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* **Secteur 1AUb** *Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* les constructions devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP).	**Secteur Nc** Afin d'être compatible avec la protection des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine les indications paysagères, il est envisagé d'aménager la zone par : - Une protection et une mise en valeur de la ripisylve Sud-Ouest (trame bleue et continuité écologique) et du pied de coteau (réservoir de biodiversité). Une piste cyclable devrait longer la ripisylve. La ripisylve sera préservé en l'état par une bande de recul sur une largeur jusqu'à 5m de l'axe longitudinale du lit (lit au pied du talus). - Un traitement paysager sous la forme d'alignements arborés afin de réduire l'impact visuel du projet (déjà néanmoins réduit par les deux verrous formés par le relief au Sud et au Nord et par le merlon existant au bord de la RD 2209). Un accompagnement végétal améliorera également l'esthétique des abords de la zone, aujourd'hui délaissés. **Secteur 1AUb** *La zone 1AUb permet la réalisation du projet en ce qu'elle impose le respect des orientations de l'OAP*
LE BROC	Secteur la Pinée	**Zone 2AU**	OAP existante reconduite	- Répondre aux besoins en logements et en hébergements	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations	La zone 2AU correspond aux réserves foncières de long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU. Aucune nouvelle construction (hormis certains liés aux équipements) n'est autorisée dans la zone.

					soumis à conditions particulières	L'OAP de la Pinée traduit un souhait d'urbanisation futur mais, compte tenu de l'inconstructibilité de la zone, ne donne pas les caractéristiques précises d'implantations des futurs bâtiments. Elle reste compatible avec le règlement de la zone 2AU.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	
NICE	Secteur des collets de Bellet (**4 sous-secteurs en zone UCh** du PLU communal : les collets de Fournier, Bellon, Li Punccia et Da Franco). .	Sous-secteurs UPM2	OAP existante reconduite	- Densification de hameaux existants avec de l'habitat - Constructions liées à des activités agricoles ou artisanales.	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit une densification des hameaux existants et des constructions liées aux activités agricoles ou artisanales du secteur est cohérent avec le règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	Non concerné
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	L'intégration à l'environnement des nouvelles constructions résultera du règlement qui reprend les caractéristiques de l'habitat actuel, en préservant, en particulier l'aspect végétal spécifique : un polygone d'implantation (en rouge sur les documents graphiques) définit le lieu d'implantation de chaque construction. Pour conforter l'urbanisation diffuse existante, la constructibilité est déterminée en tenant compte de la morphologie des parcelles, des constructions

						présentes et de l'objectif de préserver les espaces naturels et agricoles.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	L'ouverture à la constructibilité de parcelles sont délimités par des polygones d'implantation proches de la desserte viaire afin de permettre la constitution d'un hameau rassemblée le long des voies de dessertes.
NICE	Secteur Plaine du Var		OAP nouvelle regroupant plusieurs anciennes OAP, **, elle se décline du secteur des Combes jusqu'à à l'Arénas.**	- Cette OAP vise à assurer la production d'une ville dense entre Lingostière et Saint-Augustin Nord, une ville passante construite sur des logiques d'accompagnement des lignes de transports en commun et ménageant une place de choix aux mobilités douces. - Une affirmation du grand paysage ou paysage plus domestique, avec la mise en place du grand parc linéaire de l'Ouest sur un territoire de 25 hectares ; - La prise en compte de la biodiversité, avec préservation des corridors écologiques (repérés sur plan de l'OAP) et l'intégration des données de la trame Verte et Bleue ; - Une programmation en mixité urbaine et fonctionnelle, avec 30 % de logements locatifs sociaux et 10% de logements en accession sociale sur l'ensemble de la basse vallée du var (à l'exception du quartier du Grand Stade développant 25% de logements locatifs sociaux)	Voir ci-après	Voir ci-après

	OAP Plaine du Var – Séquence 1 – LES COMBES	Secteur 1AUc Zone à urbaniser ouverte	OAP existante reconduite	Secteur les Combes	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Dans les secteurs 1AUc1, 1AUc2 et 1AUc4, sont interdit(e)s : o Les constructions destinées à l'habitation, o Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique. Dans le secteur 1AUc1 sont interdit(e)s : o Les bureaux, o Les entrepôts, o L'industrie, o L'artisanat. Dans les secteurs 1AUc2 et 1AUc4, sont interdit(e)s : o Les constructions destinées au commerce de détail et au commerce de gros. Dans le secteur 1AUc3, sont interdit(e)s : o Les constructions destinées au commerce de détail de plus de 300m² de surface de plancher, o Les entrepôts, o L'industrie.	Quatre secteurs composent le secteur des Combes au règlement afin de permettre l'aménagement et la réalisation d'une zone mixant habitat et activités. Les destinations et sous-destinations autorisées dans les différents secteurs au règlement correspondent aux attentes du projet. De plus, le règlement précise que les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone doivent être compatible avec l' OAP.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* *L'emprise au sol des constructions devra correspondre aux OAP.* *Concernant les hauteurs, elles sont fixées à :* La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à : - 7 m dans le secteur 1AUc1, - 12 m dans les secteurs 1AUc2 et 1AUc3, - 21,50 m dans le secteur 1AUc4. La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à : - 10,50 m dans le secteur 1AUc1, - 15,50 m dans les secteurs 1AUc2 et 1AUc3,	Les règles d'emprise au sol renvoient à l'OAP permettant d'encadrer l'aménagement du site. Les hauteurs différenciées selon les secteurs permettent une insertion du projet dans le site à la topographie complexe. Ces dispositions sont compatibles avec l'OAP.

					- 25 m dans le secteur 1AUc4. *Les pourcentages d'espaces libres et plantations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*	
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	
	OAP Plaine du Var – Séquences 2 et 3 - ST ISIDORE / GRAND STADE Secteur de Saint-Isidore (25 ha dans la plaine du Var). **Secteur AUd**	**Secteur 1AUa** Zone à urbaniser ouverte	OAP existante reconduite.	- Stade Allianz-Riviera (construit) - Un écoquartier mixant logements, activités commerciales et équipements de proximité	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit un équipement sportif, des logements, des équipements et des commerces est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	L'offre de logements pour l'éco-quartier sera développée en mixité sociale : pour les opérations comportant au moins 1 500 m² de surface de plancher de logement, il est imposé au moins 25 % de logements sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ce pourcentage s'impose sur l'ensemble du lotissement, de la ZAC ou de l'OPA et non parcelle par parcelle. Le projet est cohérent avec le chapitre 1.3 sur la mixité sociale du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* *Les pourcentages d'espaces libres et plantations devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).* *L'emprise au sol maximale des constructions, a hauteur maximale des constructions à l'égout, l'implantation des constructions devront être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*	Les qualités paysagères du site seront mises en valeur par les aménagements, notamment grâce à la présence de végétal, d'eau et par un traitement approprié des interfaces visuelles et physiques avec l'environnement proche et lointain. L'objectif est de réaliser un aménagement de haute qualité environnementale, économe en énergie et responsable de ses impacts environnementaux, à court, moyen et long terme.

					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	L'accessibilité du site par transports en commun est assurée par la troisième ligne du réseau de TCSP reliant le futur pôle multimodal de Saint-Augustin à celui de Lingostière Les modes doux seront privilégiés en desserte interne du site
	OAP Plaine du Var – Séquence 4 - ARBORAS		Séquence d' OAP Nouvelle	- Prévisionnel de programme sur un projet en mixité urbaine, organisée en ilots ouverts sur le parc, avec l'accueil en proximité d'un projet d'espace test à destination de jeunes agriculteurs	*Non ouvert à l'urbanisation, donc non réglementé*	
	OAP Plaine du Var – Séquence 5 – BANDE URBAINE / MERIDIA Secteur de la ZAC Nice Meridia,**(environ 24 ha)**	**Secteur UPg** Zone de projets	OAP existante reconduite **Au PLUm, cette OAP est intégrée à l'OAP globale relative à la Plaine du Var**	- 175 000 m2 de logements (dont 40% de locatif social, locatif intermédiaire et accession sociale) - 60 000 m2 de bureaux - 40 000 m2 de laboratoire recherche et développement - 17 000 m2 de commerces, hôtellerie et services de proximité - 21 000 m2 d'activités (show-rooms…) - 36 000 m2 d'équipements.	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit l'aménagement d'un quartier d'environ 3000 logements à terme est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	35% des logements seront sociaux. Ce pourcentage s'applique sur l'ensemble de la ZAC et non à la parcelle. Pour chaque tranche de 20 000m² de SDP de logement réalisé, le pourcentage imposé devra être atteint.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	Les espaces verts représenteront une superficie minimale de 25% de la surface de l'ensemble des îlots définis. Les espaces verts en pleine terre devront présenter au moins 15% de la surface de l'ensemble des îlots.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	L'accessibilité du quartier par les transports en commun sera complétée par la troisième ligne du réseau de TCSP reliant le futur pôle multi modal Nice Arénas à celui de Lingostière en passant par l'éco-quartier du stade. Une trame d'espaces publics et de liaisons douces sera mise en place

	OAP Plaine du Var – Séquence 6 - SAINT AUGUSTIN NORD (LES MOULINS ET PAUL MONTEL) **(environ 13 ha**).	**Secteur UBb** Ext. Des centres / quartiers denses continus	OAP existante reconduite.	- Opération de rénovation urbaine d'un quartier dégradé comportant près de 3000 logements sociaux, dans la Plaine du Var à l'entrée de la ville de Nice.	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit d'un quartier de 3000 logements est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	Le projet de rénovation urbaine des Moulins a été validé au comité national d'engagement le l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) le 15 octobre 2009.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* *L'emprise au sol maximale des constructions, a hauteur maximale des constructions à l'égout, l'implantation des constructions devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)* 20% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.	Le plan d'aménagement global du quartier prévoit au moins 20% d'espaces paysagers, ainsi que la préservation des essences remarquables déjà présentes sur le site (pin d'Alep, oliviers, eucalyptus, lilas des Indes…). L'intégration paysagère des bâtiments se fera par une réhabilitation soignée des bâtiments existants.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Le projet va permettre d'améliorer l'offre de déplacements par la desserte du quartier par la ligne 2 du Tramway qui le mettra en connexion avec l'ensemble du réseau de transports en commun en site propre et notamment le futur centre d'échange multimodal de Saint-Augustin tout en réalisant une accessibilité et une desserte interne par les modes doux.
	OAP Plaine du Var – Séquence 6 - **SAINT AUGUSTIN NORD (LES MOULINS ET PAUL MONTEL)**	**Secteur UDi**	OAP existante reconduite. Secteur UPd	- Commerces (environ 3000 m2) - Bureaux, hôtellerie (environ 22 000 m2)	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet qui prévoit la création de commerces et de bureaux est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.

	Secteur Arenas **– Ilot Cassin – Bessi-** Saint-Augustin (**0,5 ha en zone Udl du PLU communal, à l'arrière du Parc Phoenix).**				*Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* L'emprise au sol maximale des constructions, la hauteur maximale des constructions à l'égout, l'implantation des constructions devront être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).	En termes de qualité architecturale et environnementale, l'îlot a vocation à jouer un rôle de signal, aux portes de l'Arénas, avec une implantation en bordure des voies pour renforcer le front urbain. Le traitement de l'ensemble des façades devra être réalisé du point le plus haut jusqu'au sol avec le même soin dans la composition, la mise en œuvre et la qualité des matériaux, sans effet de socle sur les rues Cassin et Bessi. En termes d'insertion urbaine globale, la hauteur maximale, homogène avec la hauteur des constructions existantes du secteur de l'Arénas, se traduit sur ce site, dans la zone d'implantation de 20 mètres de profondeur par une côte maximale à l'égout du toit de 36m côte NGF (Nivellement Général de la France).
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Une traversée piétonne de l'îlot bâti sera créée, à caractère privé, d'au moins 3 mètres de largeur. Elle reliera l'avenue Saint Augustin au Boulevard René Cassin et ne sera pas forcément rectiligne. L'accès aux parcs de stationnement à l'intérieur de l'îlot se fera à partir de l'avenue Saint Augustin seulement, via deux entrées sorties au plus. Le secteur d'accès est indiqué sur le plan de l'orientation particulière d'aménagement.
NICE	Ilots du Littoral	Secteur UPa1	OAP Existante reconduite	- Opération de renouvellement urbain permettant l'aménagement de différents îlots pour une surface maximale de 44 000 m² de Surface de Plancher comprenant des logements, des activités économiques et des équipements de services publics ou d'intérêts collectifs -	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	La zone UPa autorise à l'article 1.2.3 les destinations et sous-destinations des constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* En secteur UPa1, les constructions devront respecter les dispositions de l'OAP Ilots du littoral pour l'emprise au sol, la hauteur et les implantations.	Le renvoi du règlement à l'OAP permettra la réalisation de l'opération dans les conditions fixée par celle-ci . L'implantation des ilots est strictement définie par l'OAP.

					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Le projet devra permettre la création d'une voie centrale qui aura une largeur minimum de 24 mètres et devra être bordée de trottoirs, terrasses et stationnements pour les commerces / activités et de jardins privatifs en bordure des bâtiments pour les logements en rez-de-chaussée.
ROURE	Secteur Longon	Zone Nb	OAP nouvelle	- Réhabilitation du refuge		Les dispositions du règlement de la zone Nb du PLUm permettent la mise en œuvre de l'OAP qui s'attache essentiellement à fixer le réaménagement intérieur du refuge
ST-ANDRE DE LA ROCHE	Secteur de La Pointe- (zone UC PLU)	Zone UPh - Zone de projet Zone UBg - Extension des centres urbains - quartiers denses continus	OAP existante reconduite	- Création d'habitat (option d'une résidence étudiante ou intergénérationnelle) - Création d'un hôtel - De surfaces de ventes non alimentaires de taille moyenne et de surface tertiaire	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet prévoyant la construction de logements la réalisation d'un hôtel et de bureaux est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* En zones UBg et UPh, L'emprise au sol n'est pas règlementée. La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 12 m en zone UBg et à 15 m en zone UPh	La hauteur maximale des bâtiments atteindra 75m NGF au sud du site, faisant office de signal depuis l'A8, et descendra progressivement jusqu'à 65,5m NGF au nord, au contact des bâtiments existants Une surhauteur ponctuelle jusqu'à 84 m NGF pourrait être autorisée en partie sud du site pour le développement d'un programme hôtelier.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Le quai de la Banquière sera aménagé en voie urbaine, permettant la mixité des usages avec les modes doux et conservant les alignements d'arbres existants
ST-BLAISE	Secteur de la ZAC de Saoga	UBk-UFb3-UFB4-UZc1- UBj	OAP existante, reconduite.	- Environ 125 logements, de l'individuel au petit collectif	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du	*UBk -UBj-UFb3-UFB4* Le projet est cohérent avec le règlement de zonage

	(zone AU du PLU communal).			- Zones d'activités tertiaires	règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	en prévoyant une densification du quartier avec de nouveaux logements. *UzC1* Le projet est cohérent avec le règlement de zonage en prévoyant une zone d'activités tertiaires.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* *UBj- UBk :* La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m. Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. UFb3-UFb4 L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%. La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m. Saint Blaise : 30% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers. *UZc1 :* La hauteur maximale des constructions à l'égout est précisée au plan de zonage. Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.	Les règles d'implantation des bâtiments pourront être adaptées pour prendre en compte la topographie de chaque parcelle (contrainte d'accessibilité, réduction des terrassements, qualité d'intégration paysagère). La place de la nature au cœur du quartier est largement valorisée et participe directement à l'identité « nature » de l'aménagement : - par la création de continuités « vertes » composées d'espaces verts de qualité, en complément de la trame verte existante - par le maintien de surfaces végétalisées de pleine terre importantes autour des habitations - par un traitement paysager de l'ensemble des emprises publiques (la voirie, les espaces de stationnement, les liaisons piétonnes …) Une attention particulière est portée sur le choix de la palette végétale afin de : - limiter les espèces invasives, allergènes (mimosas, cyprès…) ou pyrophiles (pin sylvestre, la bruyère…) - assurer une véritable transition paysagère entre les espaces naturels alentours et les jardins privatifs. Le traitement des lisières boisées par la plantation de végétaux adaptés doit permettre de garantir l'intégration du développement urbain. - privilégier les espèces locales adaptées afin de réduire l'usage des phytosanitaires et de promouvoir la faune locale adaptée aux conditions pédoclimatiques (oliviers, frênes, chênes, arbousiers…) - favoriser la biodiversité dans les différents espaces à travers une palette diversifiée - adapter la végétation aux besoins (ombre, barrière physique, régulation thermique, structuration végétale, clôture …). -
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	La composition urbaine du quartier est caractérisée par la création d'une voie structurante reliant le

					Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	quartier de la Saoga au village. La trame viaire est composée de : - une voie principale (route du Col de l'Olivier) répondant à une double vocation : axe de transit reliant la Plaine du Var (RM 6202) et le village de Saint-Blaise, et unique voie de desserte du quartier, - des voies secondaires, dont la majorité offre un usage mixte voiture/piéton, permettant ainsi d'apaiser les circulations et développer les déplacements doux, - des liaisons douces en site propre, constituant une réelle qualité de déplacement pour les piétons.
ST-JEANNET	Secteur entrée du village et rue du Vallon **(zone UAa du PLU communal).**	**Secteur UFb3** Zone pavillonnaire	OAP existante reconduite.	- Améliorer l'entrée de village d'un point de vue architectural et piétonnier - Mettre en qualité la rue du Vallon, porte d'entrée du centre village par des séquences urbaines lisibles et mises en scène - Retrouver une animation des rez de chaussées - Protéger les éléments et les dispositions caractéristiques des retenues de pierres sèches en restanque paysagères sur les coteaux	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet prévoyant la revalorisation de l'entrée de ville est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	Un emplacement réservé pour mixité sociale avec 50 % de la surface de plancher destinée aux logements affectée à des logements locatifs sociaux est créé. Il est cohérent avec le chapitre 1.3 sur la mixité sociale du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* *L'emprise au sol, les hauteurs, les implantations par rapport aux voies et aux emprises ainsi que les implantations par rapport aux limites séparatives doivent être conforme à l'OAP.* *Sur la commune de Saint-Jeannet la hauteur maximale à l'égout est relevée à 9m sur 30% de l'emprise de la construction.* *Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.* *Sur la commune de Saint-Jeannet, un maximum de 50% de la superficie du terrain peut être imperméabilisé*	Le projet prévoit : - Limitation de hauteur à R+1 => hauteur absolue maximale 7 m sur la rue du Vallon - Hauteur frontale maximale 16 m en restanques sur la rue de la Tourraque *L*e projet a pour objectif de préserver les venelles permettant les passages depuis le haut du village vers la frange en contrebas et de protéger les restanques des parcelles.

ST-JEANNET	Secteur Cabergue inférieure **(zone UGb du PLU communal)**	Secteur **UFc1-** Zone pavillonnaire à faible densité	OAP existante reconduite.	- Aménagement d'un quartier de mixité sociale.	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet prévoyant la création de quelques logements d'une zone pavillonnaire de faible densité, est cohérent avec le règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	L'objectif est d'aménager ce quartier par un projet d'ensemble répondant aux besoins en matière de logements sociaux, en créant les conditions de desserte adaptés.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* L'emprise au sol, les hauteurs, les implantations par rapport aux voies et aux emprises ainsi que les implantations par rapport aux limites séparatives doivent être conforme à l'OAP. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%. La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m. Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement. 60% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers.	L'aménagement envisagé ne nécessite pas l'adaptation du règlement en vigueur. Les règles actuelles sont les suivantes : - Coefficient d'emprise au sol : 10% - Hauteur absolue : 7 mètres, hauteur frontale 9 mètres - Coefficient d'imperméabilisation : 50 % maximum
					Chapitre III – Equipements et réseaux *3.1 Desserte par les voies publiques ou privées* *Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions*	La desserte publique du programme sera assurée par un carrefour giratoire inscrit en emplacement réservé. Le positionnement des futurs bâtiments s'organise autour d'une voie de desserte interne à créer avec raccordement de cette voie à un carrefour à créer sur la route métropolitaine n° 2210.

ST-JEANNET	Secteurs des Peyrons et des 4 Chemins (**zones Uva et UP du PLU communal)**	**Uva= UEi** Zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics **UP= UZd3** Zones d'activités commerciales	OAP existante reconduite.	- Pôle multimodal - Recomposition et densification de l'offre de commerces et de services.	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières *Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	<u>Zone UEi :</u> Le projet prévoyant un pôle multimodal est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement. *L'emprise au sol, les hauteurs, les implantations par rapport aux voies et aux emprises ainsi que les implantations par rapport aux limites séparatives doivent être conforme à l'OAP.* *La hauteur maximale à l'égout est relevée à 7m.* Le tissu urbain plutôt lâche de ce secteur appelle une densification du bâti, un dessin de front urbain linéaire et tenu, nécessaire pour la nouvelle ambition du secteur *Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation d'arbre de moyen et grand développement.* Le projet a pour objectif de créer des espaces verts, des jardins d'enfants de quartier. *Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions :* Le projet prévoit la création d'un pôle multimodal composé autour du programme de halte routière sur un foncier privé, en socle de village le long de la Route M2210 vers Vence. Des liaisons douces avec le pôle commercial se feront par l'espace collectif affecté le long des voies. Le parking-relais public d'environ une centaine de places à créer permet une offre immédiate de stationnement sur le pôle du Peyron mais organise aussi une redistribution stratégique de l'offre à l'échelle de la commune.

					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions.	<u>Zone UZd3</u> Le projet prévoyant l'émergence et la lisibilité d'un pôle actif, commercial et économique en lien avec le tissu existant est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement. *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%. La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7m. Sur 50% au maximum de l'emprise des constructions la hauteur maximale à l'égout du toit peut atteindre 9 mètres.* La zone sud du secteur, déjà fortement occupée par du pavillonnaire peut accueillir sur des parcelles privées sans usage une extension de la zone commerciale et de service. *Une surface de 10m² minimum doit être aménagée en pleine terre pour toute plantation en pleine terre d'arbre de moyen et grand développement.* Le projet a pour objectif de créer des espaces verts, des jardins d'enfants de quartier. *Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions*. Le projet d'implantation commercial permettra de rendre lisible les accès par des éléments significatifs (accès piéton / accès véhicules) en les identifiant par fonction.
SAINT-JEANNET	Les coteaux du Var	**Zone 2AU stricte Non constructible, donc non réglementée**	OAP nouvelle	Le projet des coteaux du Var a pour objet la réalisation d'une opération mixte de logements tant au regard de la forme urbaine que du statut d'occupation des logements proposé. Le projet consiste ainsi en : - La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'environ 400 logements dont environ un tiers de logements sociaux (soit environ la moitié des objectifs de LLS triennaux de la commune). - Un développement urbain sous la forme d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé (densité brute recherchée de 40 à 50 logements/ha) permettant d'allier à la fois une densité compatible avec une gestion économe de l'espace et des formes urbaines garantissant une bonne intégration du bâti dans son environnement, Le projet assure la préservation des espaces de continuité écologique (vallons et ripisylves boisées)		
ST-LAURENT DU VAR	Secteur des Pugets **(environ 16 ha en zone UVd3 du PLU communal, avec servitude d'attente de**	**Secteurs UCf, UDh, UFa3 et UFb4** Quartiers urbains denses discontinus, Quartiers résidentiels / villes	OAP nouvelle.	- Réalisation d'environ 500 logements dont 35% de logements locatifs sociaux et 5% en accession aidée - Commerces et activités en R et R+1 à proximité de la nouvelle centralité et le long de	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet prévoyant la réalisation d'environ 500 logements, de commerces et activités est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.

	projet). .	parcs, zones pavillonnaires denses		la route des Pugets.	*Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions* *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	En termes de mixité sociale, le projet doit permettre de développer à terme environ 500 logements. Sont prévus 35% de logements locatifs sociaux et 5% de logements en accession aidée. Ces derniers seront réalisés grâce à une servitude de mixité sociale. Le projet est cohérent avec le chapitre 1.3 sur la mixité sociale du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	Conformément au zonage du document graphique du PLUM, les constructions les plus denses seront implantées autour de la centralité et le long de la route des Pugets. Des hauteurs bâties plus importantes (R+5) seront autorisées de façon à marquer l'entrée nord de Saint-Laurent-du-Var. Ce front urbain sera toutefois discontinu et proposera des variations d'épanelage. Sur les coteaux, le long des deux voies est-ouest, seront implantés des logements en petits collectifs (R+2/3) dont la forme architecturale permettra de s'adapter à la pente et à l'orientation du site. Les variations d'épanelage seront assurées en limitant la surface du 3e étage à 30% de la surface du niveau précédent. Le projet a pour objectif de créer des espaces verts, des jardins d'enfants de quartier. Les principaux éléments naturels et agricoles faisant l'identité du site seront préservés et participeront aussi bien à sa qualité paysagère qu'à la limitation de son imperméabilisation : - le vallon boisé en limite nord du site restera protégé en tant qu'espace boisé classé, - le petit vallon central sera préservé de toute construction ou aménagement, - l'aménagement de la future centralité de quartier intégrera un jardin et une placette qui permettront de conserver autant que possible les arbres du verger existant.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Une voie nouvelle permettra en effet de relier la corniche des Pugets à la route des Pugets, puis à l'avenue Pierre et Marie Curie. Cette voie sera accompagnée par une liaison piétonne assurant une traversée du quartier confortable et sécurisée.

ST-LAURENT DU VAR	Secteur des Vespins **(en zone UVd6 du PLU communal, avec une servitude d'attente de projet).** .	**Secteur UCf** Quartiers urbains denses discontinus	OAP nouvelle.	- Création de logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, avec commerces, restaurants ou services en rez-de-chaussée - Construction d'un hôtel - Commerces, services et bureaux	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet prévoyant la réalisation de logements, la construction d'un hôtel ainsi que des bureaux, des commerces et des services est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	En termes de mixité sociale, le projet doit permettre de développer à terme environ 30% logements sociaux. Il est cohérent avec le chapitre 1.3 sur la mixité sociale du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%. La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15m. Sur la commune de Saint-Laurent-du-Var, 40% au moins des espaces verts végétalisés doivent être de pleine terre ; également, pour les constructions à usage de commerces, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la superficie totale du terrain avec une surface en pleine terre d'un minimum de 15 %. Le complément doit être réalisé sur dalle (obligation de 80 cm de terre) ou en surfaces végétalisées.	L'épannelage général devra être conforme au plan de zonage (R+4), mais une surhauteur à R+7 (24m) pourra être autorisée pour la construction d'un hôtel sur l'angle sud du croisement entre la route du Bord de Mer et l'avenue Donadei. Le projet permettra de placer au cœur du développement du territoire la préservation et la valorisation des paysages naturels et urbains, de développer une trame paysagère qualitative, attractive, comme principe transversal des politiques d'aménagement.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Une ligne de transport en commun à haut niveau de service est programmée (extension de la ligne de tramway T2) 2026 sur le littoral de la métropole Nice Côte d'Azur entre le pôle d'échange multimodal de Nice Saint-Augustin et Cagnes-sur-Mer. Cette ligne de transport desservira directement le secteur des Vespins. L'aménagement du secteur des Vespins devra participer à la requalification des espaces publics du quartier, notamment en faveur des modes doux, grâce au développement d'une liaison forte avec la gare et le centre-ville.

ST-LAURENT DU VAR	Secteur Jeanne d'Arc (aménagement d'une dent creuse en zone urbaine, proche du centre). **Secteur UVd5a**	Secteur UCf	OAP existante reconduite.	- Logements collectifs (dont 30% de logements locatifs sociaux) - Jardin public en cœur d'îlot	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet prévoyant la réalisation de logements ainsi qu'un jardin public est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement. Cependant, les rez-de-chaussée destinés à de l'habitation et du stationnement sont interdits sur la commune de Saint-Laurent-du-Var.
					Chapitre I – Usage des sols et destination des constructions *1.3 Objectifs de mixité sociale et fonctionnelle*	*En termes de mixité sociale, le projet doit permettre de développer à terme environ 30% logements sociaux.* Il est cohérent avec le chapitre 1.3 sur la mixité sociale du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%. La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 15m (ex UVd5).* *A Saint-Laurent-du-Var, les constructions doivent s'implanter soit en retrait de la limite d'emprise publique des voies soit avec le recul précisé au plan de zonage.* *Sur la commune de Saint-Laurent-du-Var, 40% au moins des espaces verts végétalisés doivent être de pleine terre ; également, pour les constructions à usage de commerces, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30 % de la superficie totale du terrain avec une surface en pleine terre d'un minimum de 15 %. Le complément doit être réalisé sur dalle (obligation de 80 cm de terre) ou en surfaces végétalisées.*	Afin de développer une façade urbaine en lien avec le tissu du centre-ville, le long du boulevard Jean Ossola, les futures constructions s'aligneront en façade et respecteront une hauteur limitée à R+3 et R+4 qui sera traitée en attique sur 50% maximum de l'emprise des constructions nouvelles. Les formes d'habitat denses seront privilégiées dans la limite de 12 mètres de hauteur (R+3). En cœur d'ilot, les constructions pourront bénéficier d'une hauteur maximale supérieure, limitée à 15m (R+4) qui sera traitée en attique sur 50% maximum de l'emprise des constructions nouvelles. Dans un objectif de préservation d'espaces de respiration végétalisés, les futures constructions respecteront une emprise au sol maximale de 40% de la superficie de l'unité foncière. De plus, sur chaque unité foncière, il sera recherché le maintien des espaces verts sur 40% au minimum de la surface de terrain avec la préservation d'un minimum de 20% en pleine terre. Pour ce faire, les stationnements seront réalisés, en grande partie, en sous-sol. L'implantation d'un jardin public le long de l'axe nouvellement créé et accessible par un réseau piéton permettra d'assurer le développement d'un quartier résidentiel animé.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Un axe de liaison principal de sens Est/Ouest sera créé au Sud de la zone permettant de reconnecter le boulevard Jean Ossola à l'avenue Jeanne d'Arc (Emplacement Réservé N°107 dans le zonage de PLU approuvé le 21 juin 2013). L'aménagement des accès direct aux opérations futures s'effectuera depuis la voie existante.

ST-LAURENT DU VAR	Secteur du square Bènes (le square et les îlots attenants). **Secteur UVcb**	**Secteur UBd** Ext. Des centres / quartiers denses continus	OAP existante reconduite.	- Place centrale animée - Requalification des îlots autour de la place - Construction d'une école et d'une crèche - Construction de logements (avec 30% de logements locatifs sociaux).	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	Le projet prévoyant la réalisation de logements, la création d'une place publique ainsi que d'équipements publics (école, crèche) est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* *L'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée. La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 18 m et sur la moitié de l'emprise de la construction, la hauteur maximale à l'égout est relevée à 15m.* *La proportion d'espaces verts n'est pas règlementée, sauf mention protée aux OAP ;*	Sur les îlots nord et est de la future place, les constructions viendront compléter l'existant, en respectant une hauteur maximale de 18m soit R+5. A l'ouest, les bâtiments auront une hauteur maximale comprise entre 15m soit R+4 et 18m soit R+5 Au sud, l'îlot sera fermé le long de l'impasse de Gaulle par des constructions dont la hauteur diminuera progressivement depuis l'accroche sur l'existant en R+5. L'aménagement paysager de cette esplanade sera conçu de telle sorte qu'elle constituera un relais écologique à la Forêt de la Vallière. Les parterres végétalisés seront constitués d'herbacées, d'arbustes et d'arbres. Les essences d'arbres, leur taille et leur âge favoriseront la densité végétale et l'ombre. Le maintien d'arbres anciens présentant des cavités de nature à abriter la faune et les insectes sera recherché. Les constructions seront traitées de telle sorte qu'elles offriront des abris végétalisés à faune et à insectes. Les toitures et/ou façades seront végétalisées pour partie. Les arbres existants et présentant un bon état sanitaire seront conservés. A défaut, ils seront remplacés par de nouveaux sujets plantés en pleine terre.

					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	Le fonctionnement viaire s'adaptera à cette nouvelle trame urbaine, avec la requalification des avenues de la Libération, François Bérenger et Thomas Decaroli, et de la rue Jean-Baptiste Bermond sur tout le pourtour du site. Le maillage viaire sera en outre complété par la prolongation de l'impasse de Gaulle jusqu'à l'avenue de la Libération, ce qui permettra d'améliorer la desserte du foncier dédié au futur équipement petite enfance (école maternelle et crèche.
ST-LAURENT-DU-VAR	Secteur Cap 3000	**UZd3**	OAP nouvelle		Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain.	La cohérence du règlement avec les destinations et sous-destinations autorisées à l'OAP, permettra la bonne réalisation et aménagement du projet d'extension de Cap 3000. Les dispositions réglementaires permettront l'aménagement de ce secteur par une emprise au sol peu contrainte. Les hauteurs sont fortement encadrées par les dispositions réglementaires graphiques et littérales par le biais de polygones gabaritaires reportés au plan de zonage.
					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* L'emprise au sol est fixée à 75% *Dans le polygone d'implantation "A" défini sur le plan graphique du PLU, la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 18 m. Toutefois, sur une surface maximale de 20% de ce polygone, elle peut atteindre 23 m pour les édicules techniques et les installations permettant de renforcer l'éclairage naturel du bâti et / ou ses qualités bioclimatiques et / ou de réaliser des économies d'énergie.* *Dans le polygone d'implantation "B" défini sur le plan graphique du PLU, la hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est fixée à 23 m. Toutefois, sur une surface maximale de 50% de ce polygone, elle peut atteindre 28 m maximum, édicules compris, tout en restant dans les limites imposées par les servitudes aéronautiques en vigueur sur cette zone.*	

					Les espaces verts ne sont pas réglementés.	
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	
VILLEFRANCHE-SUR-MER	Secteur de l'Octroi-Narvik **(environ 4,4 ha en zones UL, UM, UD et UBb dans le PLU communal).**	**UD= UDh (Narvik)** Quartiers résidentiels / villes parcs **UM-UMa= UPm1** (Narvik-Octroi) **UBb = UBj** Ext. Des centres / quartiers denses continus UL=	OAP nouvelle.	- - Narvik : rénovation du gymnase, réalisation d'un complexe de thalassothérapie et d'un parking public ; - Octroi : mise en valeur des espaces publics, rénovation de la crèche, des équipements sportifs et des bâtiments de logements existants, construction de logements sociaux en remplacement du bâtiment des services de l'équipement.	Chapitre I : Usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination interdits et autorisés du règlement 1.1 Usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits 1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations soumis à conditions particulières	UDh Le projet prévoyant la réalisation d'équipements publics (gymnase, thalasso) est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination du règlement. UBj : Le projet prévoyant la réalisation d'espaces publics, d'équipements publics (écoles, crèche) et sportifs et de logements est en cohérence avec les usages, affectation des sols, types d'activités, destination et sous destination du règlement.

					Chapitre II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère *2.1 Volumétrie et implantation des constructions* *2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère* *2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions* <u>UDh</u> *L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% sur la commune de Villefranche-sur-Mer :* *La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9m* *50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers. 25% au moins des espaces verts doivent être de pleine terre.* <u>UBj :</u> *La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 9 m* *50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagé en espaces verts paysagers. 25% au moins des espaces verts doivent être de pleine terre.*	<u>UDh UBj</u> Le projet se doit de respecter des préconisations d'insertion paysagère comme : - hauteurs : respecter les servitudes de protection de vue depuis le belvédère ; - façade : réaliser une rupture afin d'éviter un « effet de barre » ; - toitures : assurer leur insertion dans l'environnement. - A l'ouest, les constructions existantes dans la « boucle » de l'avenue Général de Gaulle seront démolies : cette boucle prolonge un espace peu bâti et en partie végétalisé dans le secteur de la Malmaison. - A l'est, les talus et rochers végétalisés situés le long de l'avenue Général de Gaulle seront maintenus : ils s'inscrivent dans un espace vert qui inclut le jardin Narvik de la Citadelle et la végétation située au sud du gymnase.
					Chapitre III – Equipements et réseaux 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées Les activités, destinations et sous-destinations doivent disposer d'un accès à une voie publique ou privée, dimensionnée en fonction de l'importance et/ou de la destination des constructions	<u>UDh UBj :</u> Le site du projet est desservi par les lignes du réseau urbain de la Métropole La création de deux parkings souterrains est prévue pour réduire la difficulté de stationnement des résidents et, surtout, en ce qui concerne le parking de l'Octroi, pour servir de parking « de dissuasion » en limitant l'encombrement des voies de desserte qui conduisent au bord de mer. En complément, la circulation piétonne sera améliorée.

5. Justifications des dispositions du PLUm au regard des documents supra-communaux

Il s'agit de la justification au regard des lois d'aménagement, notamment les objectifs généraux de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, de la DTA, du PLH3 et de l'OIN de la Plaine du Var.

5.1. Justifications au regard des objectifs généraux décrits dans l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

Rappel : Article L.101-2 *: Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales* : Soucieux de concilier urbanisation et transports en commun, le PLUm a privilégié la densification des zones d'habitat déjà positionnés en zones urbaines, dans les secteurs proches des principales gares et stations de transport en commun existantes ou en projet.
Pour autant, il prévoit aussi pour les villages ruraux une possibilité de développement démographique en lien avec leurs besoin, ce qui permet également de soutenir le développement sur ces territoires, particulièrement en zone de montagne : ainsi, les ouvertures à l'urbanisation dans les communes rurales représentent environ 120 ha soit environ 38% des zones ouvertes à l'urbanisation au sein de la Métropole (hors carrière de la Tour-sur-Tinée).

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux* : Le zonage établi dans le cadre de l'élaboration du PLUM prend appui sur une analyse des typologies urbaines existantes et de leur capacité de densification, conduite à l'échelle du territoire de la Métropole. Il propose ainsi prioritairement de conduire des opérations de renouvellement et requalification urbaines sur des secteurs urbains constitués.
De plus, une OAP a été établie sur la thématique « commerce », qui a permis de hiérarchiser les pôles commerciaux et de définir des orientations de développement qui visent à conforter et à requalifier prioritairement les polarités préexistantes et les commerces des centres-villes et des villages.

c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels* : Le règlement du PLU métropolitain prévoit une utilisation économe de l'espace. Ainsi, sur un territoire doté à 91% d'espaces naturels, une démarche volontariste de maitrise de l'urbanisation a guidé l'élaboration de ce document, avec notamment une très faible part **d'ouvertures à l'urbanisation nouvelle**, qui sont limitées à 300 hectares, et ont fait l'objet d'un accord des commissions préfectorales requises (CDNPS et CDPENAF) car elles correspondent à des projets définis, répondant à une cohérence d'ensemble et portant un intérêt territorial directe en terme d'attractivité ou de développement économique.
Bien plus, le PLUM porte un effort significatif, avec une **réduction sensible de zones précédemment urbanisables, puisque que ce sont près de 760 hectares** qui ont été fermées à l'urbanisation, issues pour un tiers des anciennes zones NB des plans d'occupation des sols et pour les deux tiers restant de fermeture effective de zones U des PLU communaux.

Par ailleurs, le PLUM permettra le développement de l'agriculture sur l'ensemble du territoire de la Métropole : il prévoit ainsi **la création de plus de 1 000 hectares des zones agricoles (soit + 22%),** dont 120 hectares supplémentaires sur le plaine du Var, portant ainsi le zonage des terres agricoles sur ce secteur à 867 hectares (alors que la Directive Territoriale d'Aménagement n'en impose que 250). Mais, au-delà même de la simple protection réglementaire, est initiée en complémentarité une véritable politique de soutien de la filière agricole locale, avec notamment la création d'un espace de type « pépinière économique de jeunes agriculteurs », dispositifs d'aides notamment pour acquisition foncière et accompagnement des procédures de Zones d'Agriculture Protégée (ZAP) dont une première initiative arrive à terme sur la commune de St Jeannet.
Enfin, 500 hectares supplémentaires de zones N sont prévues au sein du document.

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel* : Une attention particulière a été portée à la préservation du patrimoine. Ainsi, le PLUm intégrera les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du Vieux-Nice, ainsi que l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) élaborée parallèlement sur le centre ville de Nice autour de la thématique de l'accueil du tourisme d'hiver.
Également, a été conduite lors de l'élaboration du PLUM une identification du patrimoine local à l'échelle de la Métropole (article L.151-19 du CU) afin d'en assurer la protection
Enfin, une analyse des spécificités locales architecturales et patrimoniales a été menée permettant d'aboutir à des dispositions réglementaires adaptées, avec en particulier la mise en place d'un cahier des charges architectural et d'un nuancier de couleur, reprenant les identités territoriales.

e) *Les besoins en matière de mobilité :* Le PLUm intègre un Plan de Déplacements Urbains (PDU) afin de garantir la cohérence de l'urbanisation et des transports en commun et de construire ainsi une métropole des mobilités durables ; il a permis de définir un plan d'actions assurant la promotion des différents modes de transports en commun et des modes doux, la mise en place de solutions alternatives à l'usage de la voiture individuelle afin de maîtriser les flux de déplacements (voir le chapitre correspondant).

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

La préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire est assurée par la mise en œuvre de dispositions spécifiques au sein du PLUm, avec notamment la mise en place de règles adaptées aux spécificités et identités territoriales assorties d'un cahier des charges architectural et nuancier de couleur. Une attention toute particulière a été portée à la prise en compte du paysage exceptionnel de ce territoire :ainsi, des dispositions dédiées figurent au sein de chacune des OAP sectorielles définies et une OAP spécifique, portant sur le périmètre précieux des collines niçois, donnent les orientations permettant d'insérer harmonieusement des volumes bâtis fragmentés dans la topographie et le contexte végétal.
De plus, des études « entrées de ville » ont été menées, permettant de proposer sur ces secteurs des prévisionnels d'aménagement de nature à apporter une véritable mise en qualité des ces secteurs stratégiques dans le respect des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères existantes.

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des

performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

Globalement, le PLUM permet d'assurer la déclinaison d'un projet de territoire transversal et concerté, solidaire et équilibré à travers des règles d'urbanisme transversales, proposant un développement pragmatique et raisonnable et une prise en compte accrue des problématiques environnementales.
Il prévoit ainsi des projets intégrant les principes de mixité fonctionnelle (logements, emplois, services et commerces) afin de générer des polarités de vie confortables pour les habitants et de limiter les déplacements du quotidien.
Il privilégie un développement urbain prenant appui sur les transports en commun, les proximités de gares et pôles d'échanges et propose des alternatives complémentaires à la voiture individuelle (covoiture, autopartage, etc ..)

Sur un territoire confronté à une forte pression foncière et où les enjeux sont importants en terme de production de logements, qualitatifs et abordables, le PLUm intègre pleinement les notions de mixité de l'habitat, en développant notamment des outils dédiés (Emplacements Réservés pour le logement (anciennes servitudes de mixité sociale SMS) , Secteurs à pourcentage de logements sociaux, définition des typologies des logements …) .
Ainsi, le PLUM est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 approuvé le 28 juin 2018.

Etat initial (avant élaboration du PLUM) : Le bilan des outils précédemment mobilisés est le suivant:
Dans les POS/PLU NCA, il y avait 199 SMS, répartis comme suit :

ASPREMONT: 3 SMS
CAGNES: 23 SMS
CAP D'AIL: 2 SMS
CARROS: 3 SMS
CASTAGNIERS: 1 SMS
COLOMARS: 1 SMS
EZE: 9 SMS
FALICON: 1 SMS
GATTIERES: 15 SMS
LA GAUDE: 4 SMS
ISOLA: 1 SMS
LEVENS: 8 SMS
NICE: 60 SMS
SAINT-BLAISE : 1 SMS
SAINT-ETIENNE-DE-TINEE : 1 SMS
SAINT-JEAN-CAP-FERRAT : 1 SMS
SAINT-JEANNET : 11 SMS
SAINT-LAURENT-DU-VAR : 17 SMS
SAINT-MARTIN-DU-VAR : 1 SMS
SAINT-MARTIN-VESUBIE : 1 SMS
TOURRETTE-LEVENS : 1 SMS
LA TRINITE : 6 SMS
VENCE : 21 SMS
VILLEFRANCHE-SUR-MER : 7 SMS

Et il existait 38 secteurs à pourcentage de logements sociaux représentés graphiquement sur les plans :

CAGNES : 3 secteurs
CARROS : 1 secteur
GATTIERES : 9 secteurs
LA GAUDE : 3 secteurs
NICE : 18 secteurs
SAINT-LAURENT-DU-VAR : 4 secteurs

De plus, ces secteurs étaient présents dans les règlements uniquement (et non sur les plans) pour les communes de :

VENCE : zones UB (hors Ube), UC, Uda et UDb.
CAP D'AIL : zones UH, UK, UM, UP, UV et UZ.

Au PLUm :

Sont définis **137 emplacements réservés pour mixité sociale** (ERMS) sur l'ensemble du territoire métropolitain, et plus particulièrement dans les communes littorales ou du Moyen-Pays les plus densément peuplées et où la problématique du logement est la plus marquée.

Ces ERMS permettent de dégager un potentiel global de logements de l'ordre de 7 865 logements dont 3 712 LLS (soit 42% du potentiel).

Le PLUm définit également des Périmètres de Mixité Sociale (PMS) au titre de l'article L.151-15 du CU.

Dans les secteurs délimités dans les documents graphiques du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du CU, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS). Le nombre de logements résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure.Le seuil d'imposition exprimé en m² de surface de plancher (SDP) s'applique à la surface de plancher destinée au logement.

4° La sécurité et la salubrité publiques :

L'élaboration du zonage et du règlement a pris en compte la desserte en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et le traitement des déchets. Le PDU prévoit des zones à vitesse réduite contribuant à l'amélioration de la sécurité. Les servitudes liées aux périmètres de protection des captages de la ressource en eau potable sont également intégrées au PLUm.

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

Le PLU métropolitain a pris en compte les zonages des Plans de Prévention des Risques naturels et technologiques existants (PPR)actuellement en vigueur sur les différents territoires communaux.
Ainsi, l'ensemble des zones non bâties et soumises à un risque fort ont été positionnées en zone naturelle dans le projet de PLUm.
Il a également pris en compte les contraintes à respecter à proximité des axes bruyants.
Enfin, les dispositions adoptées dans le PDU visent à réduire la circulation automobile au profit des transports en communs (train, tramway ou BHNS) ce qui contribuera à réduire la pollution de l'air.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

Le PLUM porte des mesures intégrées en vue d'améliorer la qualité de l'air, de limiter les GES et les consommations énergétiques.

Par le biais d'un PDU intégré, il assure le développement volontariste des transports en commun, qui est accompagné de règles liées au stationnement notamment incitant au report modal ; les modes doux sont favorisés et intégrés au modèle de développement urbain proposés.

Les **modèles urbains denses sont favorisés et la mixité fonctionnelle encouragée**, limitant les déplacements comme la consommation de l'espace.
Complémentairement, une **OAP spécifique « Climat/Eau/Air/Energie »** est mise en place permettant d'assurer des dispositifs de certification environnementale des bâtiments produits et encourageant le recours aux énergies renouvelables.
Enfin, le PLUm a permis l'élabiration à une échelle métropolitaine, **d'une Trame Verte et bleue** (TVB) continue et cohérente, intégrée au règlement et zonage et reprise par les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; en socle de ce travail, une analyse cartographique fine a été conduite, confrontant notamment les secteurs de projets avec les espaces importants pour la préservation du patrimoine naturel local (ZNIEFF, Natura 2000, TVB…)

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :
L'OAP Climat Air Energie Eau, au travers des orientations définies, apporte une réponse à ces problématiques. Ses effets se combinent à ceux apportés par le PDU, avec des actions significatives sur la réduction de la circulation et l'impulsion d'un report modal .

5.2. Justification au regard de la DTA des Alpes-Maritimes

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, élaborée en application des articles L.102-4 et suivants du Code de l'Urbanisme et approuvée par décret le 2 décembre 2003, toujours opposable, définit les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire fixées par l'Etat et précise partiellement les conditions d'application de la loi Montagne et de la loi Littoral dans le département des Alpes-Maritimes.

Les objectifs poursuivis par la DTA sont les suivants :

- Conforter le positionnement de la Côte d'Azur, en restructurant et développant Sophia-Antipolis et la vallée du Var, en améliorant la qualité des relations avec le grand Sud-Est et en valorisant la façade maritime et littorale ;

- Maîtriser le développement urbain de l'ensemble azuréen en préservant la diversité urbaine et en articulant mieux les politiques de déplacements urbains et les politiques d'urbanisme, en reconquérant le littoral et en restructurant le moyen pays ;

- Préserver et valoriser un cadre patrimonial d'exception en préservant l'environnement et le patrimoine du littoral et du moyen-pays ainsi qu'en revalorisant le haut pays.

5.2.1. Les OAP et le règlement sont compatibles avec la DTA

- **Conforter l'aéroport international de Nice Côte d'Azur** : le PLUm prévoit le développement qualitatif de l'aéroport, notamment avec la desserte par la ligne 2 du tramway, le déplacement de la gare de Nice St-Augustin à 350 m du terminal T1 (et l'arrêt des TGV à moyen terme) et la réalisation du pôle d'échanges multimodal sur le site du Grand Arénas, situé à proximité immédiate. Il prévoit aussi une meilleure intégration de l'aéroport avec la continuité de la ville, notamment en transformant progressivement la Promenade des Anglais en un boulevard urbain comportant des carrefours et des traversées piétonnes et en développant le quartier du Grand Arenas en un quartier d'affaire mixte en contact direct avec l'aéroport. Cette proximité entre aéroport et ville existe dans quelques villes européennes mais est tout à fait spécifique pour la France et contribue à l'identité et à l'attrait de Nice ;
-

- **Renforcer le rôle des voies ferrées** : c'est un des axes majeurs du volet PDU qui prévoit de valoriser et optimiser le réseau ferré existant, qui comprend les lignes SNCF et les Chemins de Fer de Provence (CFP), et de mettre en œuvre les conditions d'accueil de la ligne nouvelle Provence Côte d'Azur (LN PCA) jusqu'à Nice qui permettra de mieux connecter la métropole au réseau de lignes à Grande vitesse français et au réseau italien ;

  Le PADD prévoit par ailleurs de valoriser et optimiser le réseau ferré (SNCF et CFP) existant et bien adapté aux besoins du territoire, à travers une recherche de performance et de fiabilité notamment en :

  - mettant en œuvre les conditions d'accueil de la future ligne grande vitesse, « Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur » (LN PCA), en concertation avec les communes concernées ;
  - mettant en œuvre les actions nécessaires pour garantir la régularité des trains ;
  - promouvant la « domestication » des trains de grandes lignes et TGV pour s'incruster dans les « plages » des rames TER, en particulier entre Cannes et Monaco /Menton (un départ toutes les 15 minutes) ;
  - Améliorer la ligne des chemins de Fer de Provence, , moyen d'accès rapide au centre-ville de Nice depuis les villages de montagne, et les pôles multimodaux de la vallée du Var, avec une augmentation des fréquences et un cadencement de la desserte sur la partie basse (un train toutes les 15 minutes en heure de pointe) ;
  - faisant évoluer le schéma de transports 2020-2030, notamment pour y ajouter la liaison Nice Est – La Trinité en utilisant la ligne SNCF Nice – Breil ;
  - renforcer la ligne Nice – Cuneo pour la desserte de la vallée des Paillons ;
  - faciliter une coordination des actions proposées en matière de mobilité entre les territoires pour une meilleure efficacité et complémentarité.

  Le PLUm apporte surtout une autre vision du développement en considérant les quartiers de gare et des haltes ferroviaires comme des sites de développement stratégique : les droits à construire y sont augmentés, les réseaux piétonniers sont complétés pour faciliter l'accès au chemin de fer et en faire un RER métropolitain, le stationnement aux abords y est réduit, l'intermodalité y est renforcées (notamment à Cagnes-sur-Mer, St-Laurent du Var, Riquier)

- **Le doublement de l'autoroute A8 dans le contournement Nord de Nice ainsi que le principe de liaison Est-Ouest entre la rive gauche du Var et le secteur Nord d'Antibes**, inscrits à la DTA. Ces projets ne sont plus envisagés par l'Etat, notamment dans les temporalités du PLUm et n'ont donc pas été pris en compte dans le PLUm ;

- **Le tourisme doit demeurer un domaine d'activité majeur** pour les Alpes-Maritimes. La DTA des Alpes-Maritimes envisage la mise en œuvre de cette orientation au travers, notamment, du

développement des activités maritimes, et plus spécifiquement de l'aménagement du port de Nice, seul port d'intérêt national du département ou encore par la création, à titre exceptionnel, d'un nouveau port entre Cagnes-sur-Mer et Saint-Laurent-du-Var. Le port de Nice est dorénavant desservi par un tram et le PDU prévoit la mise en place d'un axe piétonnier entre le Port de Nice et Riquier

Le PLUm prévoit de développer l'offre des activités touristiques et de loisirs sur tout le territoire de la Métropole, et plus spécifiquement celles qui sont liées à la montagne et à la mer tout en préservant les milieux. Le développement des activités liées aux croisières, l'aménagement des ports ainsi que la mise en œuvre d'aménagements favorisant les transports maritimes côtiers sont également prévus dans le PLUm.

La DTA demande aussi une meilleure hiérarchisation des routes afin de préserver les espaces touristiques des nuisances du trafic de transit. Le PLUm va dans ce sens en développant des zones 20 et des zones 30, en apaisant les circulation sur les artères du littoral (M6098, M6007) et en développant la continuité des grands itinéraires cyclables (plaine du Var et Paillon raccordés sur l'itinéraire du littoral)

- **Le développement de l'Université à Nice** : le PLUm prévoit de placer la formation et la recherche au cœur du dispositif d'essor métropolitain, en soutenant le projet de campus de l'Eco-Vallée à Nice Méridia, en structurant le secteur Pasteur autour des formations médicales avec le pôle européen de la Santé, en confortant les sites de Saint-Jean d'Angély et de Valrose à Nice ou en permettant le développement de l'observatoire océanologique de Villefranche-sur-Mer.

- **La prise en compte des risques naturels** : Le PLUm assure une gestion vertueuse des risques, dans le respect des Plans de Prévention des Risques en vigueur et en intégrant la gestion du risque aux futurs projets d'aménagement. Des mesures en matière d'infrastructures sont notamment prises pour améliorer l'accessibilité du Haut-Pays et éviter le risque d'enclavement en cas d'éboulement ou de glissements de terrain. Dans la plaine du Var, les contraintes d'inondation sont intégrées avec soin tout en renforçant les liens entre les deux rives du Var pour tous les modes de déplacement.

- **Préserver les espaces et milieux naturels** : conformément à la DTA, le PLUm, au travers de dispositions réglementaires spécifiques, préserve les espaces remarquables, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs et les coupures d'urbanisation définies dans les modalités d'application de la loi Littoral. Il identifie et valorise les paysages des « espaces urbanisés sensibles » mentionnés dans la DTA et protège les espaces, paysages et milieux les plus remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

- **Maintenir et développer les activités agricoles, pastorales et forestières** : le PLUm prévoit de préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire. Pour ce faire, il prévoit notamment de protéger les terres agricoles, en particulier les zones agricoles protégées identifiées par la DTA (plaine agricole de la Cagne et coteaux de Cagnes-sur-Mer, plaine maraîchère du Var à Nice et Saint-Laurent-du-Var ou encore le périmètre AOC de Bellet). Plus spécifiquement, le PLU métropolitain assure la protection de près de 1 080 ha de zone agricole dans le périmètre de l'OIN, soit 830 ha de plus que le minimum de 250 ha imposé par la DTA.

  Il prévoit également de développer, valoriser et promouvoir les activités sylvicoles, en particulier la filière bois-énergie. Dans ce cadre, un centre de formation ainsi qu'un site de valorisation de la biomasse sont prévus sur la commune du Broc, au Plan de l'Estéron (OAP sectorielle).

- **Protéger les ressources en eau** : le PLUm prévoit de préserver la ressource en eau, abondante et de qualité. Des actions de préservation des zones de sauvegarde seront mises en œuvre, notamment pour les ressources stratégiques de la nappe alluviale du Var et calcaires jurassiques des Préalpes niçoises. Il prévoit également de lutter contre la pollution par la maîtrise des déversements des eaux usées et pluviales. Le PLUm prévoit plus spécifiquement la prise en compte et le respect des périmètres de protection des captages. L'OAP Climat Air Energie Eau prévoit par ailleurs des mesures pour une meilleure gestion de la ressource en eau :

- Gérer de façon raisonnée les eaux pluviales en favorisant le drainage, la rétention et le traitement,
- Avoir une gestion économe de l'eau potable et favoriser la réutilisation des eaux pluviales ou eaux usées traitées,
- Développer une politique de gestion des ressources pour l'alimentation en eau potable et en eau brute).

- **Eliminer les déchets** : le PLUm prévoit de réduire les volumes de déchets par la valorisation et le recyclage. Cette ambition se traduit notamment au travers des orientations définies dans l'OAP Climat Air Energie Eau.

- **Evolution démographique et logement** : la DTA prévoyait une croissance de population de 0,6% par an à l'échelle du département des Alpes-Maritimes jusqu'au-delà de 2020, soit 175 000 habitants supplémentaires, dont près de la moitié sur le littoral. En réalité, la croissance de la population départementale a été de 4,6% par an entre 1999 et 2014, et celle de la Métropole Nice Côte d'Azur de 0,2% par an seulement. Pour atteindre cette croissance jugée « modérée », la DTA misait sur la construction de 3 800 logements supplémentaires par an pour l'ensemble du département ; cet objectif n'a pas tout à fait été atteint, puisque 3 390 résidences principales supplémentaires par an ont été effectivement enregistrées, ce à quoi il faut rajouter 2 420 résidences secondaires chaque année. La DTA précise toutefois que ces hypothèses n'ont qu'une valeur illustrative. Ainsi, le scénario démographique retenu par le PLUm, plus modéré que celui de la DTA, est aussi plus pragmatique compte tenu des tendances effectivement constatées au cours des dernières décennies. En outre, conformément à l'objectif affiché par la DTA préconisant une croissance démographique en cohérence avec les transports collectifs et les restructurations urbaines, le PLUm met en perspective une densification des espaces urbanisés existants, positionnée prioritairement aux abords des gares et principales lignes de transports en commun du territoire métropolitain.

- **Logement et étalement urbain** : La DTA insiste sur l'importance de gérer l'espace de manière économe et d'éviter la poursuite de l'étalement urbain (par exemple en page 51). Le PLUm priorise les développements et favorise plus d'intensité urbaine et de densité dans les corridors bien desservis par les transports en commun (tram, abords des gares et des haltes ferroviaires). Il renforce aussi le polycentrisme en confortant les nodalités de transport publics comme des mini-centralités.

- **Mettre l'accent sur la mixité sociale** : le PLUm prévoit de poursuivre les efforts de production de logements sociaux en mobilisant les outils de mixité inscrits dans le Code de l'Urbanisme et d'accentuer la production de logements abordables. La mise en place de ces outils permettra également d'apporter une réponse aux objectifs de production définis par le PLH n°3 de la Métropole.

- **Accompagner le développement économique et l'emploi** en rééquilibrant le nombre d'emplois et le nombre d'actifs logés dans la Vallée du Var : le PLUm prévoit sur le territoire stratégique de la Plaine du Var, une mise en lien entre emplois et logements : ainsi, l'essentiel de la production de logements (16 à 20 000 logements) y est positionné, e réponse à la création de 40 à 50 000 emplois à l'horizon du PLUM, permettant ainsi de proposer un modèle de mixité fonctionnelle et de rapprocher lieux d'emplois et de vie.

- **Renforcement l'offre en transports collectifs :** A travers l'intégration d'un Plan de Déplacements Urbains, le PLUm porte une action volontariste en faveur d'un renforcement des transports en commun mettant en lien, notamment, les pôles urbains majeurs et la Plaine du Var, lieu de développement prioritaire. En conformité avec les préconisations de la DTA, le volet PDU du PLUm organise ainsi un véritable réseau maillé de transports en site propre (poursuite des lignes de tramway, développement des réseaux de transports en commun..), notamment dans les secteurs de développement futur afin de construire une métropole des mobilités durables. Le

PLUm prévoit également de favoriser l'intermodalité avec la création de pôles d'échanges multimodaux sur l'ensemble du territoire métropolitain, dont celui de Saint-Augustin, identifié par la DTA, permettant de connecter efficacement l'aéroport, le train, le tramway et les bus.

Le PLUm intègre les chemins de fer de Provence comme une ligne supplémentaire du réseau structurant des transports en commun, conformément aux objectifs de la DTA (p. 57). Cela se traduit par une amélioration de la fréquence, un horaire cadencé, l'achat de matériel roulant et ultérieurement l'électrification de la ligne. Avec ce développement, un pôle d'échange sera crée à Lingostière en lien avec le tram T3.
Le PLUm insiste aussi pour accompagner le développement du réseau structurant de transport en commun par des aménagements d'espace public adaptés aux piétons : raccourcis vers les arrêts, cheminements correctement dimensionnés et ombragés, continuité des parcours, qualité des espaces d'attente (cf OAP mobilité)
Une tarification simplifiée et une refonte progressive des réseaux en un système de transport public cohérent et mieux intégré se met en place étape par étape.

- **Le PLUm met en place une nouvelle politique de stationnement à l'échelle métropolitaine**. D'une part, les règles de stationnement en fonction du type d'urbanisation sont uniformisées pour l'ensemble des communes, d'autre part, les besoins de stationnement tiennent mieux compte de l'offre actuelle et future de transport en commun et de la situation centrale ou « périphérique » des quartiers. En ce sens, il répond aux objectifs de la DTA (cf page 59)

- **Le PLUm intègre les grandes voiries dans l'environnement urbain (cf objectif DTA page 59)**. Plusieurs grandes artères routières font l'objet d'une transformation en grande avenue urbaine. Concrètement cela signifie des mesures pour favoriser la traversabilité de ces axes, une fonction plus forte d'accessibilité et moindre de transit, un apaisement (vitesse, volume de trafic). Cette transformation progressive est en cours ou prévue notamment pour l'avenue. du Mercantour, la Promenade des Anglais (devant l'aéroport et en traversée de St-Laurent du Var), la M60202 bis (transformation de cette route express en une voie de distribution urbaine), la traversée de Villefranche sur Mer.

-

- **Le renforcement de l'espace urbain et de sa structure polycentrique prévu par la DTA :** ce renforcement s'effectue au travers des 4 mesures suivantes :
    - o *Le confortement et la requalification des centres principaux et secondaires* ;
    - o *La restructuration des quartiers partiellement urbanisés* ;
    - o *L'organisation des secteurs d'habitat diffus ;*
    - o *Les infrastructures de transport.*

⇨ Le zonage du PLum porte en conséquence les zones **urbaines** adaptées à chaque partie du territoire selon ce maillage

Zones	Typologie
UA	Vieilles villes et vieux villages
UB	Quartiers urbains denses continus
UC	Quartiers urbains denses discontinus
UD	Quartiers résidentiels / villes parcs
UF	Zones pavillonnaires
UFa	Zones pavillonnaires denses
UFb	Pavillonnaire
UFc	Pavillonnaire faible densité
UE	Équipements d'intérêt collectif
UL	Sports et loisirs
UM	Zones de ports et zones balnéaires
UP	Zones de développement, secteurs de projets
UT	Grands ensembles hôteliers
UZ	Zones d'activités

Par ailleurs, la DTA fixe également des objectifs en matière de développement des principaux espaces à enjeux au titre de l'armature urbaine et des équipements. Sur le territoire métropolitain, ces espaces, principalement situés dans la Bande Côtière, sont :

- Le quartier des Vespins à Saint-Laurent-du-Var,
- Les quartiers de Carras, Magnan et les quartiers Est de Nice,
- La Trinité, etc.

Des projets d'aménagement d'ensemble sont prévus au sein du PLUm pour répondre à ces objectifs de développement et déclinés dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

5.3. Justifications au regard de la loi Montagne

La Loi Montagne étant directement opposable aux personnes et opérations mentionnées à l'article L.122-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le règlement et le zonage du PLUm doivent être compatibles avec les modalités d'application de cette loi, concernant :

- les espaces, paysages et milieux les plus remarquables ;
- les espaces agricoles et pastoraux ;
- les espaces, paysages et milieux caractéristiques,
- les secteurs urbanisés et leurs extensions.

A travers des prescriptions respectueuses de l'identité des communes de Montagne, le PLUm vient préserver, protéger et mettre en valeur ce patrimoine tout proposant un développement équilibré et harmonieux dans le respect d'un environnement exceptionnel .

5.3.1. Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques

Les objectifs généraux de protection des terres agricoles et des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ont été pris en compte, dans le cadre de l'application des orientations de la DTA des Alpes-Maritimes.

Enjeu qualitatif fort pour le territoire, les espaces naturels sont classés en zone naturelle au sein du PLUm et les secteurs « sensibles » sont repérés et protégés en tant qu'éléments identitaires, au regard de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, écologique ou patrimonial.
Le règlement n'autorise aucune installation ou occupation pouvant nuire ou remettre en question les caractéristiques intrinsèques de ces espaces.
Dans ces espaces, seules quelques occupations et utilisations du sol sont admises : les activités agricoles, pastorales et forestières et les aménagements liés à la mise en valeur des sites, notamment, ainsi que les installations et constructions liés aux infrastructures d'intérêt public.

Les éléments caractéristiques du patrimoine naturel et montagnard font l'objet de prescriptions particulières dans le PLUm. Les vieux villages sont par exemple classés dans des sous-zones UA spécifiques permettant la conservation des caractéristiques morphologiques et typologiques locales, en cohérence avec leur caractère patrimonial. Par ailleurs, les socles naturels des villages sont préservés de toute urbanisation par un classement en zone naturelle.

La préservation des espaces agricoles et le maintien ou le développement de conditions assurant leur pérennité sont déterminants pour le Moyen et le Haut Pays du fait des multiples fonctions de ces espaces – mise en valeur des paysages, gestion des risques naturels, et valorisation agronomique et biologique des terres. La traduction réglementaire en zone A au sein du PLUm permet le maintien des secteurs présentant un potentiel agronomique, biologique ou économique.

Le degré d'urbanisation et le zonage sont également adaptés à la capacité de chaque quartier.

5.3.2. Principe d'urbanisation en continuité

En réponse au besoin de développement des communes, les nouvelles constructions s'implanteront principalement en continuité des hameaux ou groupes de constructions existantes
Toutefois, afin de permettre la réalisation de programmes d'aménagement participant à la mise en œuvre du projet intercommunal, le PLU métropolitain a prévu une exception au principe d'urbanisation en continuité pour 7 secteurs situés dans des communes de montagne ; ces secteurs ont fait l'objet d'une étude spécifique conformément au premier alinéa de l'article 122-7 du Code de l'Urbanisme . L'ensemble de ces études est annexé au dossier de PLUm.
Se situant à proximité des axes de desserte, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs permettra le renforcement de l'urbanisation en cohérence avec les possibilités de déplacements effectives..

5.3.2.1. Les Bréguières à Gattières

Situé au cœur de l'Opération d'Intérêt National de la plaine du Var, ce projet répond à la volonté d'une production de logements respectant les grands équilibres territoriaux, à travers une opération mixte, proposant une urbanisation exemplaire en termes de forme urbaine et d'énergie. Il sera coordonné à un développement des équipements et services et s'inscrit dans l'objectif ambitieux de développer l'alternative au « tout voiture», et de créer la «ville des proximités».

Par ailleurs, le PADD porte l'objectif de la préservation et de la valorisation des paysages naturels et urbains ; ce projet répond aux objectifs de développement des rapports ville-nature, en intégrant les vallons naturels à la composition urbaine du nouveau quartier, la préservation de la biodiversité et la constitution d'une trame verte et bleue fonctionnelle et continue (préservation des vallons et constitution de continuités écologiques secondaires). Enfin, le projet porte l'ambition d'adapter les aménagements aux risques naturels, notamment au risque incendie compte-tenu du couvert forestier environnant.

Le projet d'urbanisation des Bréguières à Gattières fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (voir chapitre correspondant) garantissant la réalisation d'un projet d'ensemble respectueux des dispositions de la Loi Montagne (préservation des espaces agricoles, pastoraux et forestiers, préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, prise en compte des risques naturels).
Le PLUm intègre ce projet en zone à urbaniser 1AUa. L'opération d'aménagement projetée, conformément aux dispositions de l'OAP correspondante, est conditionnée à l'extension des réseaux de desserte à l'échelle du secteur (eau potable, assainissement collectif, desserte en capacité suffisante pour permettre notamment l'accès aux véhicules de secours).
Ce projet a reçu un avis favorable de la Commission Départementale des Paysages de la Nature et des Sites (CDNPS) du 19 décembre 2017 en ce qui concerne la partie classée en zone 1AU au PLUm et sous réserves de la prise en compte de recommandations qui seront intégrées dans le

cadre de la mise en œuvre du projet (réalisation d'une étude d'identification des arbres remarquables en vue de leur conservation).

5.3.2.2. Les Coteaux du Var à Saint-Jeannet

Situé au cœur de l'Opération d'Intérêt National de la plaine du Var, ce site constitue un enjeu stratégique pour le développement urbain futur de la commune de Saint-Jeannet. Parmi les derniers espaces ouverts potentiellement urbanisables de la commune, le secteur est susceptible d'être colonisé par une urbanisation diffuse, à l'instar des extensions pavillonnaires s'organisant sur le plateau.
Pour répondre aux besoins quantitatifs en termes de production de logements, notamment sociaux, le site des Coteaux du Var, d'une superficie de 16,9 ha, était le plus approprié pour pouvoir accueillir un projet d'ensemble portant la création d'environ 400 logements.
Le site n'est pas situé en zone agricole, mais il comporte des vestiges de parcelles agricoles, aujourd'hui à l'abandon ou intégrées dans des jardins, qui seront impactés par le projet : deux oliveraies et une parcelle de vignes. Ces parcelles sont aujourd'hui isolées et ne font pas partie d'un système d'exploitation plus vaste. Elles ne sont notamment pas incluses dans les secteurs agricoles à enjeux relevés dans l'ancien PLU communal. Le projet ne porte donc pas atteinte au maintien des systèmes d'exploitation locaux.
Par ailleurs, selon la DTA, les oliveraies doivent être protégées en favorisant une implantation des constructions limitant le nombre d'oliviers à supprimer ou à transplanter. Les restanques et murs de pierre sèche doivent rester prédominants dans la perception des paysages. L'implantation du projet, en reprenant le système des terrasses et en reconstituant les restanques, respecte ces préconisations.
Les espaces forestiers sont localisés au niveau des vallons. Le projet prévoit de les préserver au maximum, les constructions et aménagements se concentrant dans les espaces ouverts du site.
Le projet permet une insertion douce des constructions dans la pente, qui sera renforcée par la présence végétale intercalée entre les constructions et la végétalisation des toitures. Des bandes non bâties seront conservées entre les rangées de maisons, afin de créer des respirations visuelles et de permettre le développement de la végétation. En reconstituant les restanques au sein des espaces publics, l'opération restera fidèle aux paysages caractéristiques du territoire. Ces dispositions permettent également de préserver la fonctionnalité écologique du site.

Le secteur des Coteaux du Var, objet de l'étude de discontinuité, est inscrit dans la zone UP (zone de projets), en 2AU (zone à urbaniser « stricte ») et dans la sous-zone Na (zone naturelle inconstructible) au projet de PLUm.

Ce projet a reçu un avis favorable de la Commission Départementale des Paysages de la Nature et des Sites (CDNPS) du 19 décembre 2017.

5.3.2.3. La Rivière à la Tour-sur-Tinée

Le site de la Rivière, d'une superficie de 1,3 ha, se situe en rive gauche de la Tinée. Un entrepôt de 706 m² est présent au nord du site. Deux bâtiments temporaires sont situés au centre du terrain. Le projet prévoit la restructuration du site, avec suppression des bâtiments temporaires, construction de nouveaux entrepôts et bureaux et aménagement des espaces extérieurs.
Le site ne comprend pas de terres agricoles ou pastorales, ni d'espaces forestiers.
La transition entre la route et le site sera affinée pour mettre en scène le lieu d'accueil et limiter l'impact paysager des entrepôts. Le végétal permettra de séquencer le site tout en limitant l'impact paysager des zones de stockage.

Le PLUm classe ce secteur en zone UZe relatif aux secteurs destinés à l'extraction de matériaux.

Ce site a reçu un avis favorable par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDPNS) (discontinuité au regard de la Loi Montagne) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) (ouverture à l'urbanisation).

5.3.2.4. L'hôpital à Saint-Martin-Vésubie

Le site de l'hôpital d'une superficie de 0.25 ha est localisé en amont de la commune, non loin du bourg-centre. Il se situe à 500m à vol d'oiseau du centre de Saint-Martin-Vésubie, et à moins de 300m de l'hôpital, en limite du quartier résidentiel diffus de Gaudissart implanté le long de la RM 94. Il est prévu la construction de deux logements individuels sur ce site afin de permettre à l'hôpital d'héberger ses employés. Aujourd'hui, cet établissement rencontre des difficultés à employer du personnel soignant du fait d'un manque de logement avéré ou d'un coût d'hébergement trop onéreux.

Le projet de PLUm inscrit le secteur de l'hôpital dans la sous-zone UFb8, à caractère résidentiel.

Ce site a reçu un avis favorable de la Commission CDNPS du 19 décembre 2017 sur les demandes de dérogation au principe d'urbanisation en continuité.

5.3.2.5. Le Brec à Belvédère

Le site du Brec, d'une superficie de 9 595 m2, se situe à l'est du village historique. Il s'inscrit sur le versant de la vallée de la Gordolasque exposé au sud. Il fait l'objet d'une OAP. Le projet envisagé permet de proposer une extension urbaine du village, support de logements plus adaptés aux besoins de la population, d'activités et de nouveaux services de proximité pour maintenir les habitants et en accueillir de nouveaux. Il répond principalement à un besoin de relogement des habitants du quartier de Saint-Antoine particulièrement exposés à des risques importants de mouvements de terrain. Il permettra également par sa position de capter les nombreux visiteurs de la Gordolasque (60 000 chaque été) qui habituellement continuent leur chemin, et de les inciter à s'arrêter et à visiter le village afin de développer son offre d'accueil touristique.

Le site d'étude n'est pas situé dans une zone zone d'exploitation agricole mais il comporte des terrasses enherbées, avec la présence de ruches, qui seront impactées par le projet. Ces parcelles ne font pas aujourd'hui partie d'un système d'exploitation plus vaste. Les restanques et murs de pierres sèches doivent rester prédominants dans la perception des paysages. L'implantation des nouvelles constructions permettra de maintenir ou reconstituer ces murets de soutènement.
Le site ne comprend pas d'espaces forestiers.

L'orientation du faîtage des constructions sera parallèle aux courbes de niveau pour respecter le vocabulaire urbain local. Un réseau de venelles piétonnes permettra de relier l'amont et l'aval de l'opération, notamment en se connectant au chemin de St- Blaise.

5.3.2.6. Autres secteurs concernés

D'autres secteurs ont fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme acceptée par la Commission CDNPS dans le cadre de l'élaboration des documents communaux et pour lesquels les projets sont maintenus dans le PLUm :

- Le Plan de l'Estéron au Broc : une OAP sectorielle définit les principes d'aménagement de ce projet,
- La station thermale de Berthemont-les-Bains sur la commune de Roquebillière : un dossier d'Unité Touristique Nouvelle (UTN) définit les principes d'aménagement de ce projet,
- Le projet d'aménagement d'ensemble de la Saoga à Saint-Blaise : une OAP sectorielle définit les principes d'aménagement de ce projet,
- La création d'un centre de secours SDIS à Tourrette-Levens,
- Le parc photovoltaïque de Venanson (zone US),

Ces sites ont reçu un avis favorable de la Commission CDNPS du 17 avril 2018 sur les demandes de dérogation au principe d'urbanisation en continuité.

5.3.3. La protection des rives naturelles des lacs et plans d'eau

Sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, ce sont principalement le lac du Broc dans la plaine du Var et les nombreux lacs d'altitude d'Isola, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Dalmas le Salvage, Valdeblore, Saint-Martin Vésubie et Belvédère qui sont concernés par cette disposition de l'application de la Loi Montagne.

Le PLUm ne prévoit pas la réalisation d'aménagements ou de construction à moins de 300 mètres des rives naturelles des lacs plans d'eau de ces communes en zone de montagne, conformément à l'article L.122-12 du Code de l'Urbanisme

5.3.4. Les unités touristiques nouvelles

Le PLUm identifie un projet relevant de la procédure d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN) locales au titre de la Loi Montagne II : la rénovation du refuge de Longon sur la commune de Roure.

Conformément aux articles L.122-21 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, les UTN locales sont prévues dans les PLU sous forme d'OAP.
« En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques locales ».

Le projet d'aménagement du refuge de Longon est ainsi traduit dans le PLUm au travers d'une OAP sectorielle.
L'UTN de la station thermale de Berthemont-les-Bains a, quant à elle, été autorisée par arrêté préfectoral du 11 mai 2011. Le projet est en cours de réalisation.

Des projets d'UTN structurantes sont envisagés dans les stations d'Auron et d'Isola 2000 pour conforter la capacité d'accueil en hébergements touristiques et les équipements associés ; ces projets sont compatibles avec les orientations du PADD et inscrits dans les dispositions du PLUm (zone 2AU à Auron).
En l'absence de SCOT, ces UTN devront être préalablement autorisées par le Préfet Coordinateur de Massif. Le cas échéant, le PLUm fera l'objet d'une modification ou d'une révision dite « allégée » (art. L.153-34 du Code de l'urbanisme) afin d'adapter le règlement à l'autorisation délivrée.

5.4. Justification au regard de la loi Littoral

5.4.1. Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques

Les objectifs généraux de préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, des parcs et ensembles boisés les plus significatifs ainsi que les coupures d'urbanisation ont été identifiés dans les orientations du PADD du PLUm, dans le respect des modalités d'application de la loi Littoral figurant dans la DTA des Alpes-Maritimes.

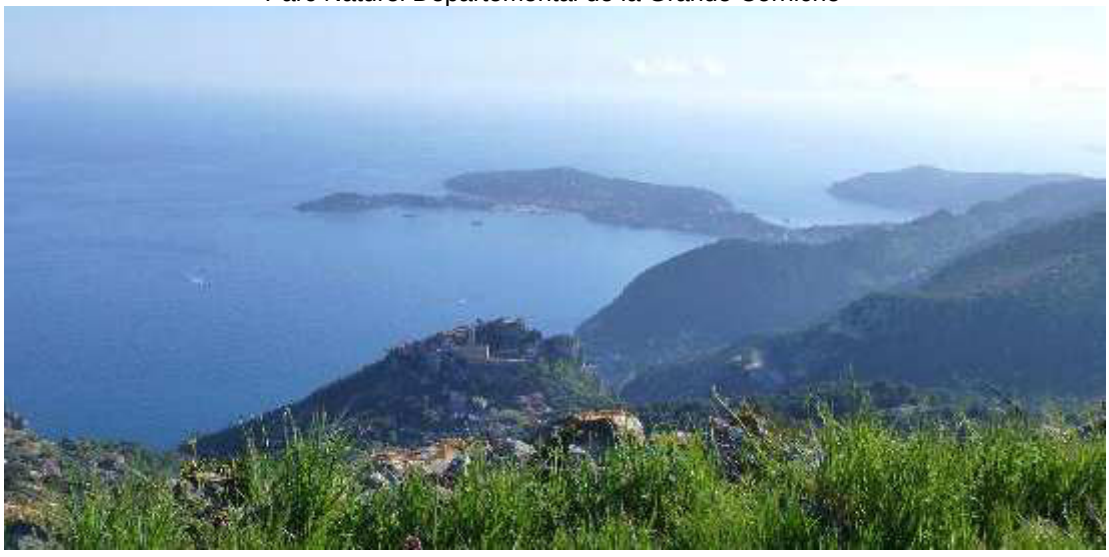
5.4.1.1. Les espaces remarquables

Les espaces remarquables des communes littorales correspondent aux espaces disposant notamment d'une sensibilité écologique reconnue (ZNIEFF, Natura 2000, espaces naturels sensibles…) et dont ont été exclus les espaces les plus anthropisés comme par exemple les zones d'habitat diffus avec plusieurs bâtiments autres que participant au fonctionnement naturel du site.
Ces espaces ont été protégés par un classement en sous-zones Nlr et Nmr :

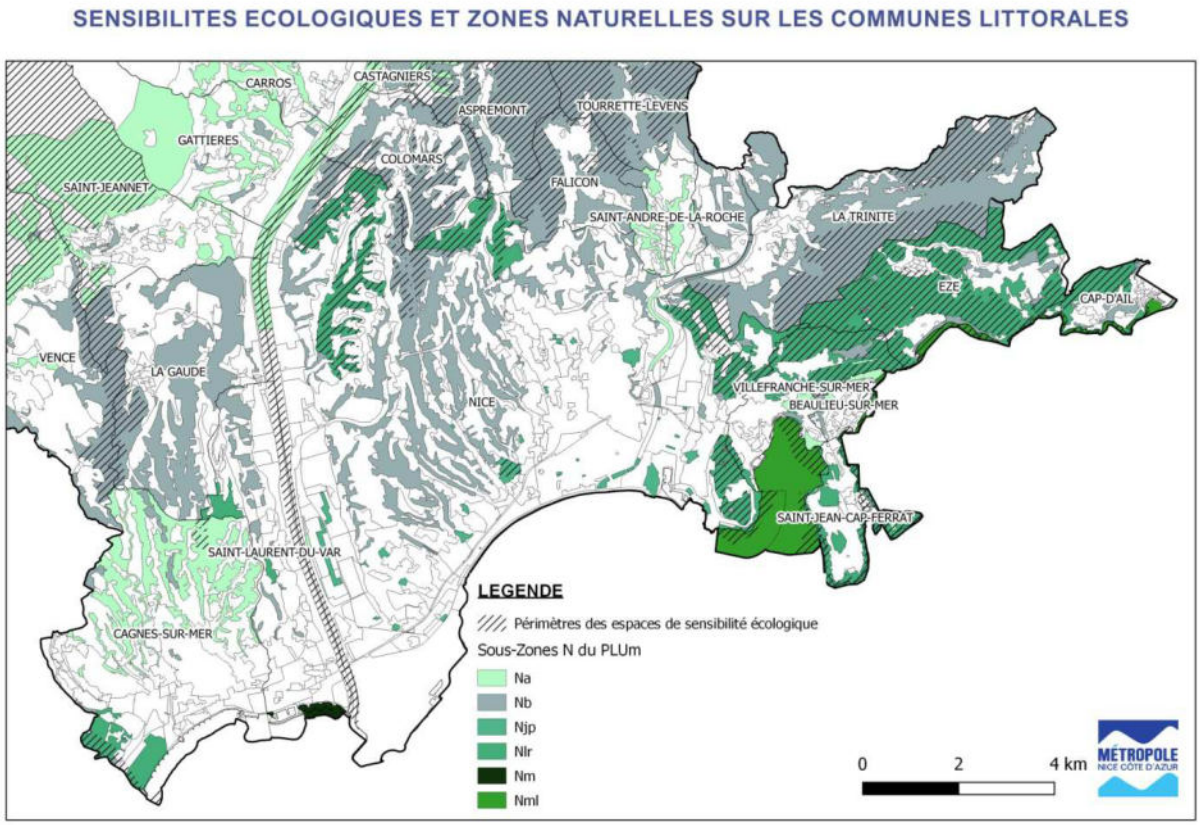
- La sous-zone Nlr n'autorise que les constructions et installations visées par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme qui limite strictement ce qui peut être admis dans ces espaces remarquables. Cette sous-zone concerne les communes de Cagnes sur mer, Cap d'Ail, Eze, Le Broc, Nice, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Laurent-du-Var et Villefranche sur Mer. Elle représente une superficie de plus de 1900 ha, soit 1,5% des zones naturelles.
- La sous-zone Nml correspond aux espaces marins sensibles d'un point de vue écologique. Seules les constructions et aménagements légers liés à la gestion et à la mise en valeur des espaces concernés prévus à l'article R.121-5 du CU sont autorisés mais doivent respecter trois conditions restreignant l'application de cet article. Leur localisation et leur aspect :
    - ne doit pas dénaturer le caractère des sites,
    - ne doit pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère
    - ne doit pas porter atteinte à la préservation des milieux, notamment du biotope marin.

  Cette sous-zone concerne les communes de Beaulieu-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze, Villefranche- sur-Mer et Nice. Elle représente une superficie de près de 410 ha, soit 0,32% de la superficie des zones N. Seule la commune de Saint-Laurent-du-Var bénéficie d'un classement spécifique de ses espaces marins. Ceux-ci sont classés en sous-zone Nm, sur une superficie inférieure à 24 ha (moins de 0,02 % des zones N de la métropole). L'impact anthropique y étant plus important et ancien, les possibilités d'aménagement sont étendues. Les zones de mouillages et les aménagements légers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de l'espace marin y sont autorisés sans restriction.

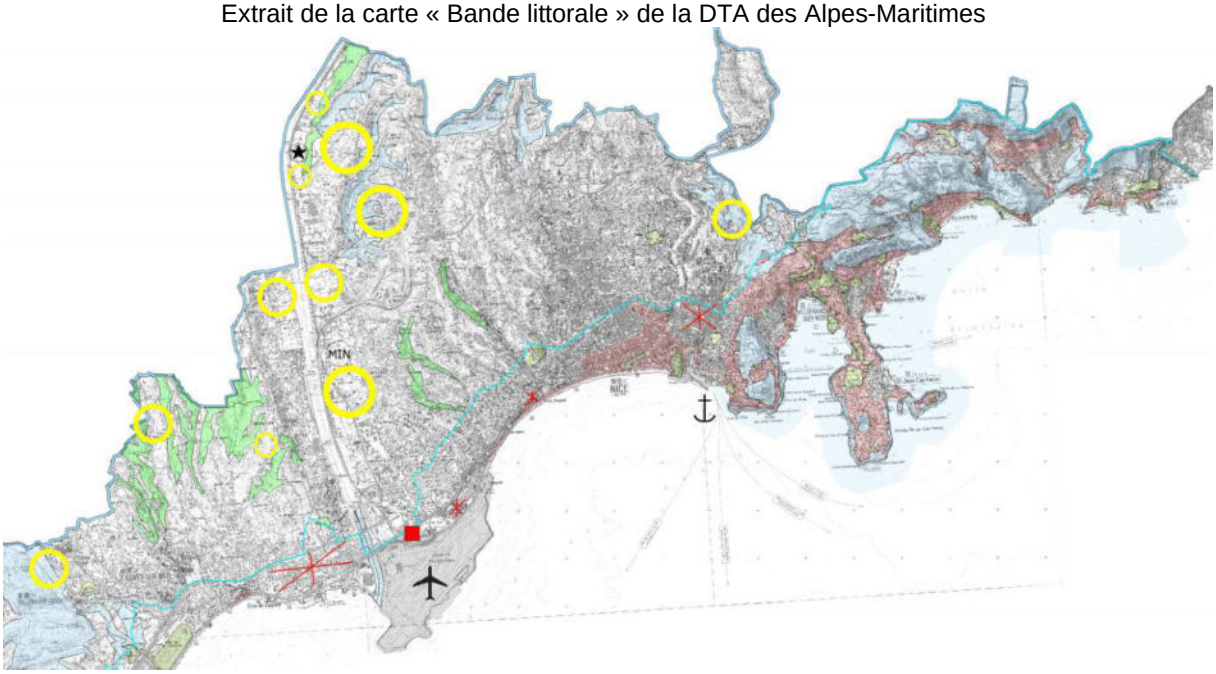
Parc Naturel Départemental de la Grande Corniche



Les cartes suivantes permettent de vérifier la bonne concordance des espaces classés en zone naturelle au regard des espaces de sensibilité écologique et des espaces identifiés par la DTA.

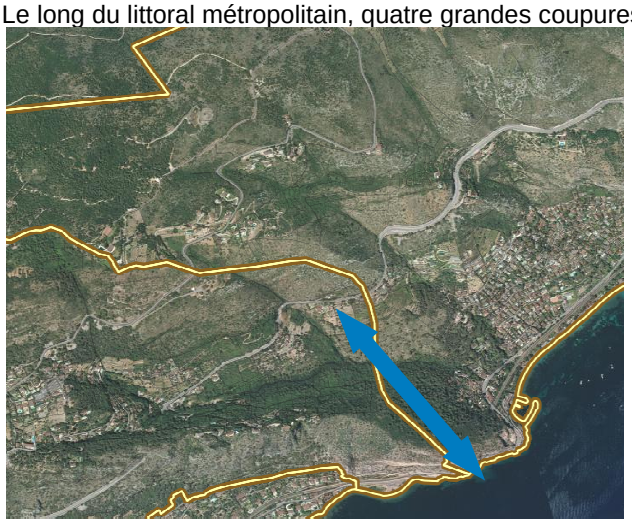


Extrait de la carte « Bande littorale » de la DTA des Alpes-Maritimes



5.4.1.2. Les coupures d'urbanisation

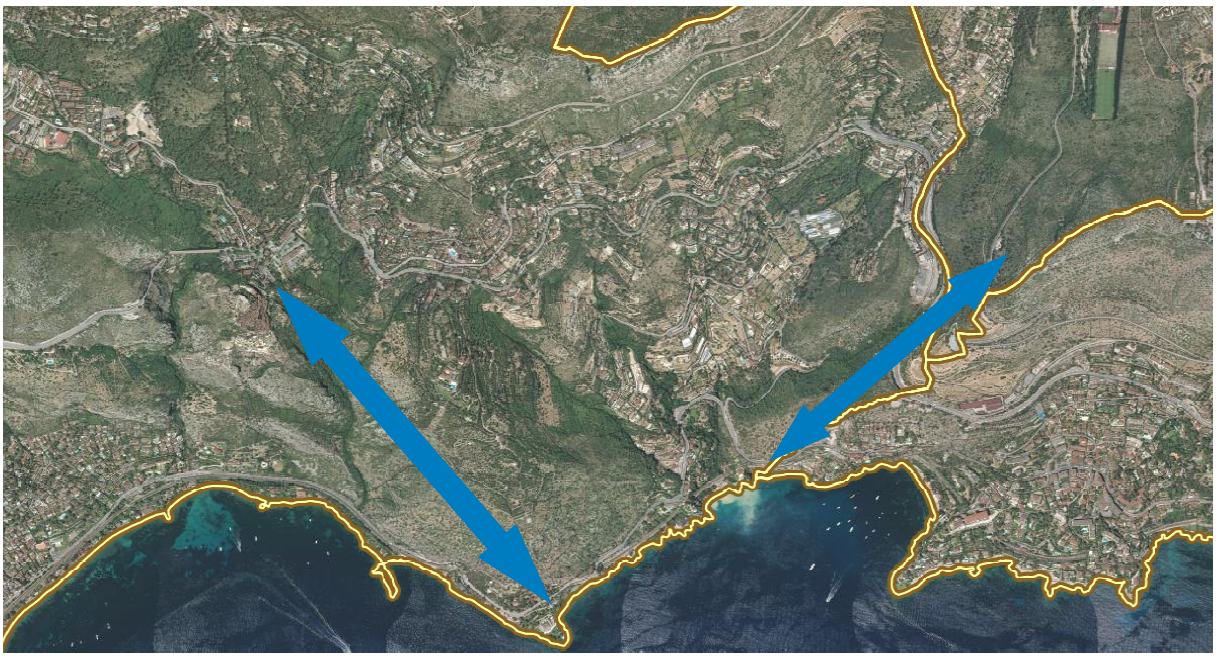
Le long du littoral métropolitain, quatre grandes coupures d'urbanisation peuvent être identifiées.



Cap Roux

Les 3 principales sont situées à l'est de la métropole sur les communes de Villefranche-sur-Mer, Eze et Cap d'Ail. Elles correspondent aux crêtes et coteaux des Cap Roux et Cap Estel et de la barre de Loubière.

Ces espaces sont classés en Nlr et recouverts d'Espaces Boisés Classés (EBC). Aucune extension de l'urbanisation n'y est possible.



Cap Estel et La Barre de Loubière



Embouchure du Var entre Nice et Saint-Laurent du Var

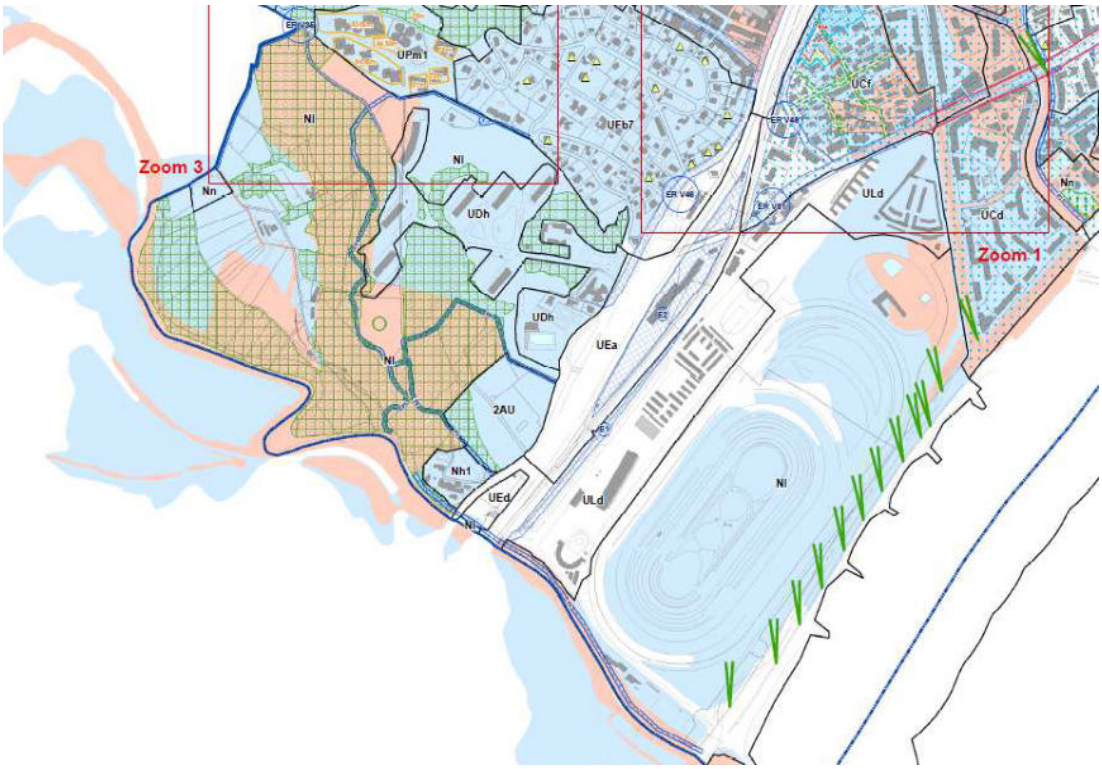
La quatrième coupure d'urbanisation concerne le fleuve Var.

L'intégralité de son lit mineur est classé en sous-zone Nap qui correspond aux espaces naturels dans lesquels les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics liés à des locaux techniques, aux aménagements liés à la gestion des cours d'eau et aux infrastructures de transport et aux ouvrages de franchissement du Var.

Aucune extension de l'urbanisation n'y est donc possible.

De part son caractère urbanisé, le vallon du Loup ne peut être considéré comme une coupure d'urbanisation au titre de la Loi Littoral. Sur la commune de Cagnes-sur-Mer, les espaces naturels situés

sur la rive gauche font néanmoins l'objet d'une protection avec un classement en zone Nlr et la présence d'EBC.





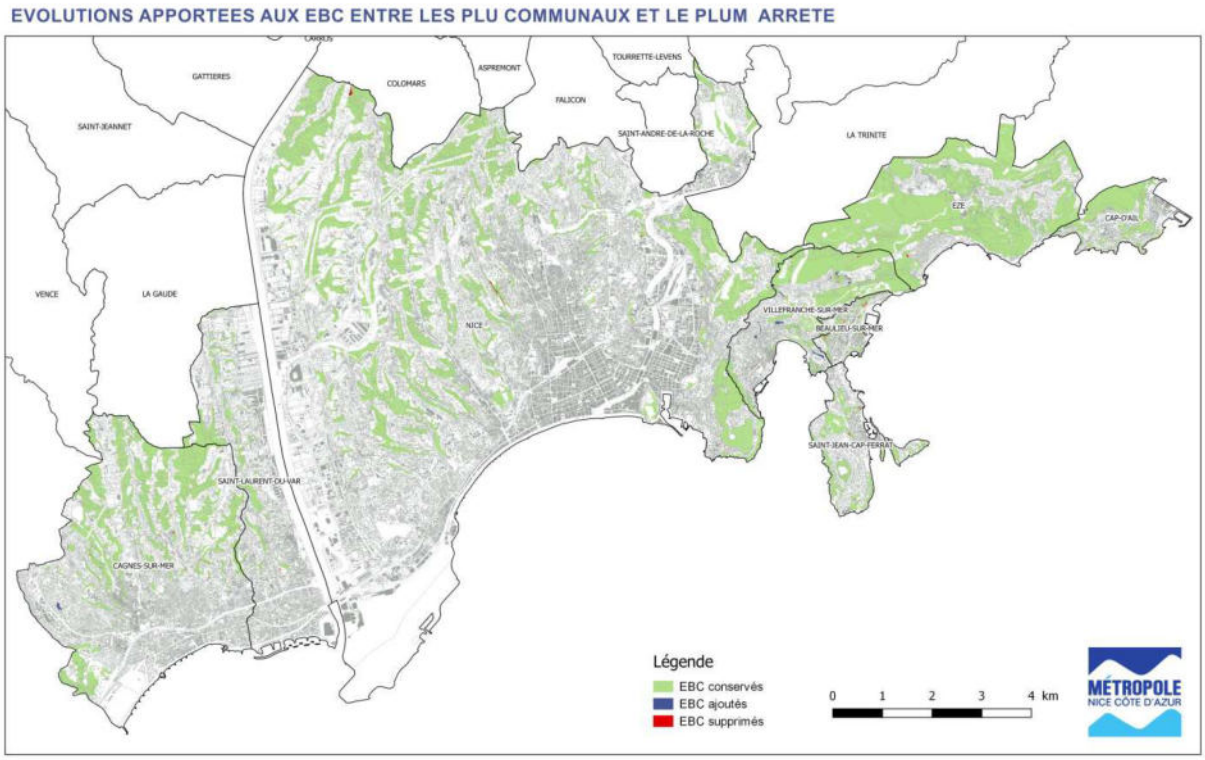
5.4.1.3. Les Espaces Boisés Significatifs

Les PLU communaux initiaux identifiaient déjà l'intégralité des boisements significatifs dans les communes littorales. Les évolutions apportées dans le cadre du PLUm sont donc minimes :

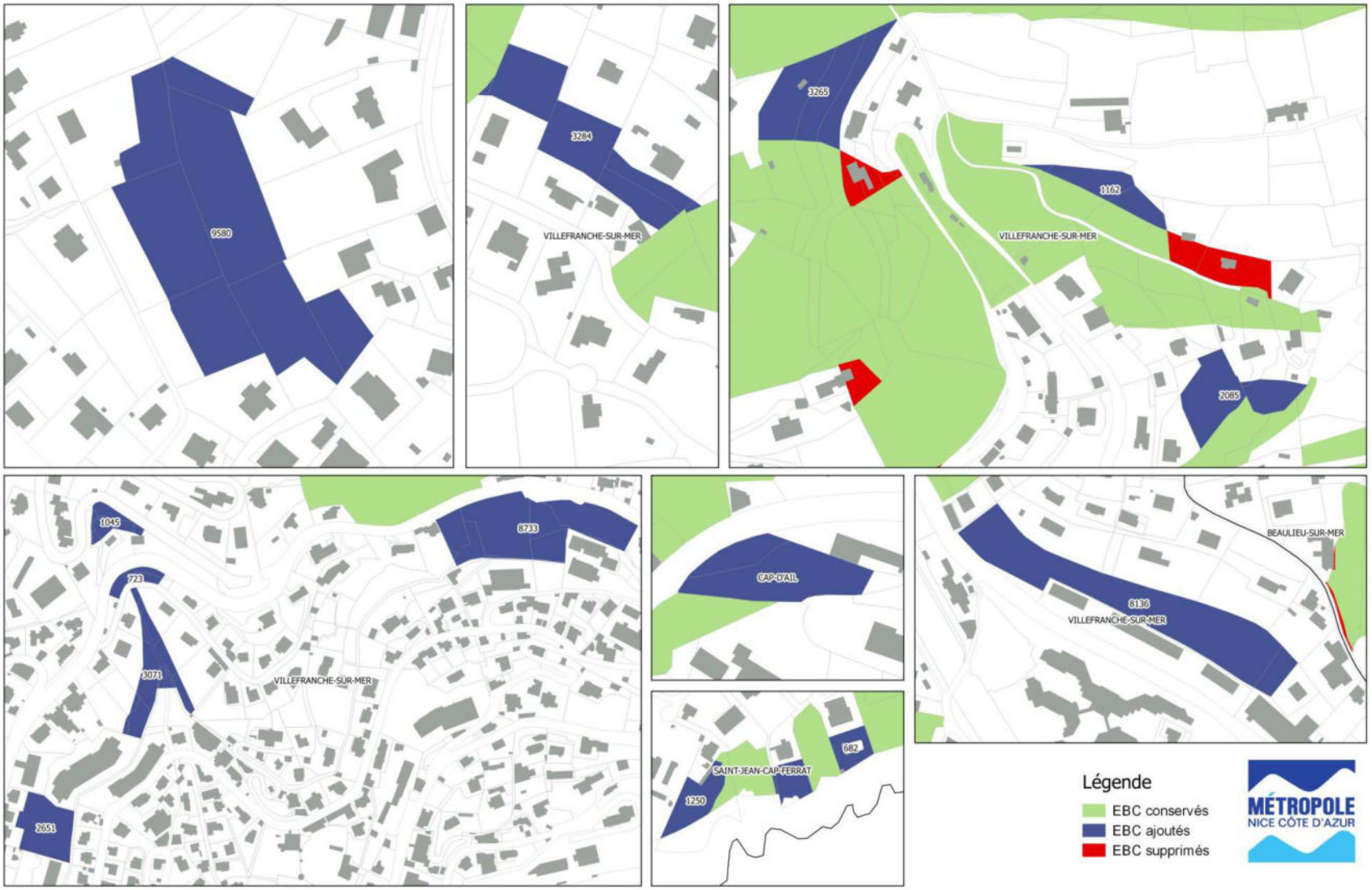
- 5,88 ha sont supprimées (0,22% des EBC initiaux).
  Ces déclassements correspondent principalement à des corrections d'erreurs matérielles : constructions légalement autorisées, voies d'accès… sur lesquels le classement EBC n'était pas pertinent et bloquant.
- 5,17 ha sont nouvellement classés, afin de corriger des oublis ou afin de mieux protéger des boisements sensibles.

Au regard de la pression foncière et des enjeux paysagers propres à chaque commune, l'ensemble des espaces boisés classés identifiés dans les communes littorales du PLUm peut être considéré comme significatifs.

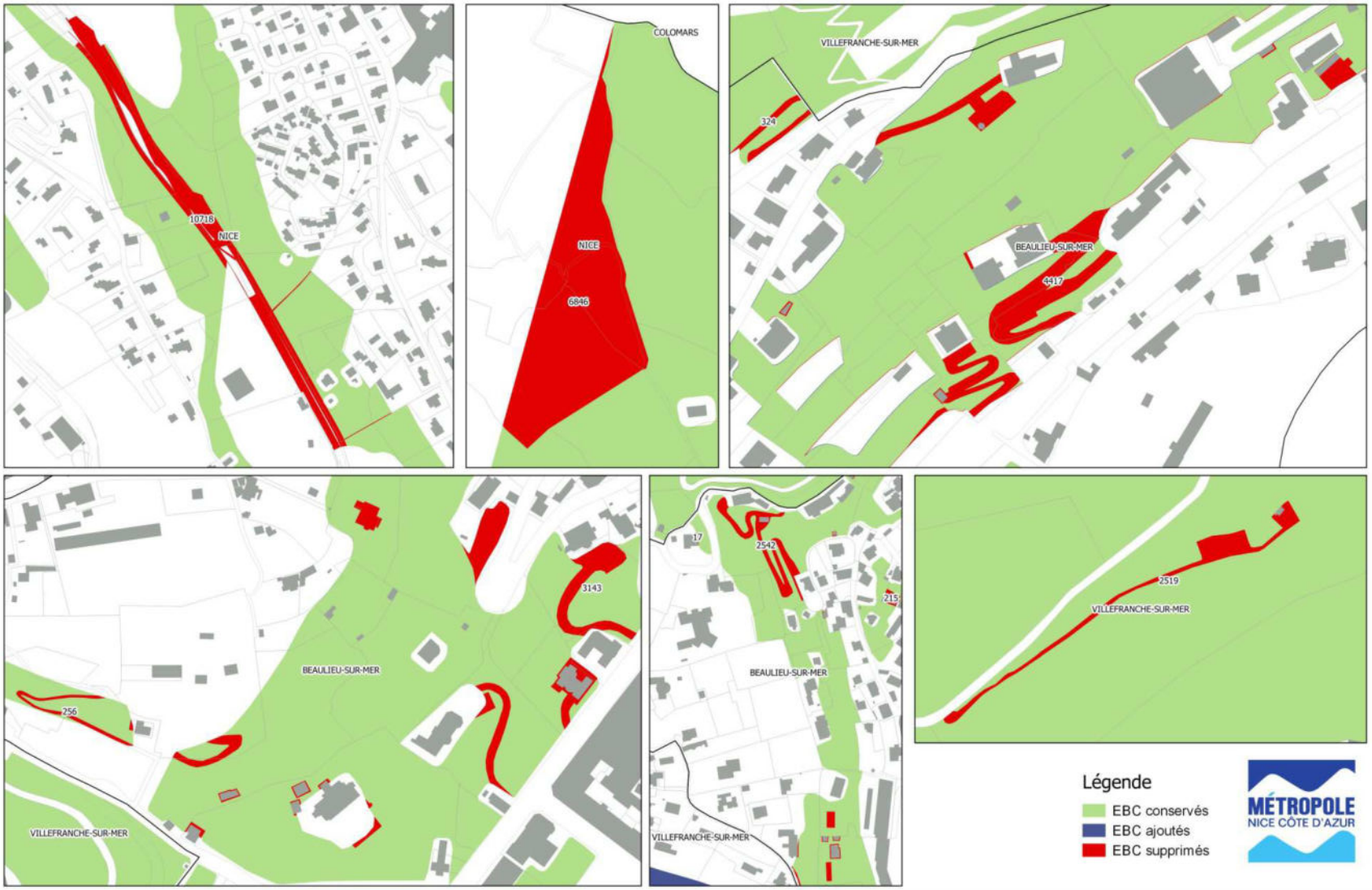
Communes	Superficie en ha			Ratio		Evolution par commune (en ha)
	EBC Supprimés	EBC ajoutés	EBC Conservés	Part d'EBC déclassé	Part d'EBC classé	
BEAULIEU-SUR-MER	1,58	0,02	19,96	7,35%	0,12%	-1,56
CAGNES-SUR-MER	0,71	0,96	430,71	0,16%	0,22%	0,25
CAP D'AIL	0,06	0,23	89,72	0,07%	0,25%	0,16
EZE	0,17	0,18	606,68	0,03%	0,03%	0,01
NICE	2,18	0,00	1 187,18	0,18%	0,00%	-2,18
SAINT-JEAN-CAP-FERRAT	0,27	0,33	58,73	0,46%	0,56%	0,06
SAINT-LAURENT-DU-VAR	0,09	0,00	89,05	0,10%	0,00%	-0,09
VILLEFRANCHE-SUR-MER	0,81	3,46	195,05	0,41%	1,74%	2,65
Total général	**5,88**	**5,17**	**2 677,07**	**0,22%**	**0,19%**	**-0,71**



EVOLUTIONS APPORTEES AUX EBC ENTRE LES PLU COMMUNAUX ET LE PLUM ARRETE - ZOOMS SUR LES PRINCIAUX CLASSEMENTS



EVOLUTIONS APPORTEES AUX EBC ENTRE LES PLU COMMUNAUX ET LE PLUM ARRETE - ZOOMS SUR LES PRINCIAUX DECLASSEMENTS



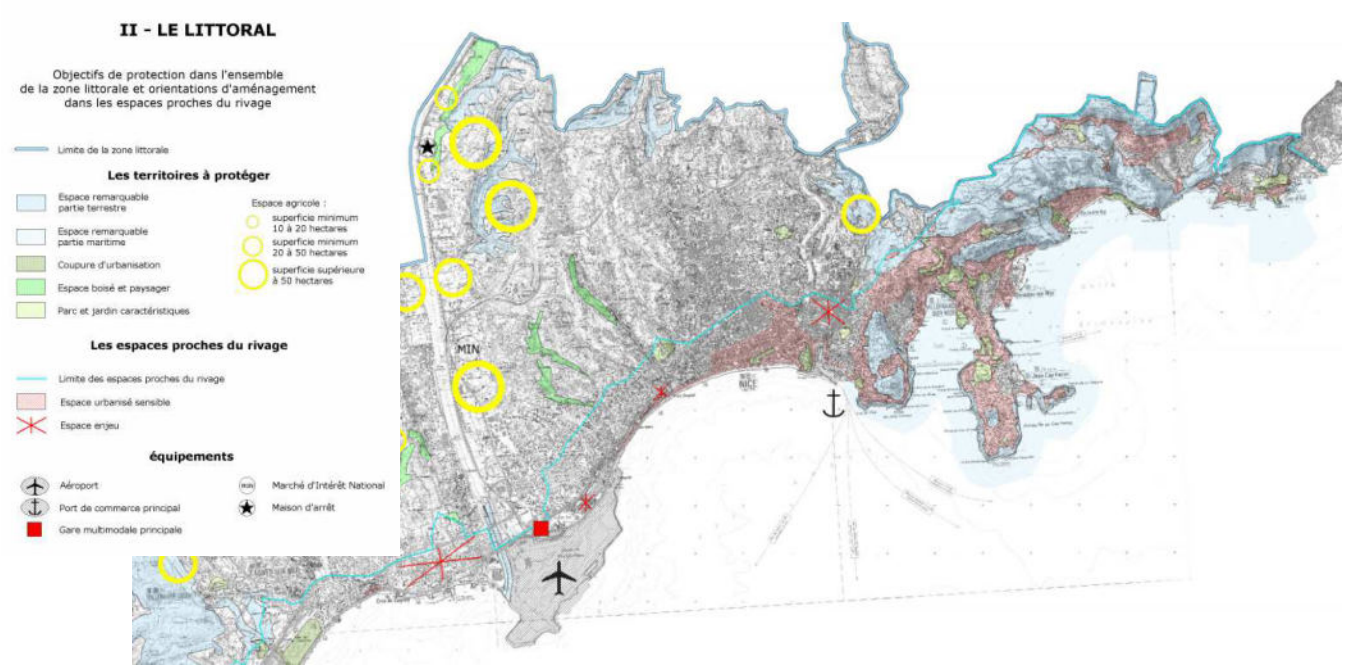
5.4.2. Principe d'urbanisation limitée

La Loi Littoral dispose que « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (…) doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

La limite des espaces proches du rivage est précisée dans le cadre de la DTA 06. Cette limite a été déterminée par la prise en compte de quatre critères prédominants :

- la distance par rapport au rivage de la mer ;
- le caractère urbanisé ou non des espaces séparant les terrains de la mer ;
- l'existence d'une covisibilité entre les secteurs concernés et la mer ;
- l'existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route).

Extrait de la carte de la bande côtière



Deux types d'extension de l'urbanisation peuvent être considérés :

- les **extensions externes,** correspondant aux ouvertures à l'urbanisation nouvelles dans les espaces proches du rivage. Celles-ci sont détaillées dans le chapitre 5.4.3.

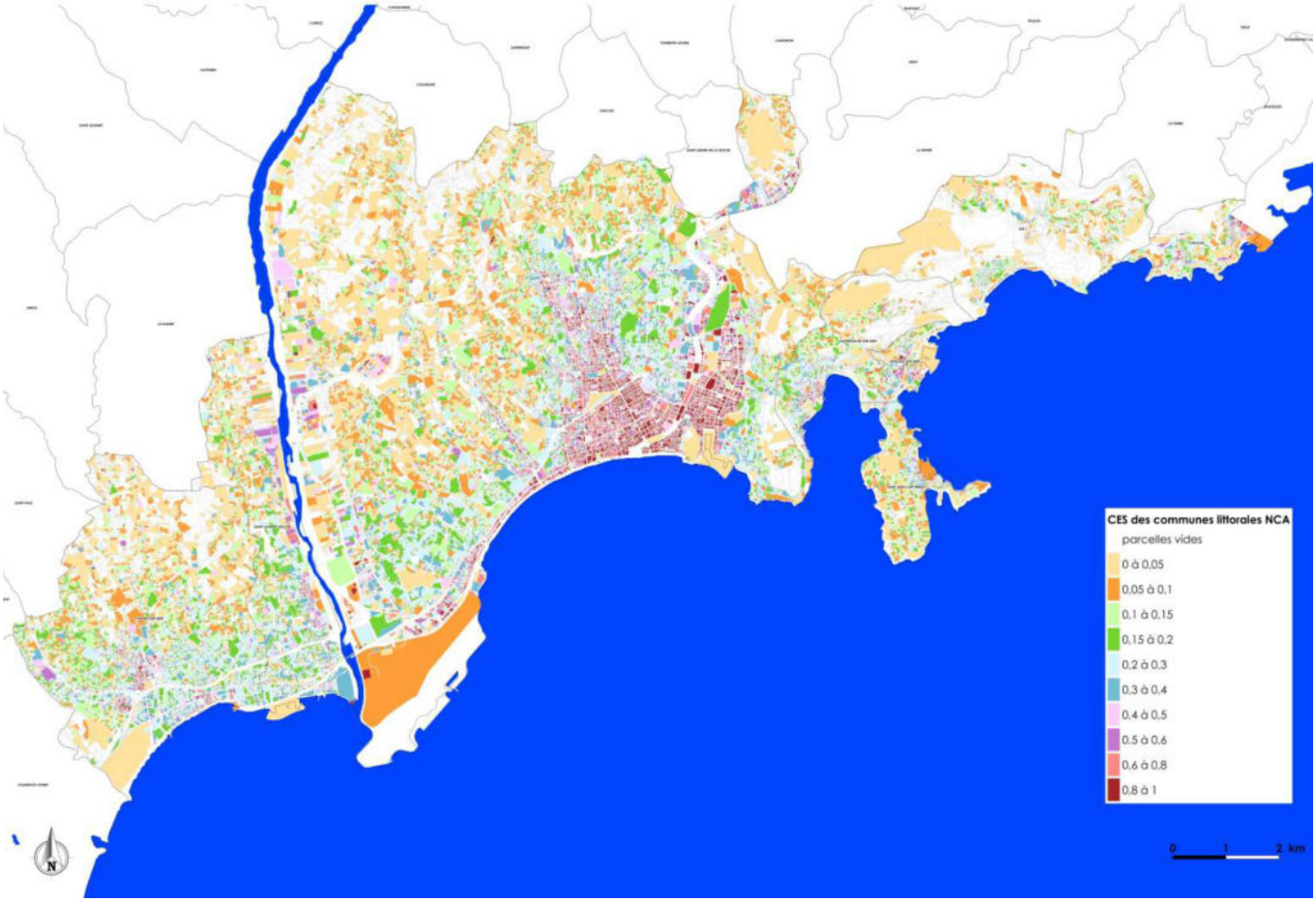
- les **extensions internes,** correspondant aux processus de renouvellement urbain et de densification au sein des espaces déjà urbanisés.
  Le PLU métropolitain fixe des règles qui permettent d'encadrer le renouvellement urbain et la densification dans l'ensemble des espaces urbanisés situés dans les espaces proches du rivage déjà urbanisés. Dans ces espaces, différentes règles gabaritaires permettent en effet d'encadrer l'urbanisation : règles d'emprise au sol (CES), d'espaces verts et de hauteur notamment (cf. tableau pages suivantes) pour préserver les typologies urbaines existantes. Le PLUm est ainsi compatible avec le principe d'urbanisation limitée.

Synthèse des principales règles gabaritaires des zones situées dans les espaces proches du rivage

Zones du PLUm approuvé	Règles d'emprise au PLUm	Règles Espaces verts au PLUm	CES max estimé	Hauteur	Nombre de zones concernées par commune							
					Beaulieu-sur-Mer	Cagnes-sur-Mer	Cap-d Ail	Eze	Nice	Saint-Jean-Cap-Ferrat	Saint-Laurent-du-Var	Villefranche-sur-Mer
UAa	NR	NR	1,00	Bâti limitrophe NR pour Villefranche				1				
UAb	NR	NR 10% à Cagnes	1,00 0,9 à Cagnes	Bâti limitrophe 9 m pour Beaulieu	1							
UAc	NR	NR 10% à Cagnes	1,00 0,9 à Cagnes	12 m Bâtiment limitrophes ou 7 m pour Cagnes		1						
UAd	NR	NR	1,00	9 m						1		
UAe	NR	NR 20% à Beaulieu	1,00 0,8 à Beaulieu	9 m	1							1
UBb	NR	20%	0,80	21,5 m					1			
UBb1	NR	20%	0,80	21,5 m					3			
UBb2	NR	20%	0,80	32,50 m ngf					1			
UBb3	NR	20%	0,80	21,5 m					1			
UBb4	NR	20%	0,80	21,5 m					1			
UBb5	NR	20%	0,80	21,5 m					2			
UBb6	NR	20%	0,80	21,5 m					1			
UBb7	NR	20%	0,80	21,5 m					2			
UBb9	NR	20%	0,80	21,5 m					1			
UBc	NR	20%	0,80	21,5 m				1	1			
UBd	NR	20%	0,80	18 m	2						1	
UBd1	NR	20%	0,80	18,5 m					1			
UBe	NR	10% 40% à Cagnes	0,90	15 m 14 m à Villefranche 18 m Beaulieu	1	2	1					2
UBg	NR	NR	1,00	12 m	3		5	1				1
UBh	60%	NR	0,60	12 m						1		
UBj	NR	NR	1,00	9 m 12,5 m à Nice	2			2	2			2
UBl1	15%	NR	0,15	9 m				1				
UBl2	15%	NR	0,15	10,5 m				1				
UBl3	15%	NR	0,15	10,5 m				1				
UBl4	15%	NR	0,15	10,5 m				1				
UBl5	15%	NR	0,15	10,5 m				1				
UBl6	15%	NR	0,15	10,5 m				1				
UBl7	15%	NR	0,15	10,5 m				1				
UBl8	15%	NR	0,15	10,5 m				1				
UCc	NR	15%	0,85	15 m					1			
UCd	NR	30%	0,70	15 m	2	4						
UCf	40%	40%	0,40	15 m		3					2	
UCg	20%	50%	0,20	15 m					5			
UCh	NR	25%	0,75	12 m				1	1			
UCi	30%	NR 40 % sur Villefranche et St Laurent	0,30	12 m 15 m St Laurent								4
UDa	50% 60% à St Laurent	25% 40% à Beaulieu	0,50	12 m	1							
UDb	40% 35% à St Laurent 30% à Villefranche	50%	0,40 0,35 à St Laurent 0,3 à Villefranche	12 m							2	1
UDc	30%	50%	0,30	12 m		1			4			
UDe	50% 25% à St Jean Cap Ferrat	40%	0,50 0,25 à St Jean Cap Ferrat	9 m 12 m à Cap D'ail			8					
UDf	30%	NR 40% à Cagnes 20% à Nice	0,30	9 m		2				1		
UDg	25% 20% à Villefranche	35%	0,25 0,2 à Villefranche	9 m					2			2
UDh	15%	50%	0,15	9 m 12 m à Cagnes		1			4	1	1	
UEa	NR 50% à Cap D'ail	15% NR à Beaulieu et St Laurent	0,85 0,5 à Cap D'ail 1 à Beaulieu et St Laurent	15 m	2	1	2		1		1	1
UEc	50% NR à Eze	15%	0,50 0,85 à Eze	12 m 10,5 m		1		1				
UEd	30%	50% 15% à Cagnes	0,30	12 m		1						
UEe	NR	NR	1,00	12 m				1				
UEg	NR	30%	0,70	9 m	1							

		NR à Beaulieu	1 à Beaulieu									
UEk	NR	NR	1,00	NR					1			
UEk1	NR	NR	1,00	NR					1			
UEl	NR	NR	1,00	21,5 m					1			
UEm	NR	NR	1,00	NR					1			
UFa2	30%	40%	0,30	9 m				1				
UFa3	20%	50%	0,20	9 m						1	1	
UFb1	55%	NR	0,55	7 m				1				
UFb3	30% 25% à St Jean Cap Ferrat	45% 50% à Villefranche 55% à Eze	0,30 0,25 à St Jean Cap Ferrat	7 m	1			11	2			1
UFb4	20%	60% 50% à Cagnes, St Jean cap Ferrat et St Laurent 70% à Eze	0,20	7 m	5	7	5	2	1	1	4	
UFb5	20%	65% 25% à Nice	0,20	7 m					7			
UFb7	15% 12% à St jean Cap Ferrat	50% 60% à Cagnes	0,15 0,12 à St Jean Cap Ferrat	7 m	2	1			3			
UFb8	15% 12% à St Laurent	70% 80% à Eze 60% à St Laurent	0,15 0,12 à St Laurent	7 m					3			
UFc1	10% 15% à Eze	60% 50% à Nice 70% à Cagnes, St Laurent du Var et St Jean Cap Ferrat 80% à Beaulieu et Eze	0,10 0,15 à Eze	7 m	3			1	2			6
UFc3	10%	NR 75% à Cap D'ail	0,10	7 m			4					
UFc4	8%	65% 75% à Nice et St Laurent	0,08	7 m					2	1	1	
UFc5	6%	70%	0,06	7 m					5			
UFc6	NR	60%	0,40	7 m						1		
ULc	NR	NR	1,00	NR 7 m à Villefranche			1					
ULd	30%	NR	0,30	9 m 7 m à Villefranche		1						3
UMa	NR	20%	0,80	NR					1			
UMb	NR	NR	1,00	9 m					1			1
UMc	NR	NR	1,00	9 m 5 à 11 m ngf à Beaulieu 7 m à Cap D'ail	2		1			1		1
UMd	NR	NR	1,00	6,5 m		1						
UMe	NR	NR	1,00	NR							1	
UPa	NR	NR	1,00	NR			1		2			
UPb	NR	NR 40% à St Laurent	1,00	NR				1			2	
UPc	NR	NR	1,00	42 m Ngf					1			
UPd	NR	NR	1,00	34 m Ngf					2			
UPg1	NR	25%	1,00	19,5 m Ngf					1			
UPm1	Polygones d'implantations	NR 50% à Cagnes		Documents graphiques	1	1	1		2		3	1
UPm3	Polygones d'implantations	NR		Documents graphiques						1		
UPo1	NR	NR		NR								1
UPo2	Polygones d'implantations	Documents graphiques		Documents graphiques								1
UPv	NR	NR		NR					1			
UTa	50%	40%	0,50	17,5 m			1			1		
UTd	NR	NR		12 m						4		
UTf	50% NR à Eze	50%	0,50	9 m 36 m à Eze (hauteur frontale)				1				
UZa2	NR 75% à St Laurent	10% NR à St Laurent	0,90 0,75 à St Laurent	18 m							1	
UZa7	NR 40 à 70% à St Laurent 30% à Cap D'ail	NR 50 % à Cap D'ail 20 % à St Laurent	1,00 0,4 à St Laurent 0,3 à Cap D'ail	9 m			2					

Concernant les règles d'emprise, une analyse cadastrale des emprises au sol existantes (*cf. carte suivante*) confrontée avec les coefficients d'emprises au sol autorisés dans le PLUm[1] (*cf. cartes par commune ci-après*) permet de montrer que les densifications possibles sont très limitées.
Les coefficients d'emprise au sol, ou à défaut les coefficients d'espaces verts, ont en effet été fixés en tenant compte des emprises moyennes existantes par zone, tout en laissant la possibilité de réaliser des agrandissements limités (extensions, annexes…). Il s'agit en effet de ne pas empêcher le nécessaire renforcement des espaces déjà urbanisés de la métropole afin de lutter contre l'étalement urbain.



Coefficients d'emprise au sol réels des constructions
(Ratio entre la surface des emprises bâties et la taille des parcelles)

La comparaison entre les hauteurs des bâtiments existants (*source IGN BD Topo*) et les hauteurs règlementées pour chacune des zones permet également de souligner qu'il n'existe pas de quartiers dans les espaces proches du rivage dans lesquels une augmentation de hauteur sensible ait été autorisée par le PLUm.

[1] Le CES n'est pas règlementé dans certaines zones du PLUm. Un CES estimé a donc été calculé en tenant compte du coefficient d'espace vert imposé dans cette zone pour définir la part constructible de la parcelle.

Les résultats de ces comparaisons sont présentés ci-après par commune.

Ils permettent d'illustrer que certains quartiers ne disposent plus d'aucun potentiel de constructibilité ou de densification, ou alors d'un faible potentiel.
En revanche, d'autres secteurs paraissent parfois présenter un potentiel de constructibilité important, mais l'analyse fine met en évidence le plus souvent l'existence de facteurs correcteurs complémentaires permet d'apporter des précisions par globalement tels que la topographie, les occupations du sol, ou la mise en œuvre d'autres types de règlementations (type OAP…) venant corriger l'approche de ce premier potentiel brut.

Il est nécessaire de préciser que ces résultats restent théoriques et conduisent à une approche maximaliste dans le sens où :

- lorsque l'emprise au sol n'est pas définie, celle-ci a été estimée en opposition au coefficient d'espace vert. Le CES estimé représente donc la part du terrain destinée aux constructions, mais également aux aménagements annexes (stationnement, voirie…). Le potentiel constructible résiduel estimé est donc nécessairement plus élevé que les constructions qui pourront réellement être mises en œuvre ;
- cette analyse purement foncière ne tient pas compte des possibles règles de protections qui peuvent s'appliquer aux parcelles ou aux bâtiments : patrimoine à protéger, présence de servitudes paysagères de type EBC, règles liées aux risques…
- les parcelles vides (dents creuses) apparaissent automatiquement avec une constructibilité maximale ;
- tous les bâtiments sont pris en compte. Un bâtiment de garages collectifs en RDC rattaché à un immeuble peut par exemple être identifié comme pouvant accueillir de nombreux étages supplémentaires malgré une faible probabilité ;
- plusieurs facteurs externes sont de plus limitatifs en terme de constructibilité :
    - les règles de reculs par rapport aux voies et emprises publiques, qui ne peuvent être appliquées automatiquement à tout le parcellaire, réduisent de fait le potentiel de constructibilité ;
    - la topographie ;
    - la viabilité financière des opérations de démolition / reconstruction. Un immeuble de 4 étages pouvant en gagner un 5^{e} présente une faible occurrence d'évolution au regard du ratio bénéfices/investissements que cela représente, d''autant plus s'il s'agit d'un immeuble récent ;
    - la rétention foncière ;
    - la complexité juridique d'évolution des propriétés. L'évolution d'un immeuble en copropriété sera, en règle générale, plus lente que celle d'une propriété individuelle.

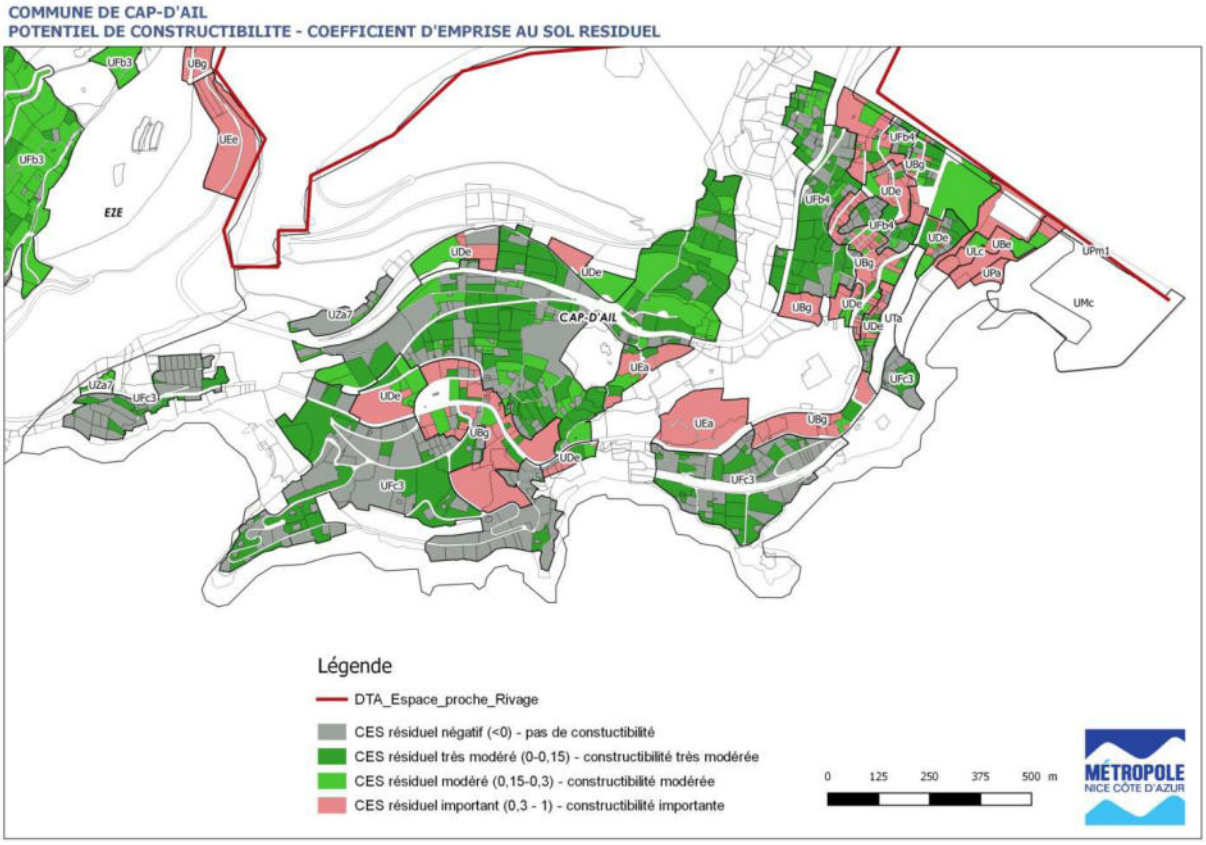
<u>Les espaces qui semblent fortement constructibles sont donc à appréhender avec circonspection.</u>

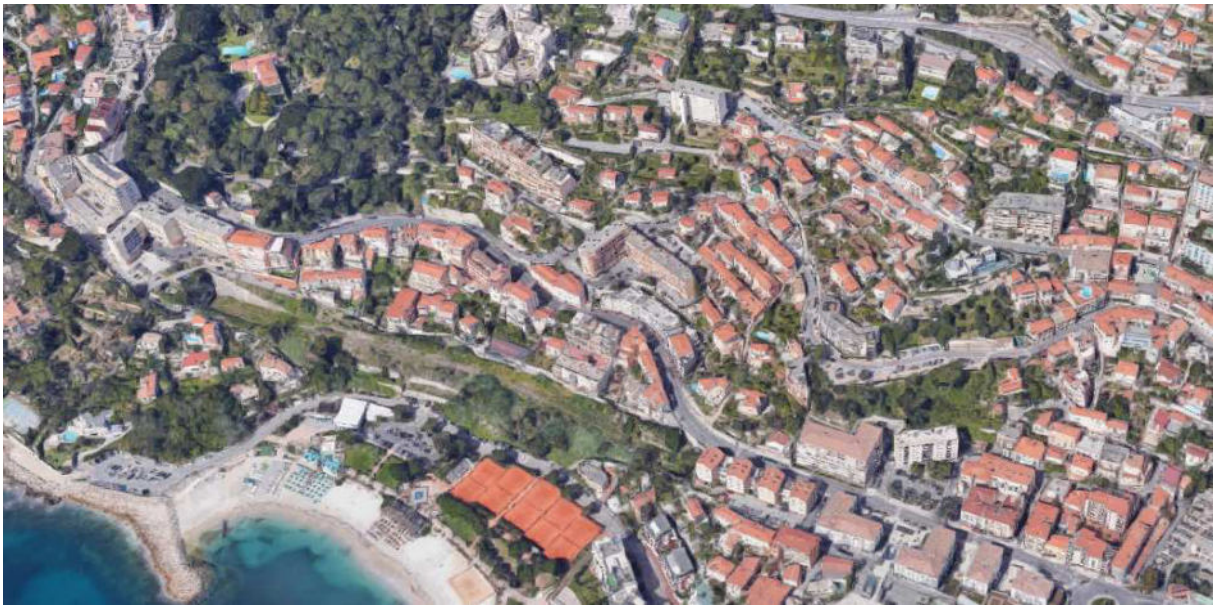
Par ailleurs, ces résultats ne concernent pas les grands équipements publics (aéroport, ports, grands ensembles sportifs…) pour lesquels les règles de constructibilité sont plus faiblement règlementées afin de faciliter leur gestion par les collectivités publiques. Les règles relatives aux destinations et occupations du sol permettent de bien encadrer le devenir de ces secteurs, qui ne pourront être transformés.

De même, certains secteurs font l'objet de plans masses inscrits aux documents graphiques pour lesquels sont précisés, parfois à l'échelle de l'immeuble, les emprises et les hauteurs. Il s'agit de la traduction règlementaire de projets qui ont fait l'objet d'études, préalables au PLUm, conduites en concertation avec les services de l'Etat (ABF notamment) et qui ont été validés. De par leurs faibles envergures au regard de l'ensemble des espaces urbanisés situés dans les espaces proches du rivage, ceux-ci ne peuvent être considérés comme des extensions de l'urbanisation.

CAP D'AIL

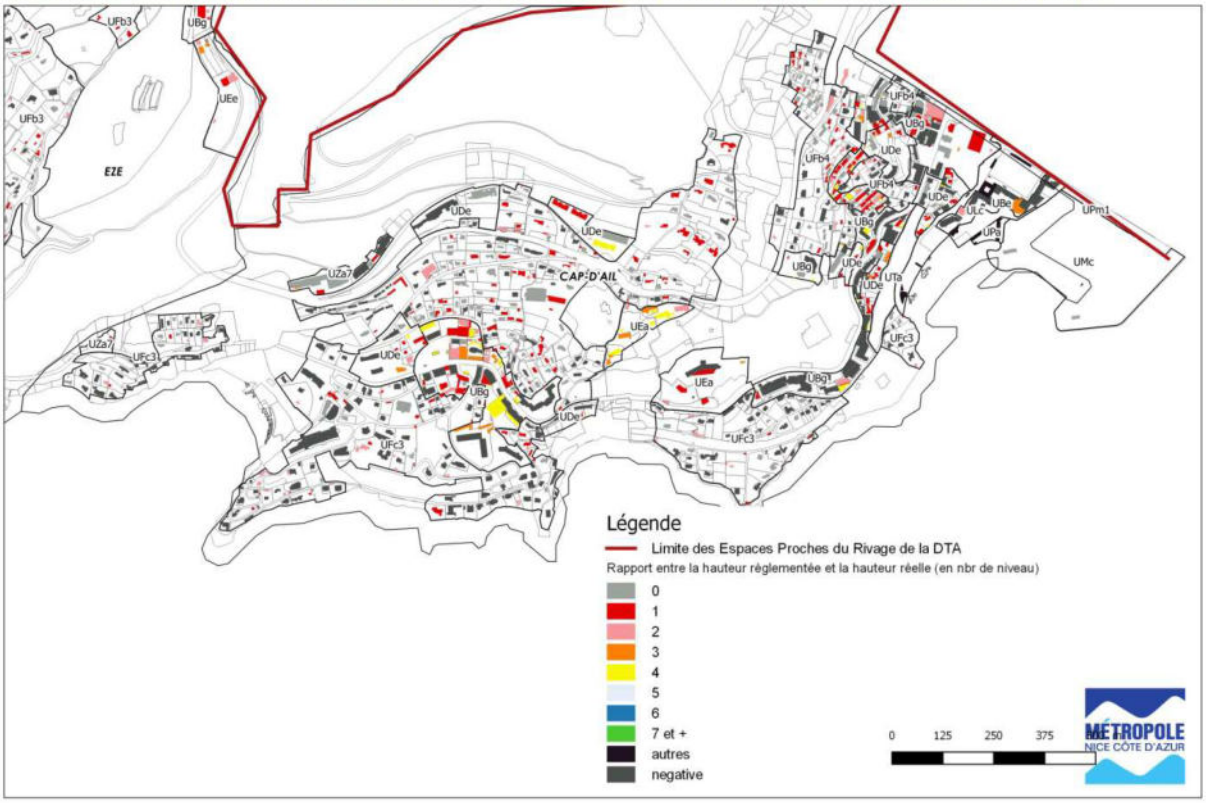
Sur la commune de Cap d'Ail, le potentiel de constructibilité en termes d'emprise et de hauteur demeure nul ou faible. Les parcelles qui font apparaitre un potentiel de constructibilité estimé important sont en fait concernées par des prescriptions paysagères fortes (espace boisé classé, élémnts de paysages à protéger, etc..). Certains secteurs concernent également des équipements publics dont les règles sont plus souples afin de faciliter leur gestion par les collectivités publiques.





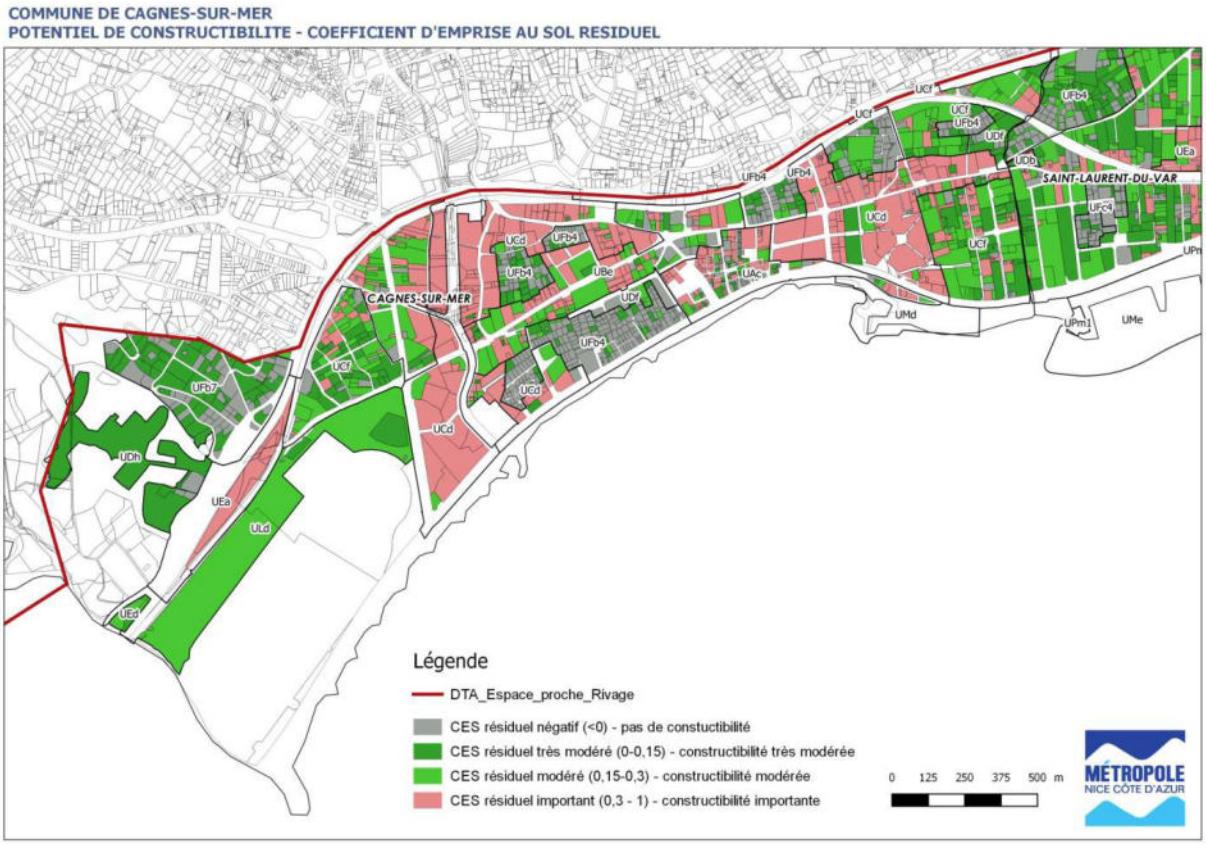
Quartier St Antoine

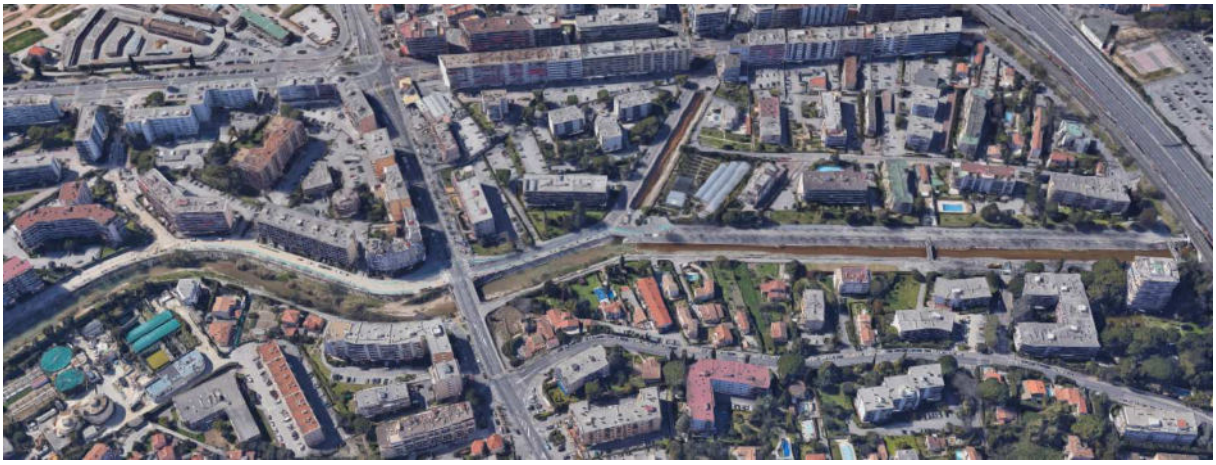
COMMUNE DE CAP-D'AIL
POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE - DIFFERENCE ENTRE LA HAUTEUR REGLEMENTEE DU PLUM ET LA HAUTEUR REELLE DES BATIMENTS



CAGNES-SUR-MER

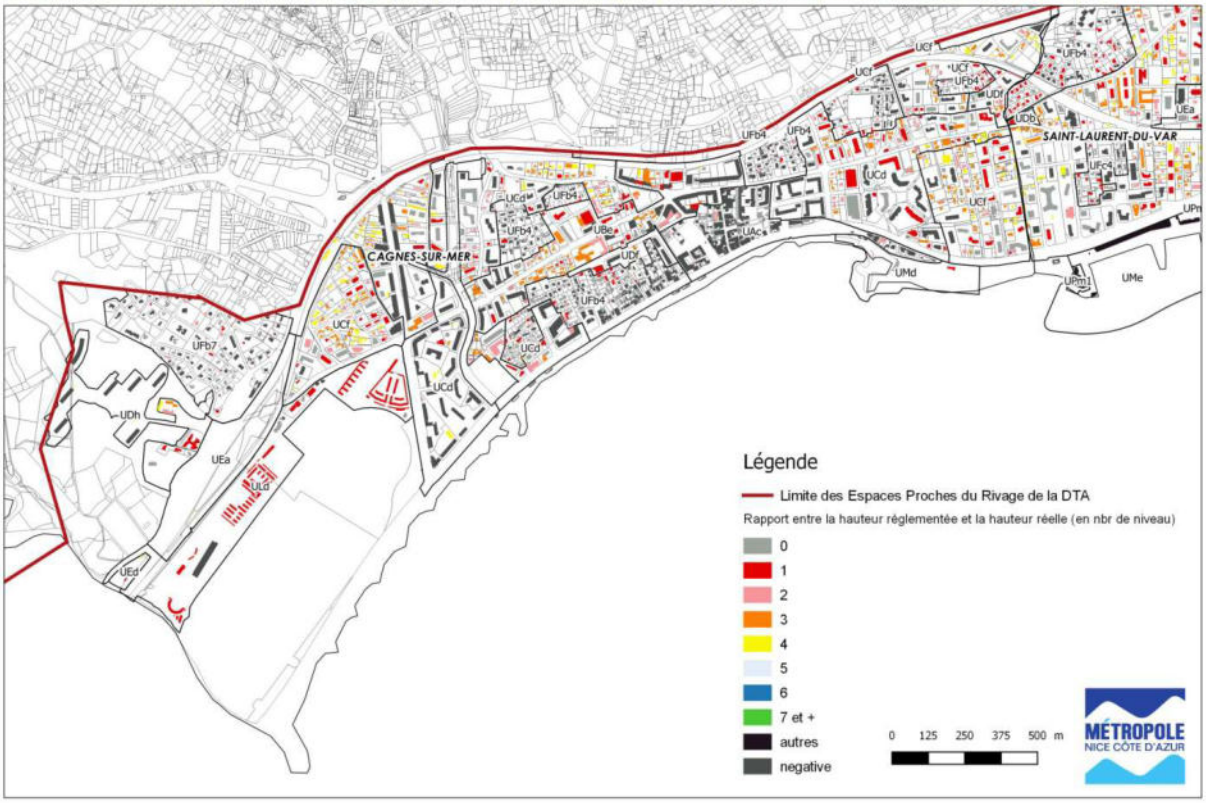
La commune de Cagnes-sur-Mer semble disposer, à priori, d'un important potentiel de constructibilité dans ses secteurs UCd. Il s'agit en fait de grands ensembles collectifs déjà bâtis avec des bâtiments mobilisant déjà les hauteurs maximales autorisées et dans lesquels les possibilités de constructions nouvelles sont limitées (utilisation par le stationnement),. Dans les autres zones et secteurs de la commune, quelques groupes de constructions disposent d'un potentiel résiduel en termes de gain de hauteur, mais ces groupes se situent entre des constructions déjà plus hautes. Il s'agit donc d'un potentiel de renouvellement urbain limité respectueux du tissu urbain existant.





Grands ensembles autour de la Cagne

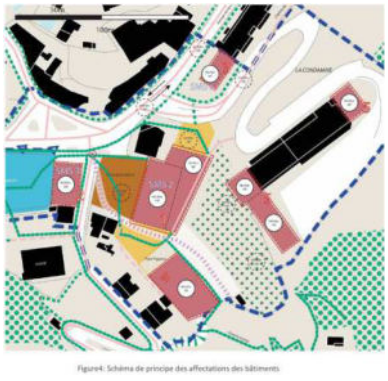
COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER
POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE - DIFFERENCE ENTRE LA HAUTEUR REGLEMENTEE DU PLUM ET LA HAUTEUR REELLE DES BATIMENTS



EZE

Sur la commune d'Eze, le potentiel de constructibilité en termes d'emprise et de hauteur demeure nul ou faible. Les parcelles semblant présenter un potentiel de constructibilité important en terme d'emprise se situent principalement :

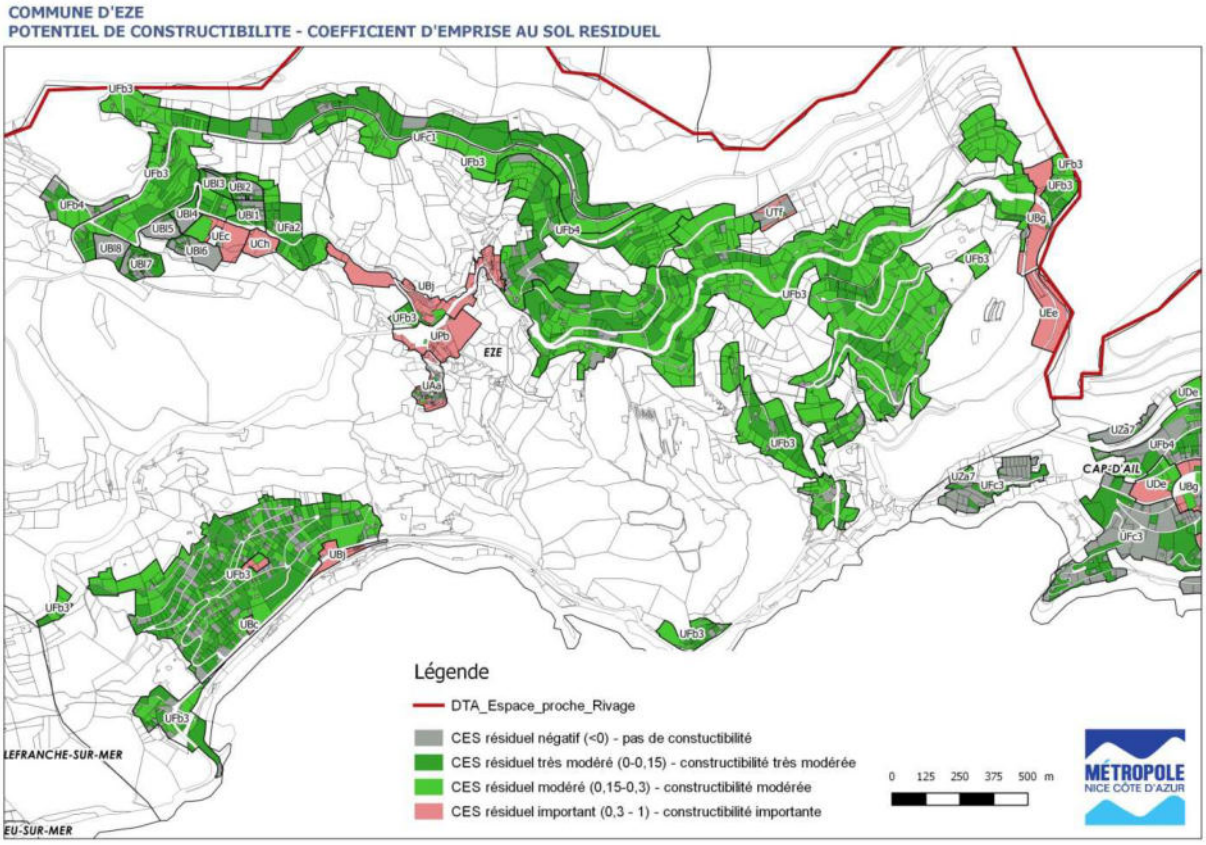
- dans la sous-zone UPb au pied du village. Celle-ci est faiblement règlementée car elle fait l'objet en parallèle d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui définit précisément les espaces constructibles.
- dans la sous-zone UBj, déjà bâtie mais où la topographie impose de bénéficier d'un coefficient d'emprise au sol suffisamment important afin de pouvoir réaliser les aménagements extérieurs
- dans les sous-zones UEe et UBg, qui correspond à la zone d'activité existante et dans laquelle le coefficient d'espaces verts est réduit afin de faciliter le développement des activités et de répondre aux besoins liés au stockage extérieur.



Extrait de l'OAP du Pied du Village

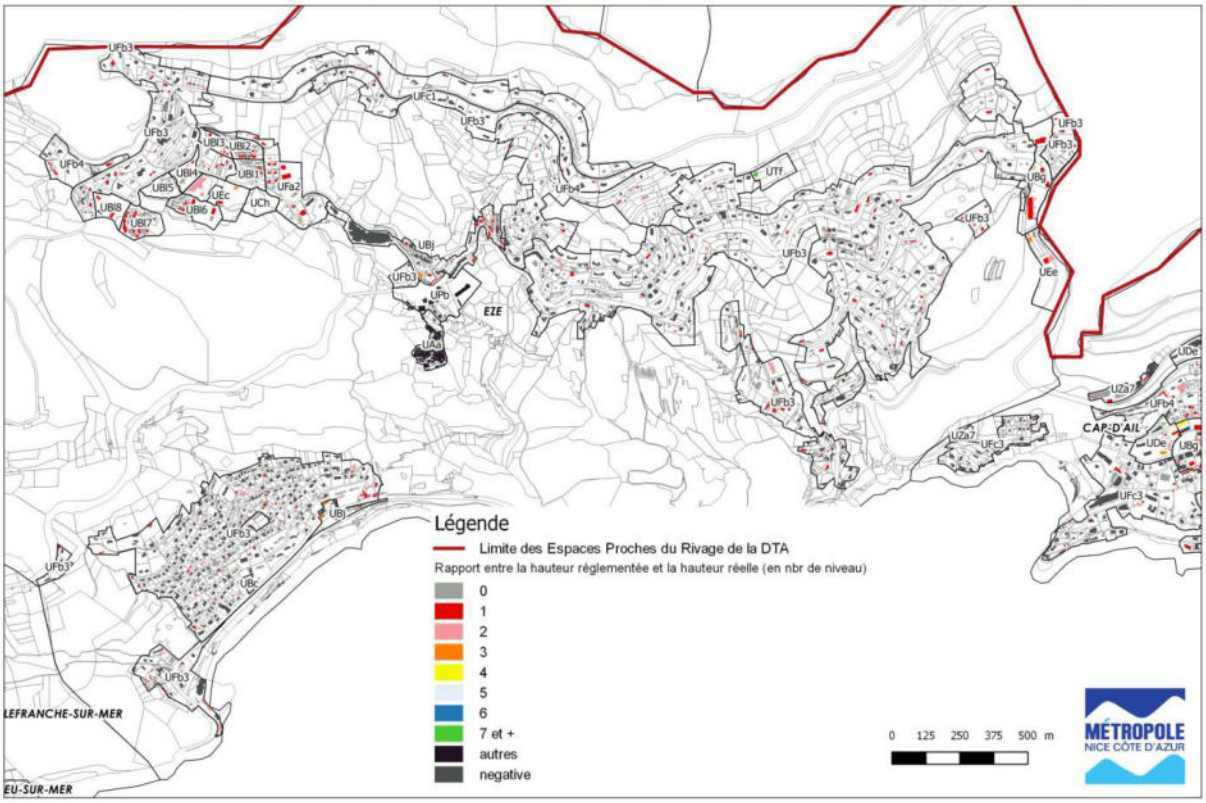


Photo aérienne de la zone UBj



COMMUNE D'EZE

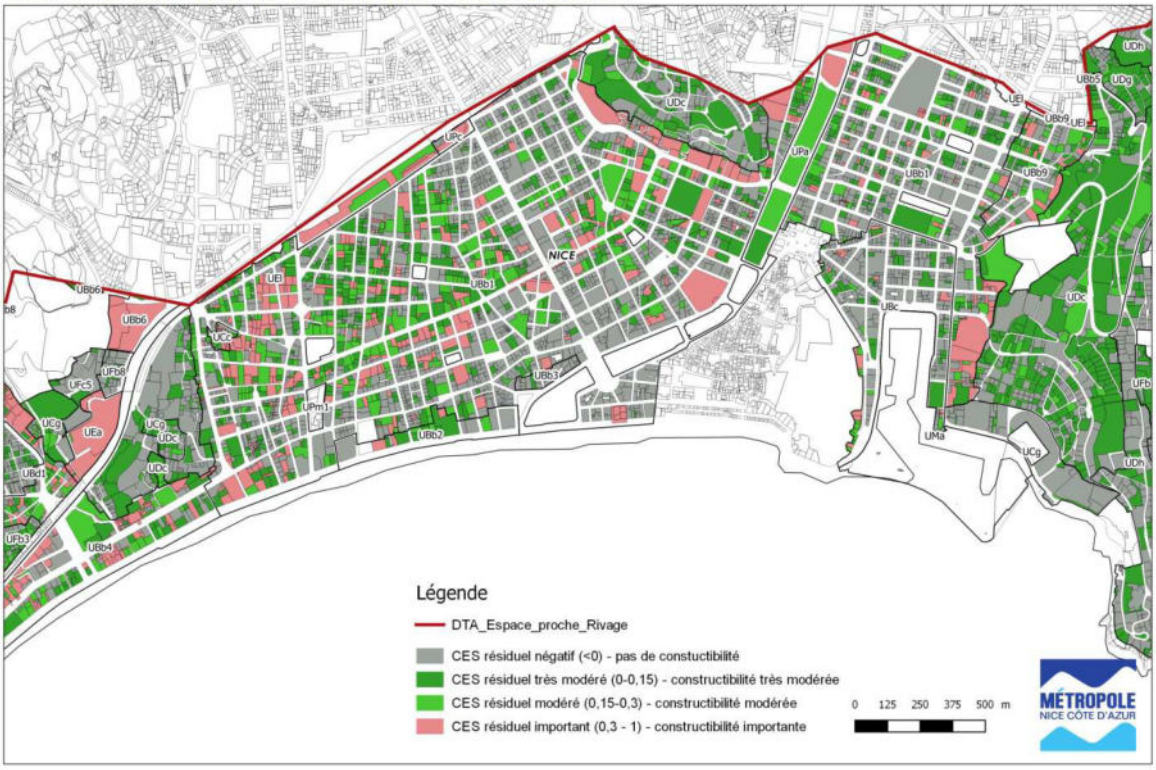
POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE - DIFFERENCE ENTRE LA HAUTEUR REGLEMENTEE DU PLUM ET LA HAUTEUR REELLE DES BATIMENTS



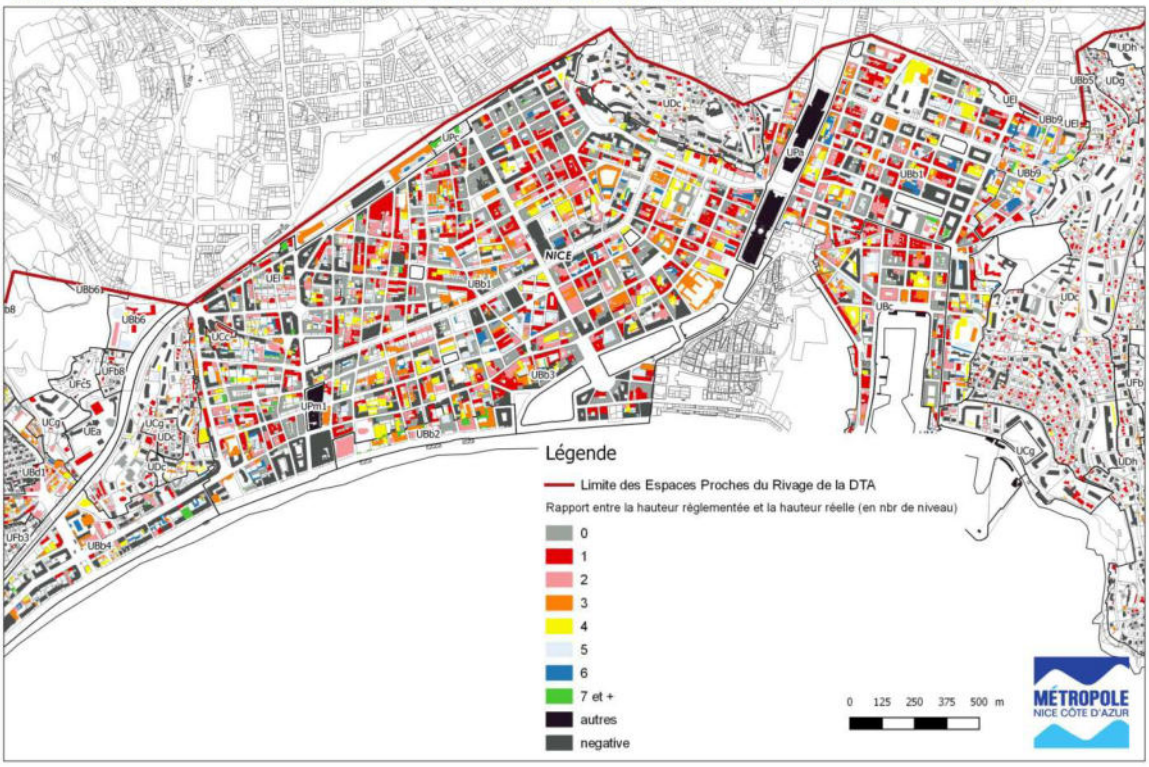
NICE

La partie Est de la commune de Nice située dans les espaces proches du rivage est quasi-intégralement urbanisée. Les règles mises en œuvre dans le règlement du PLUm permettent de protéger ces formes urbaines historiques. Les analyses en matière d'emprise au sol permettent uniquement d'identifier les dents creuses et espaces/équipements publics ainsi que les immeubles dont la hauteur est inférieure à celles des bâtiments mitoyens. Le PLUm n'autorise ainsi pas une évolution significative de ces espaces.

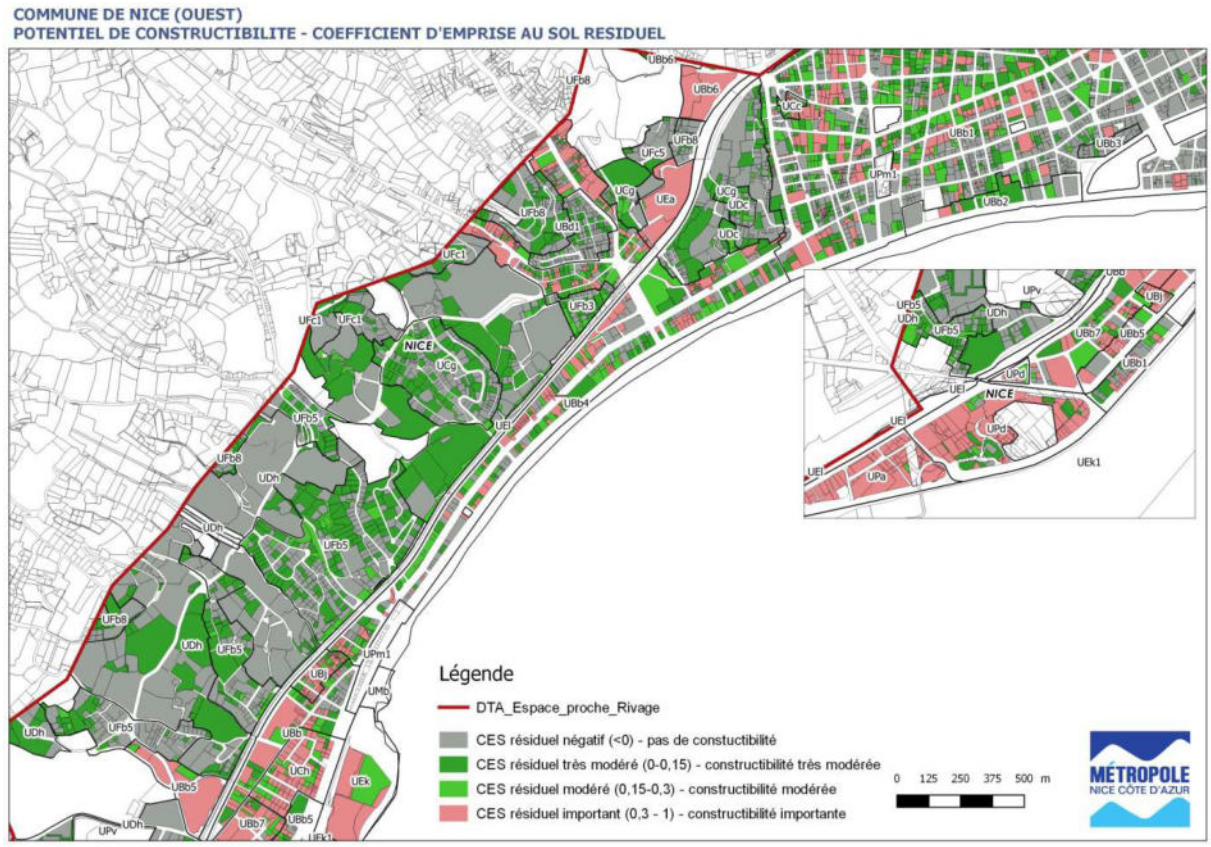
COMMUNE DE NICE (EST)
POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL RESIDUEL



COMMUNE DE NICE (EST)
POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE - DIFFERENCE ENTRE LA HAUTEUR REGLEMENTEE DU PLUM ET LA HAUTEUR REELLE DES BATIMENTS



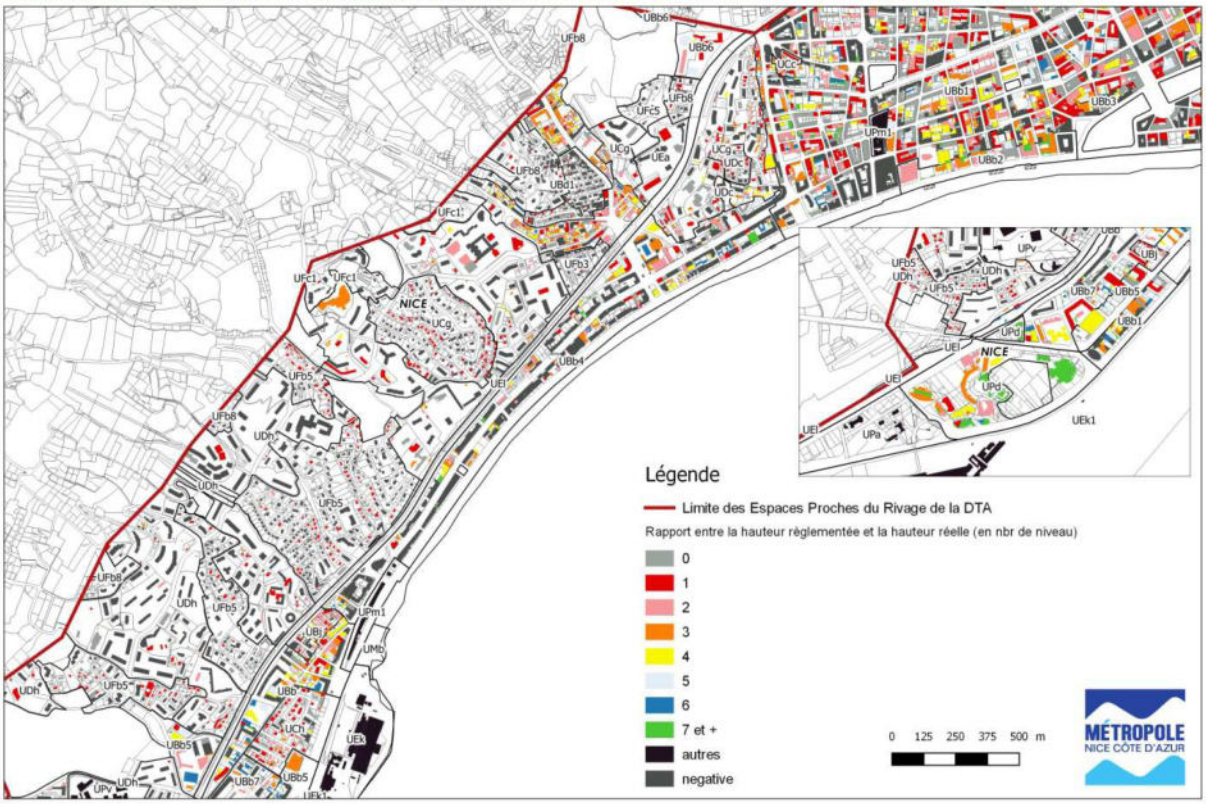
La partie Ouest de Nice présente également un potentiel de constructibilité réduit en application des règles du PLUm. Seul le quartier de l'Arenas présente une constructibilité qui semble, à priori, importante, mais qui est notamment liée à la présence des parcs de stationnement de l'aéroport. Pour les espaces tertiaires situés à l'Ouest du Parc Phoenix, s'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, les possibilités de transformation sont réduites. Quant à la hauteur, ce quartier s'inscrit dans le gabarit des immeubles environnants garantissant une gestion économe de l'espace dans ce site très bien desservi par les transports en commun. L'extension possible de l'urbanisation peut donc y être considérée comme limitée.





Quartier de l'Arénas

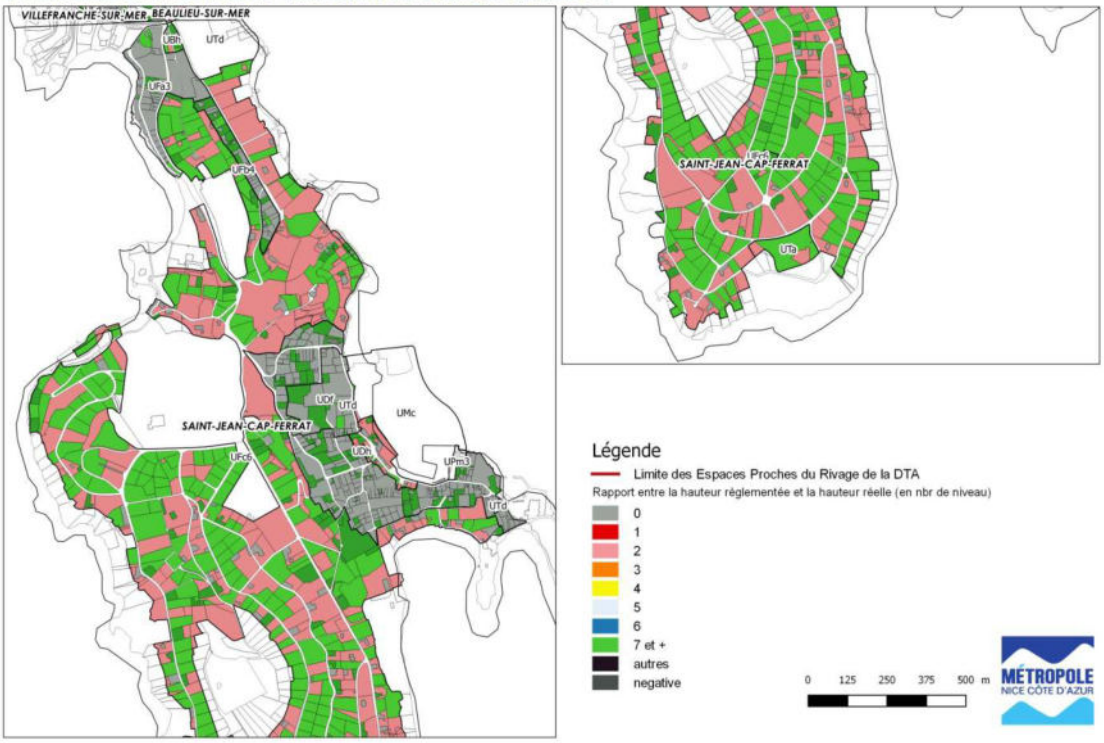
COMMUNE DE NICE (OUEST)
POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE - DIFFERENCE ENTRE LA HAUTEUR REGLEMENTEE DU PLUM ET LA HAUTEUR REELLE DES BATIMENTS



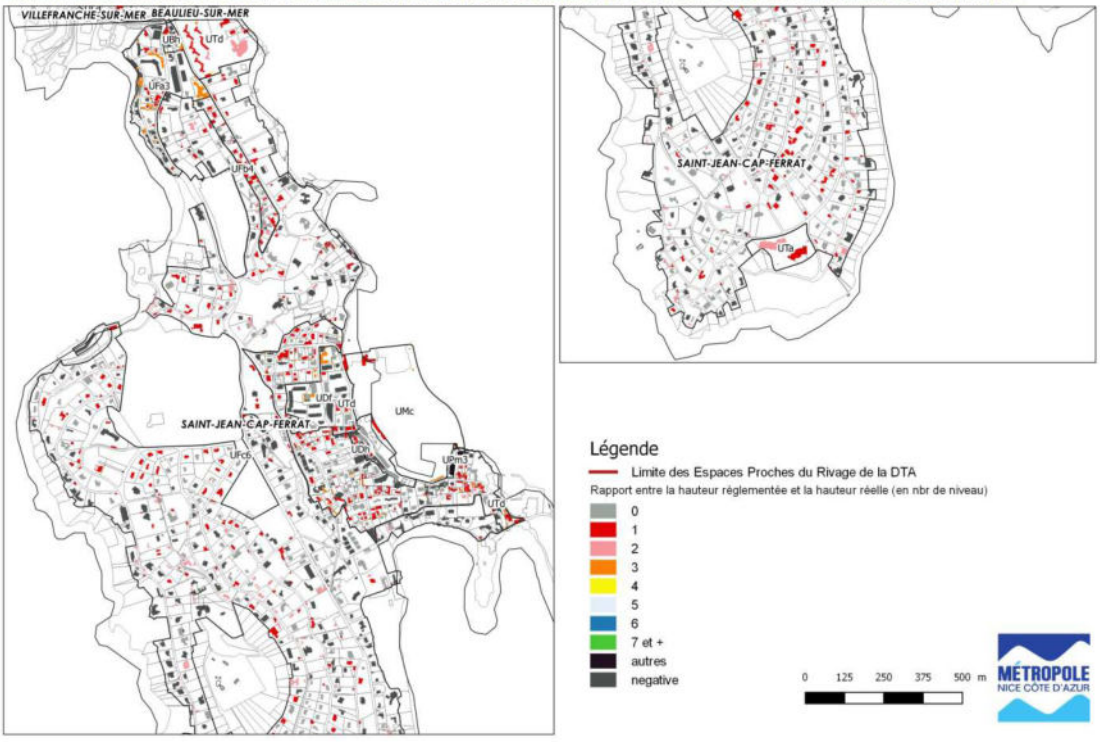
SAINT-JEAN CAP FERRAT

En première lecture, la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat semble présenter un potentiel de constructibilité résiduel en matière d'emprise relativement important sur tout son territoire. Cependant, les espaces concernés sont classés dans le secteur UFc6, secteur dans lequel les nouvelles constructions sont interdites. Seules sont autorisées les annexes et extensions, si elles ne remettent pas en cause la qualité des bâtiments patrimoniaux identifiés. Aucune réelle extension de l'urbanisation n'est donc possible dans la commune.

COMMUNE DE SAINT-JEAN-CAP-FERRAT
POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE - COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL RESIDUEL



COMMUNE DE SAINT-JEAN-CAP-FERRAT
POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE - DIFFERENCE ENTRE LA HAUTEUR REGLEMENTEE DU PLUM ET LA HAUTEUR REELLE DES BATIMENTS

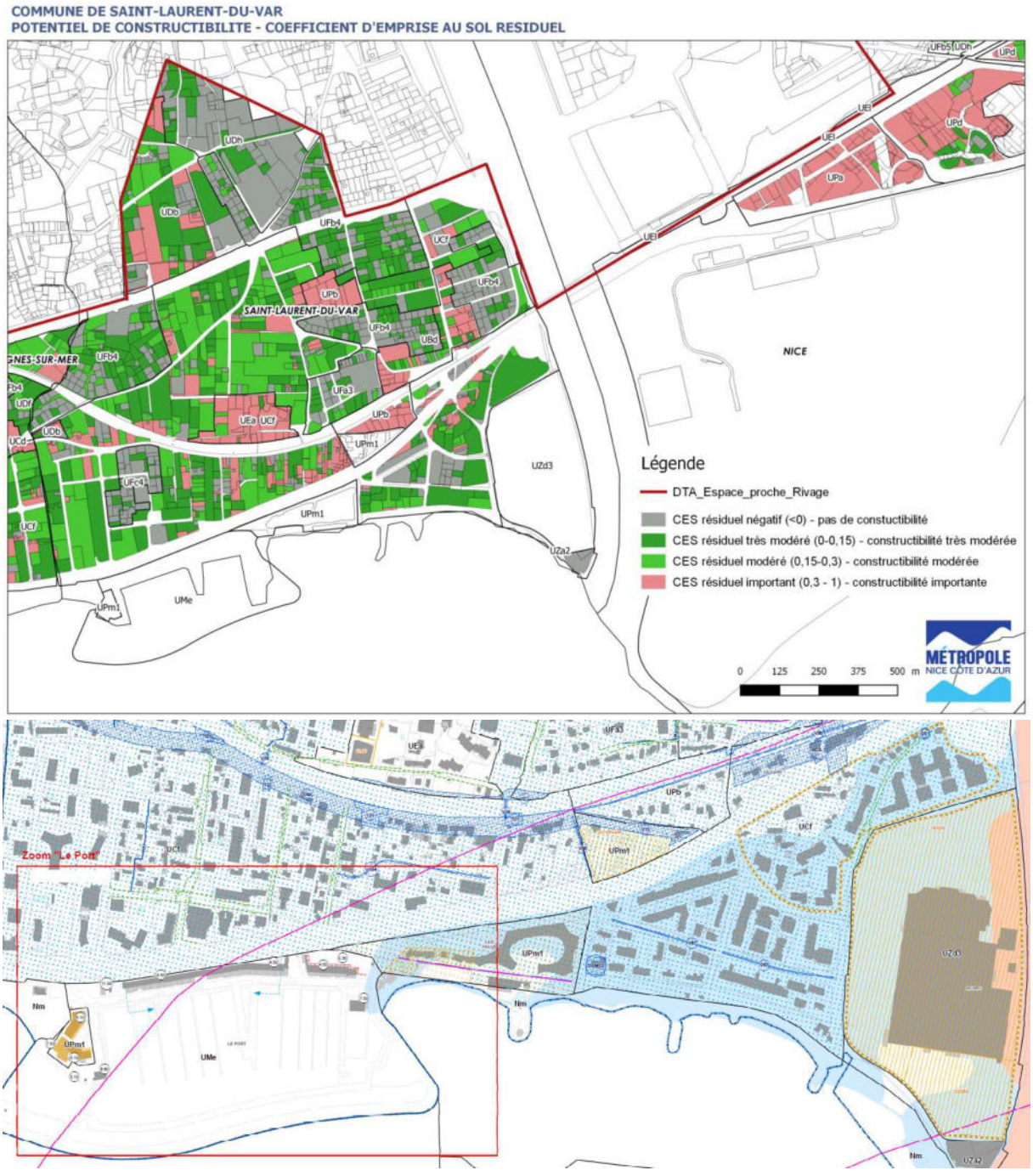


SAINT-LAURENT DU VAR

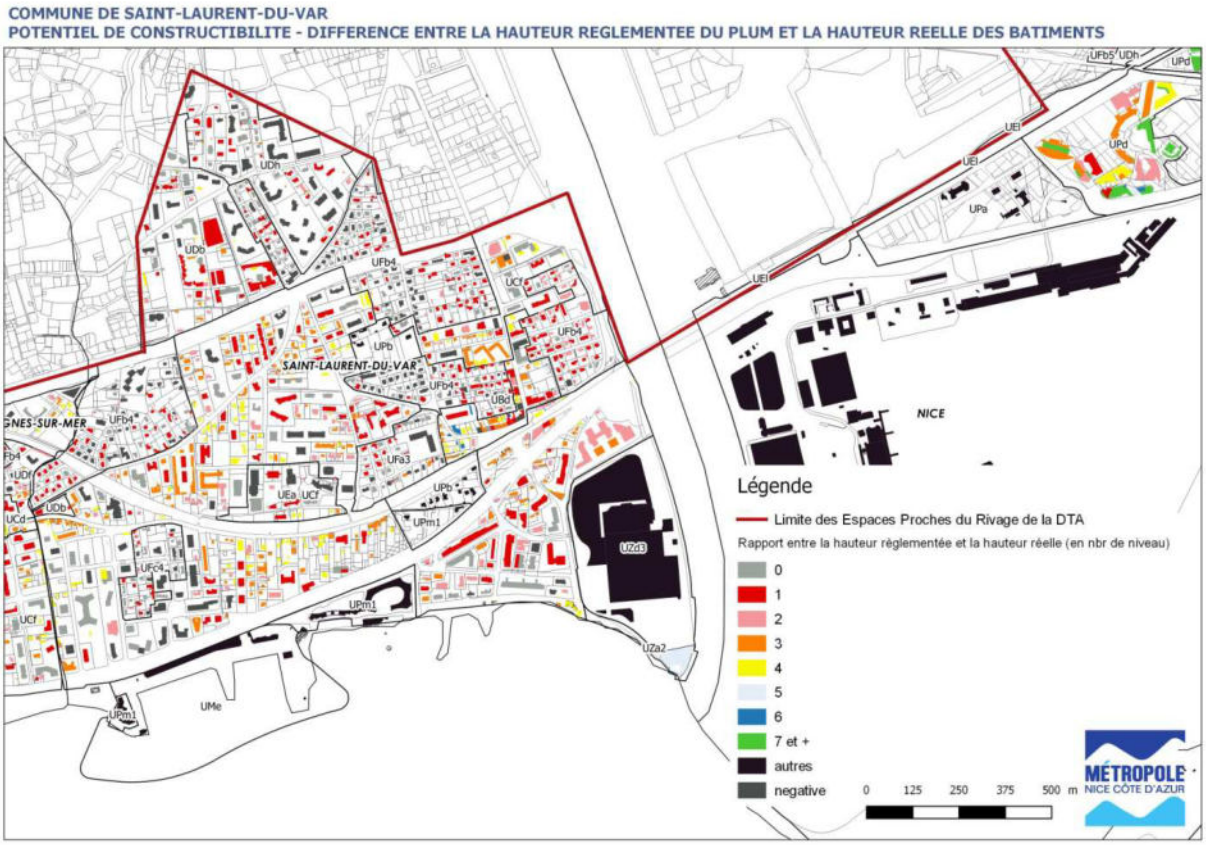
Dans la commune de Saint-Laurent-du-Var, à l'instar des autres communes, le PLUm édicte des règles qui limitent la constructibilité dans les espaces proches du rivage.

La commune est concernée par plusieurs sous-zones UPb qui correspondent à des secteurs de projet dans lesquelles les règles gabaritaires sont très souples. Cependant, ces secteurs de projet font en parallèle l'objet d'OAP qui précisent les conditions d'aménagement en matière d'implantation et de hauteur, en lien avec les tissus urbains environnants. La sous-zone UEa correspond quant à elle aux équipements d'intérêt collectif et de services publics liés aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi qu'aux activités de santé. Les règles mise en œuvre visent à faciliter les évolutions de ces équipements, tout en conservant les formes urbaines existantes (constructions en retrait et maintien des hauteurs existantes).

Les sous-zones UMe, UPm1 et UZd3 font également l'objet de projets dont les règles sont soit précisées sur les documents graphiques (UMe et UPm1), soit à travers une OAP (UZd3). Ces projets visent à restructurer les constructions existantes tout en limitant strictement leur possibilité d'extension et d'implantation.



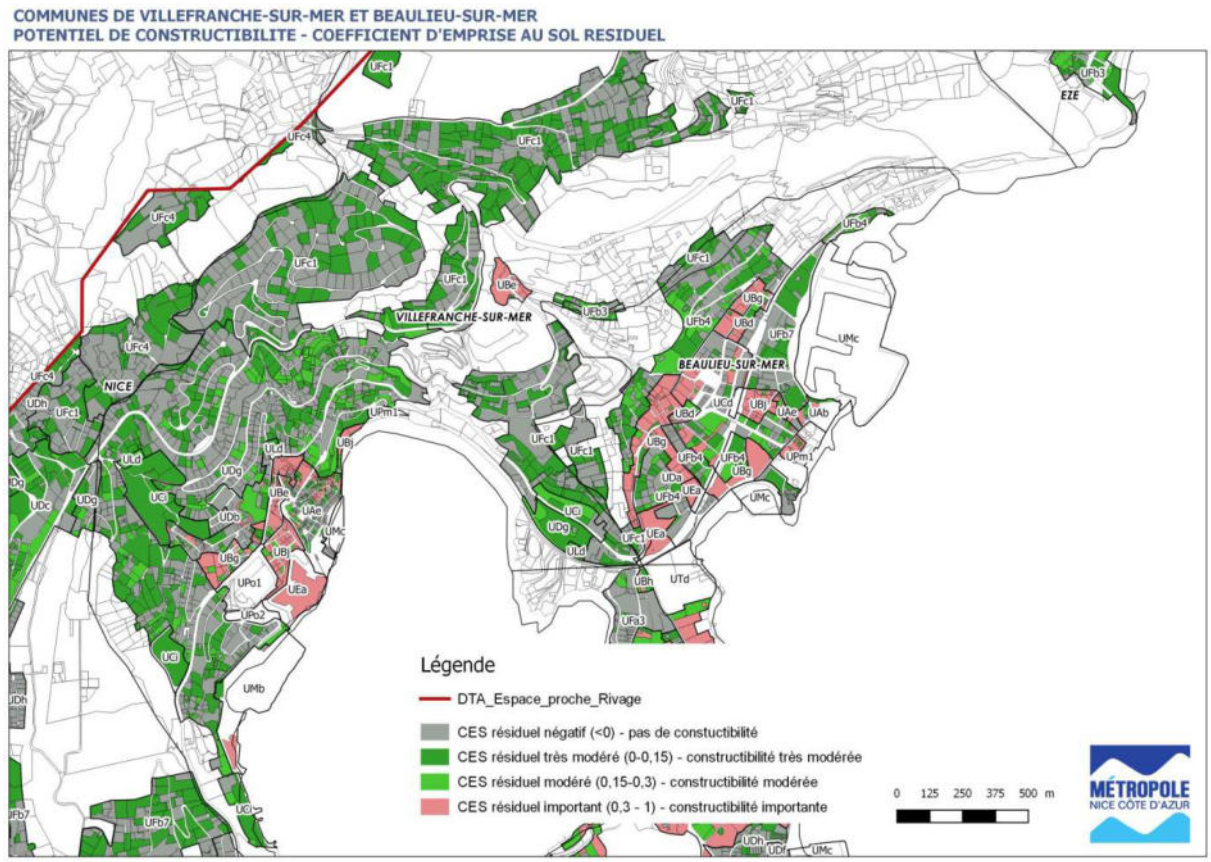
Extrait du zonage du PLUm arrêté



VILLEFRANCHE-SUR-MER ET BEAULIEU-SUR-MER

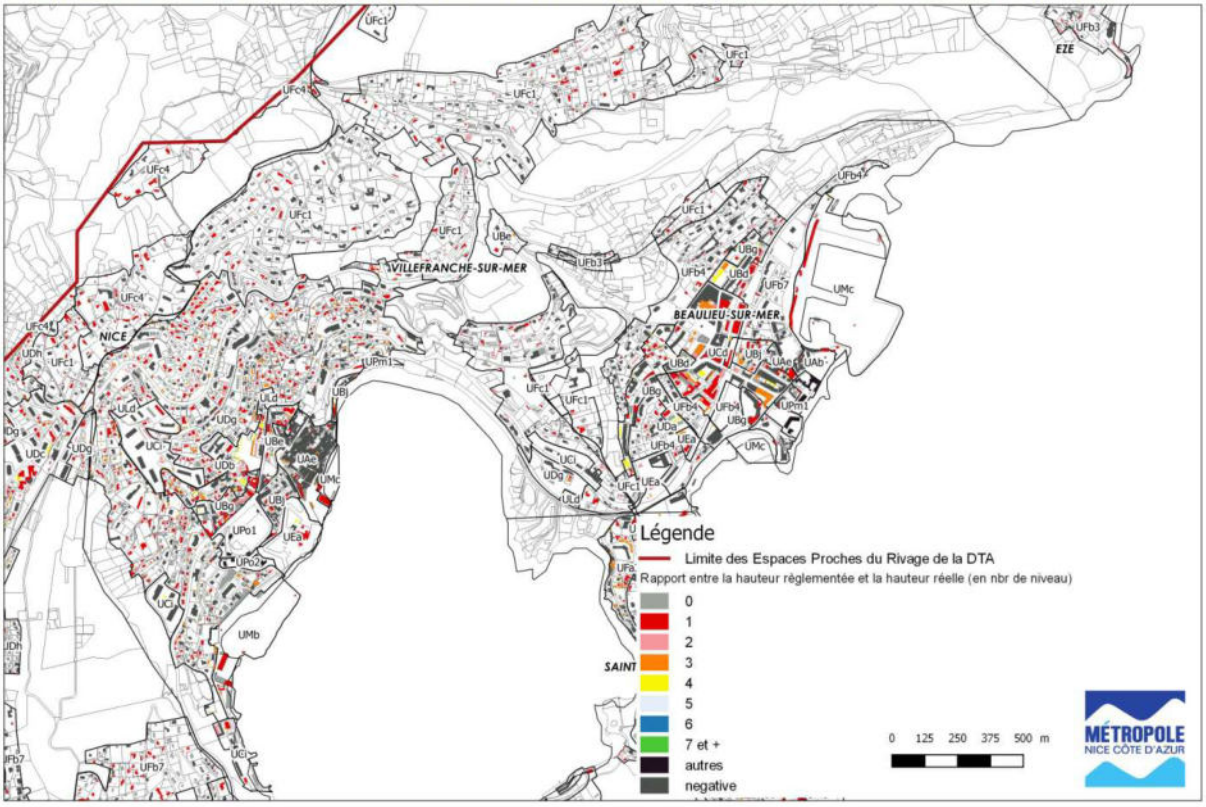
Sur les communes de Villefranche-sur-Mer et de Beaulieu sur Mer, l'ensemble des tissus à dominante résidentielle est concerné par des règles dans lesquelles la constructibilité demeure limitée, autant en emprise qu'en hauteur.

Les secteurs dans lesquels le potentiel constructible résiduel est fort correspondent aux premières couronnes des centres anciens, Ces couronnes sont concernées par des densités disparates. Les PLU communaux prévoyaient initialement de renforcer l'urbanisation de ces couronnes en permettant une uniformisation des densités, moindre toutefois que celles observées dans les centres-anciens. Le PLUm conserve ce principe. Une légère densification est donc possible mais cette extension de l'urbanisation interne demeure relativement limitée et strictement encadrée au regard des formes urbaines déjà existantes.





COMMUNES DE VILLEFRANCHE-SUR-MER ET BEAULIEU-SUR-MER
POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE - DIFFERENCE ENTRE LA HAUTEUR REGLEMENTEE DU PLUM ET LA HAUTEUR REELLE DES BATIMENTS



5.4.3. Principe d'urbanisation en continuité

En vertu de l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, dans les communes littorales *« l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ».*

Selon l'instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015, l'agglomération se définit comme : *« un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre présentant une continuité dans le tissu urbain », et le village comme « un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année [qui] se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité ou services publics, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie »* (Instruction du Gouvernement du 7 décembre 2015 Annexe relative à l'extension de l'urbanisation en continuité).
Sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, les communes concernées par la loi Littoral sont les suivantes : Cap d'Ail, Eze, Beaulieu-sur-Mer, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Villefranche-sur-Mer, Nice, Saint-Laurent-du-Var et Cagnes-sur-Mer.

5.4.3.1. Les zones d'extensions

- **A Cap d'Ail**, il est proposé une réduction de la zone N, sur 0,5 ha, en vue de conforter une zone d'activités existante . Par arrêté préfectoral du 23/02/2018, cette demande a été acceptée. Cette évolution du zonage permettra aux entreprises déjà présentes de faire évoluer leur construction en fonction de leur dynamisme économique. Le développement de la zone restera toutefois limité compte-tenu des dispositions des PPR en vigueur sur la zone.
  La zone N du PLU communal préexistant couvre 111 ha.

- **A Beaulieu-sur-Mer**, 2 secteurs ont fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation au titre des ajustements mineurs (prise en compte de l'urbanisation existante) : Boulevard Edouard VII et quartier des Serres. Par arrêté préfectoral du 23/02/2018, ces demandes ont été acceptées partiellement. Il est ainsi projeté, à l'échelle du territoire communal, la réduction de 4,80 ha de la zone N du POS communal préexistant

- **A Villefranche-sur-Mer**, 3 secteurs ont fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation au titre des ajustements mineurs (prise en compte de l'urbanisation existante) dont le quartier Sophie, Boulevardd Edouard VII. Par arrêté préfectoral du 23/02/2018, ces demandes ont été acceptées partiellement. Il est ainsi projeté la réduction de 1,09 ha de zone A et Npr du PLU communal préexistant

- **A Nice**, plusieurs secteurs ont fait l'objet d'une demande d'ouverture à l'urbanisation en vue de permettre la faisabilité de projets d'aménagement mixte dans la Plaine du Var (quartier d'activités des Combes notamment) ou au titre des ajustements mineurs (prise en compte des aménagements existants du parvis du Stade Méarelli). Par arrêté préfectoral du 23/02/2018, ces demandes ont été acceptées partiellement. Il est ainsi projeté, à l'échelle du territoire communal, la réduction de 16,42 ha des zones A et N du PLU en vigueur avant l'approbation du PLUm.

- **A Saint-Laurent-du-Var,** il est proposé le reclassement de la zone 2AUv du PLU anciennement en vigueur, sur 0,91 ha, en vue de permettre l'extension du pôle d'équipements sportifs des Iscles.
  Par arrêté préfectoral du 23/02/2018, cette demande a été acceptée

D'autres projets de plus grandes ampleurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

5.4.3.2. Cagnes sur mer : secteurs Terrains Renault et Malvan

- **Les terrains Renault :** Les terrains Renault à Cagnes-sur-Mer situés dans un secteur déjà très urbanisé constituent un site exceptionnel sur une surface de plus de 1,5ha avec une localisation privilégiée en front de mer de la commune. Le projet envisagé sur le site prévoit l'implantation d'un complexe hôtelier, en partie Sud du site. L'offre hôtelière haut de gamme sera complétée par une offre de services et commerces de type restaurants, centre de conférence, centre de thalassothérapie… Ces services seront pour certains ouverts au public afin de favoriser l'insertion de l'équipement dans son environnement urbain.
  Ce secteur s'inscrit à l'interface de deux sites stratégiques identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes : un espace à enjeux de développement et d'aménagement identifié sur la commune de Saint-Laurent-du-Var et un Espace Urbanisé Sensible dans les Espaces Proches du Rivage situé entre la façade maritime et la RM 6007 sur la commune de Cagnes-sur-Mer.
  Il s'inscrit plus spécifiquement dans les espaces dits « Neutres » au sein des Espaces Proches du Rivage identifiés par la DTA. Dans ces secteurs, ce document étatique préconise *« une extension limitée de l'urbanisation, de manière à éviter une augmentation importante des constructions qui conduirait à modifier la silhouette générale de l'urbanisation littorale avec prise en compte de la diversité de l'habitat et le développement des transports en commun ».*
  Ce projet de complexe hôtelier s'inscrit dans le cadre de la reconversion du site actuellement occupé par le concessionnaire Renault. Il est situé en continuité de l'urbanisation existante du front de mer cagnois, le long d'axes structurants de desserte et supports des lignes existantes et futures de transports en commun. Cette programmation sera également complémentaire avec l'offre du port de Saint-Laurent-du-Var. Une attention particulière sera portée sur la programmation des rez-de-chaussée qui permettra d'animer aussi bien le front littoral que la rue de Nice ou la percée piétonne conduisant au port.
  Le logement sera aussi développé de façon significative sur la partie nord du site, avec un minima de 30% de logements locatifs sociaux sur le volume de logement total.
  L'offre de stationnement à usage public existant sur site sera reconstituée.

- **Le Secteur du Malvan :** Ce secteur constitue un espace de 17 ha, en entrée nord de la ville. Il se situe le long d'un axe de desserte structurant desservant, d'une part, les pôles de mobilité de la gare SNCF et de l'Autoroute A8, et d'autre part, les pôles urbains du littoral et du centre-ville. Il s'agit d'une zone aujourd'hui occupée par des activités économiques peu qualifiantes, implantées en continuité de l'urbanisation qui s'est développée le long de la RM 336 – Avenue des Alpes.
  Le secteur se situe en dehors des espaces protégés du littoral. Il s'inscrit plus spécifiquement dans les espaces dits « Neutres » au sein des Espaces Proches du Rivage identifiés par la DTA pour lesquels cette dernière préconise une extension limitée de l'urbanisation. A ce titre, les aménagements projetés – création d'une nouvelle trame viaire assurant la desserte interne des îlots, mise en place d'un parc inondable le long du Malvan - devront s'inscrire en cohérence avec le tissu urbain existant et en lien avec les activités économiques déjà présentes du centre commercial Polygone Riviera notamment.

Ces deux projets font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (voir chapitre correspondant) garantissant la réalisation d'un projet d'ensemble respectueux des dispositions de la Loi Littoral.

5.4.3.3. Eze : pied du Village

Posé au pied du versant Nord du piton rocheux sur lequel est perché le vieux village d'Eze, le secteur de projet est bordé sur son flanc sud-est par la mairie et les services techniques, au nord par la RM 6007 et à l'Est par la parfumerie Fragonard. Les qualités urbaines du secteur conjuguées à son statut de site classé

plaident pour une opération de requalification urbaine qui respecte les attributs du site et réponde à la demande en logements, services, stationnement.
Le secteur est inscrit dans les espaces dits « neutres » des espaces proches du rivage de la DTA des Alpes-Maritimes pour lesquels elle préconise *« une extension limitée de l'urbanisation, de manière à éviter une augmentation importante des constructions qui conduirait à modifier la silhouette générale de l'urbanisation littorale avec prise en compte de la diversité de l'habitat et le développement des transports en commun ».* Ainsi, le développement urbain y est possible par réhabilitation, intensification ou extension urbaine, dans le respect des principes généraux d'extension limitée de l'urbanisation et de gestion économe de l'espace.
Le projet d'extension, en pied de village, basé sur la requalification des espaces urbains existants, respecte les principes de continuité urbaine tout en préservant et valorisant l'exception paysagère et patrimoniale du site. Il s'inscrit aussi dans le principe de développement urbain durable au cœur de l'aménagement du quartier : proposer aux futurs habitants un quartier qui allie qualité des logements et espaces publics, mixité de logements, commerces, fluidité de circulation…

Ce projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (voir chapitre correspondant) garantissant la réalisation d'un projet d'ensemble respectueux des dispositions de la Loi Littoral.

5.4.3.4. Saint-Laurent-du-Var : Secteurs des Pugets, des Vespins, Jeanne d'Arc et square Bènes

- **Le secteur des Pugets :** D'une surface d'environ 16ha, le secteur des Pugets est situé sur les coteaux ouest du Var, en limite nord de la zone urbaine dense de la commune et à proximité immédiate du grand ensemble des Pugets. L'éparpillement des constructions de type pavillonnaire qui se développent sur les Pugets rend nécessaire la mise en œuvre d'un projet global et cohérent, devant permettre à la fois une véritable qualité de vie et la préservation du paysage et de l'environnement du coteau.
  Le site s'inscrit en dehors des espaces protégés du littoral identifiés par la DTA Alpes-Maritimes. Néanmoins, le développement de l'urbanisation devra se faire dans le respect des grands principes d'urbanisation limitée et de gestion économe de l'espace.
  De par sa localisation en continuité des espaces urbains existants, ce projet respecte le principe de continuité urbaine. En outre, il porte la vision d'un projet d'ensemble tout en garantissant son insertion dans l'environnement.

- **Le secteur des Vespins :** Le secteur des Vespins est situé sur le bord de mer de Saint-Laurent-du-Var, entre les espaces commerciaux de Cap 3000 et les axes structurants de desserte de la RM 6007 et de la voie ferrée, ce qui le place dans les espaces proches du rivage de la DTA des Alpes-Maritimes. Il se positionne plus particulièrement au sein d'un espace à enjeux dont la vocation est d'accueillir une partie des besoins actuels et futurs de l'agglomération, en termes d'habitat notamment.
  A dominante commerciale, il s'est développé depuis les années 1960 autour du centre commercial Cap 3000. La requalification et l'agrandissement du centre commercial Cap 3000 et les projets de transports en commun à l'étude dans le cadre du PDU permettent d'amorcer une requalification globale du quartier qui doit néanmoins être encadrée de façon à tirer parti de son positionnement exceptionnel et réduire, voire supprimer, les dysfonctionnements observés.
  De par sa localisation en zone déjà urbanisée, à proximité de l'aéroport de Nice et le port de Saint-Laurent-du-Var, d'une part, et du programme d'aménagement envisagé, d'autre part, le projet respecte le principe de continuité urbaine.

- **Le secteur Jeanne d'Arc :** Le quartier Jeanne d'Arc / Les Casals est situé au Sud de la commune de Saint-Laurent-du-Var, au sein des espaces à dominante urbaine délimités par l'autoroute A8 au Nord et la RM 6007 et la voie ferrée au Sud. Le site se trouve à proximité de secteurs stratégiques comme le centre-ville, le littoral, l'espace commercial « Cap 3000 ». A ce titre, il s'inscrit dans les espaces à enjeux et les espaces proches du rivage de la DTA des Alpes-Maritimes.

Ce secteur constitue aujourd'hui une dent creuse dans un tissu urbain à dominante résidentielle. L'aménagement du site, défini au travers d'orientations d'aménagement et de programmation, conformément aux dispositions de la DTA, est dédié à l'accueil d'habitat collectif tout en mettant en œuvre une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement urbain existant.

- **Le Square Bènes :** Le square Bènes est situé sur un des axes nord-sud majeurs de la commune de Saint-Laurent-du-Var (avenues de Gaulle et Leclerc). Sa position, entre la gare et le vieux village et entre le fleuve Var et les coteaux, en fait un lieu stratégique. En dehors des espaces protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes, il se situe néanmoins à proximité de la forêt de la Vallière considérée comme un espace boisé et paysager remarquable du littoral.
  Le projet prévoit la requalification / restructuration du square actuel, en serré par la circulation automobile, en un espace public ouvert associé à une offre en logements, commerces, services et équipements publics répondant aux besoins de la population. Il respecte ainsi le principe de continuité urbaine en implantant les futures constructions à l'alignement des immeubles récents sur les îlots nord, est et sud et de créer un aménagement paysager créant un relais écologique à la forêt de la Vallière.

Ces projets font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (voir chapitre correspondant) garantissant la réalisation d'un projet d'ensemble respectueux des dispositions de la Loi Littoral.

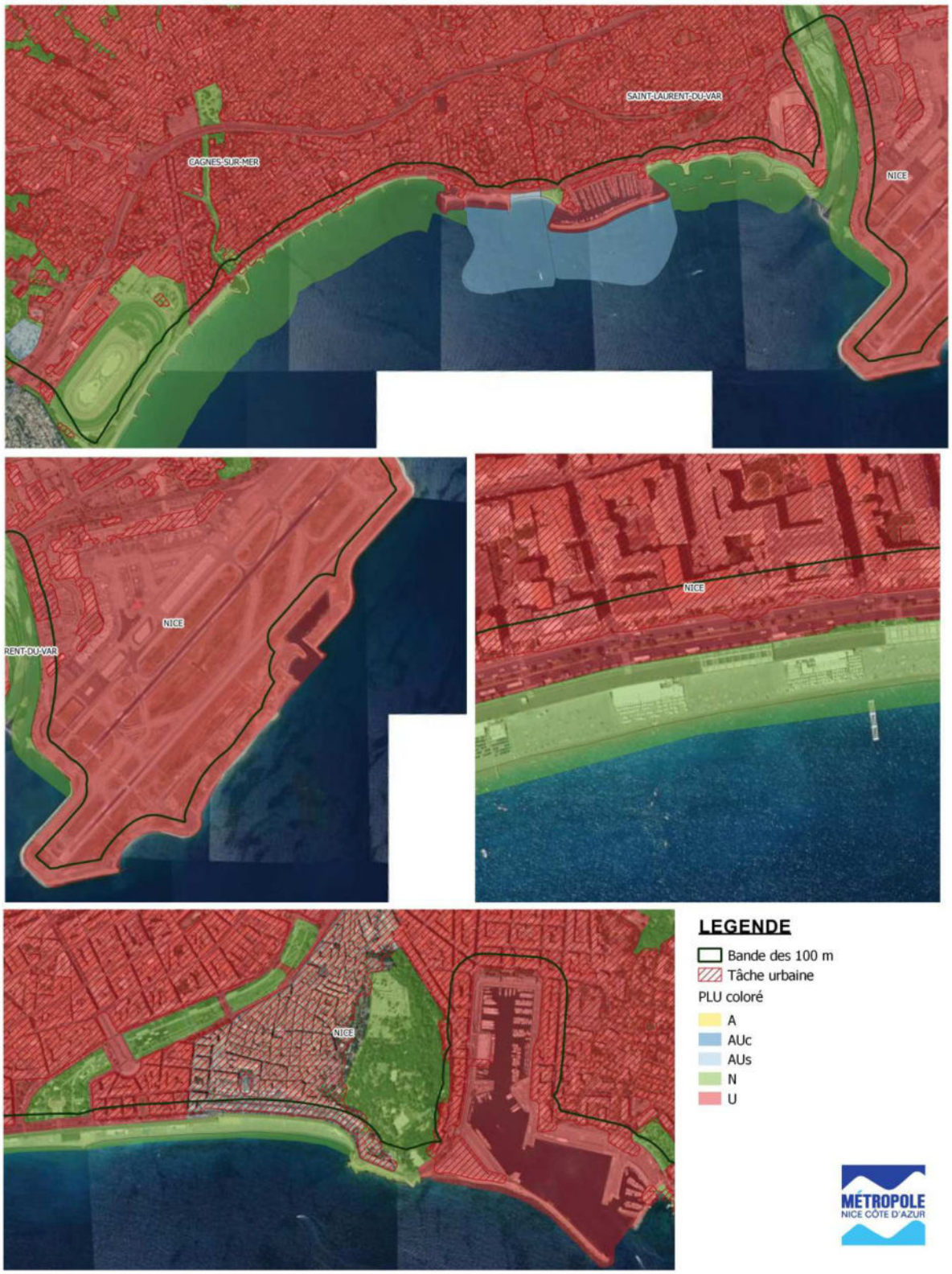
5.4.3.5. Villefranche-sur-Mer : Octroi-Narvik

Le secteur Octroi-Narvik est stratégique pour l'aménagement du territoire de Villefranche-sur-Mer.
Il intègre le carrefour de l'Octroi, situé sur la route métropolitaine RM 6098 ou « Basse Corniche », voie littorale qui relie Nice à Monaco et comprend des espaces dédiés aux sports (terrain de football notamment) et aux loisirs ainsi qu'à des équipements publics (gymnase, crèche, jardins), des espaces occupés par des aires de stationnement et au sud, une friche industrielle importante (ancienne usine à gaz).
En matière d'aménagement, les enjeux majeurs, outre la réalisation du complexe de thalassothérapie qui supprimera l'actuelle friche industrielle, sont la requalification des principaux équipements et constructions, la réalisation de logements sociaux et la valorisation générale de ce site ainsi que du panorama qu'il offre sur la rade.
Les espaces sportifs et la protection des jardins et des espaces verts s'inscrivent dans cette mise en valeur.
Ce projet se situe à proximité d'espaces urbanisés sensibles du littoral, au sein des espaces dits « neutres » des espaces proches du rivage identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes, pour lesquels *« une extension limitée de l'urbanisation, de manière à éviter une augmentation importante des constructions qui conduirait à modifier la silhouette générale de l'urbanisation littorale avec prise en compte de la diversité de l'habitat et le développement des transports en commun »*.
Il s'insère dans un contexte urbain existant où les constructions attendues devront s'inscrire dans la typo-morphologie existante et respecter le grand paysage remarquable sur la rade de Villefranche. Ce projet fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (voir chapitre correspondant) garantissant la réalisation d'un projet d'ensemble respectueux des dispositions de la Loi Littoral.

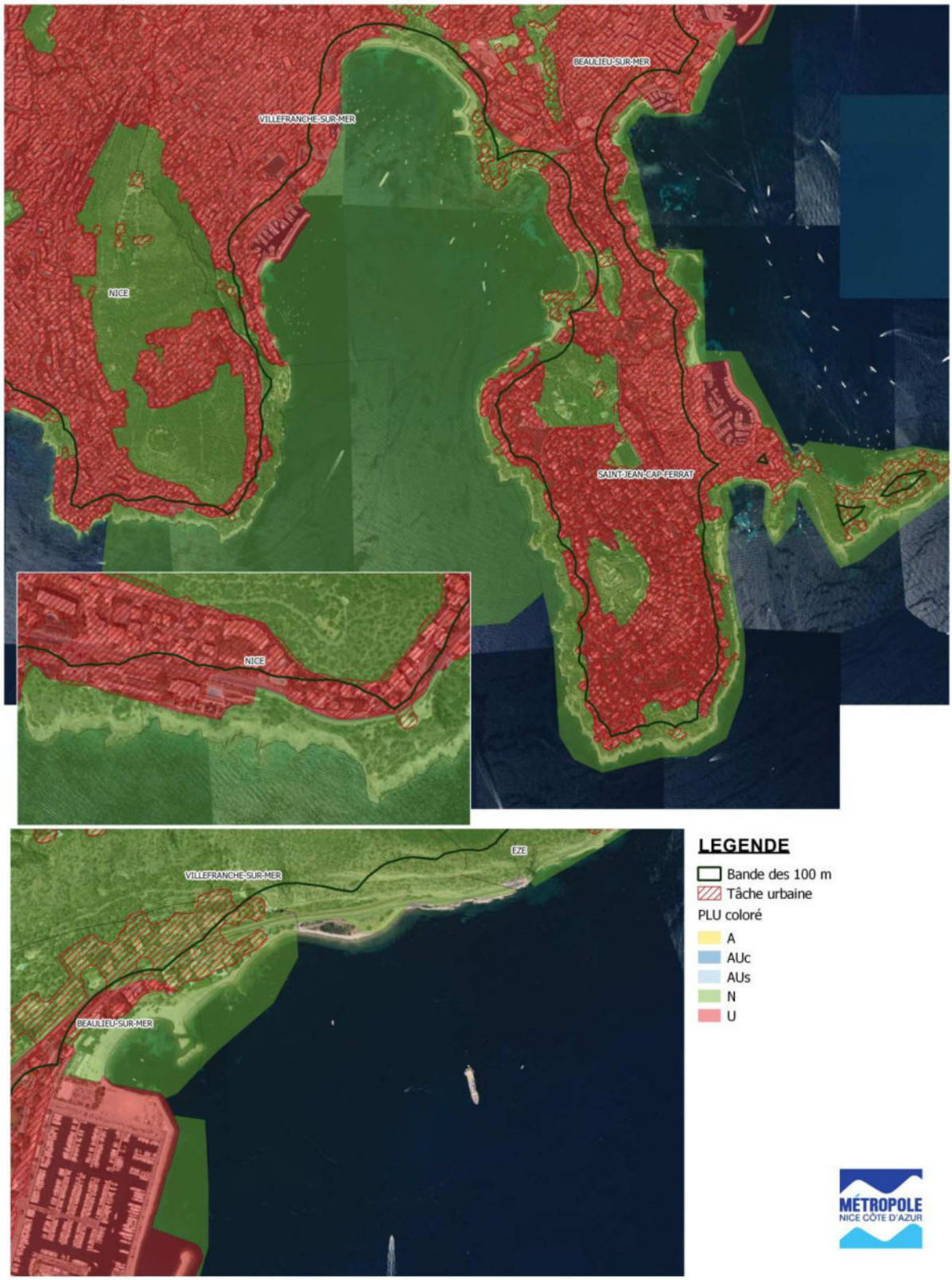
5.4.4. Respect de la bande des 100 m en dehors des espaces urbanisés

La loi dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, l'urbanisation dans une bande de 100 m à partir de la ligne de rivage des plus hautes eaux est interdite. Le PLUm prend en compte cette disposition en maintenant en zone naturelle tous les espaces non bâtis ou non concernés par des voiries ou des grands équipements.
Cela concerne essentiellement les plages dans l'ouest de la métropole (de Cagnes-sur-Mer à Nice) et les côtes et espaces naturels dans l'Est de la métropole (Villefranche à Cap d'Ail.
Les espaces les plus faiblement bâtis le long du littoral, dans lesquels la densité des constructions ne justifie pas d'un classement en zone urbaine, ont également été classés en zone N.

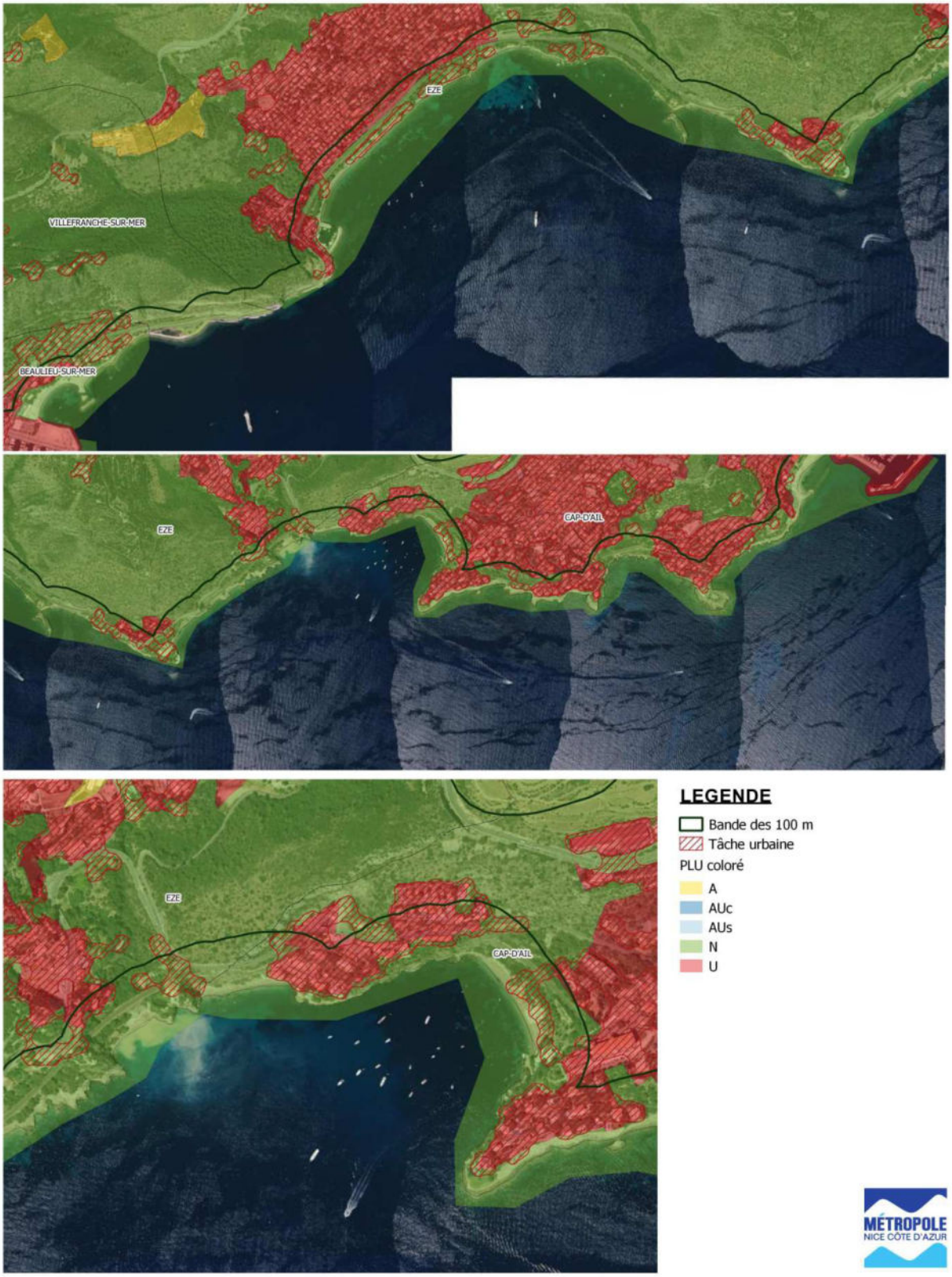
RESPECT DE LA NON-URBANISTAION DANS LA BANDE DES 100 M EN DEHORS DES ESPACES URBANISES



RESPECT DE LA NON-URBANISTAION DANS LA BANDE DES 100 M EN DEHORS DES ESPACES URBANISES



RESPECT DE LA NON-URBANISTAION DANS LA BANDE DES 100 M EN DEHORS DES ESPACES URBANISES



5.4.5. Adéquation des capacités d'accueil

- Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser conformément aux articlesL.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme, le PLUm doit tenir compte :de la préservation des espaces terrestres et marins remarquables de la commune.
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes.
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Une stricte protection des espaces remarquables

Une protection stricte des espaces remarquables et des espaces reconnus d'importance écologiqueest mobilisée. Ainsi, ces espaces remarquables font l'objet au plan de zonage du PLUm d'un classement distinct:

- en sous-zone Nlr, qui n'autorise les constructions et installations que sous la condition de s'inscrire et de respecter les termes de l'article R .121-5 du Code de l'Urbanisme qui limite strictement ce qui peut être autorisé dans ces espaces remarquables.
- en sous-zone Nml, correspondant aux espaces marins sensibles d'un point de vue écologique. Seules les constructions et aménagements légers liés à la gestion et mise en valeur des espaces concernés prévus à l'article R.121-5 du CU sont autorisés mais doivent respecter trois conditions restreignant l'application de cet article. Leur localisation et leur aspect ne doit pas dénaturer le caractère des sites, ne pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux, notamment du biotope marin.

Une protection forte des zones agricoles et naturelles

De même, les zones agricoles et les zones naturelles font l'objet d'une protection stricte, en particulier dans la plaine du Var. Un travail de reconquête agricole a spécifiquement été engagé afin de mieux prendre en compte la DTA. La croissance démographique et urbaine ne s'effectue donc pas au détriment de la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune.

En appui sur un scénario de croissance mesuré, de +0.15/an, les besoins résultants sont de 27 000 nouveaux logements, dont la production est organisée prioritairement en renouvellement urbain et complémentairement en extension urbaine. **Cette option de maitrise forte de la consommation de l'espace se traduit par une faible part d'ouvertures à l'urbanisation nouvelle**, limitées à 300 hectares, mais même, complémentairement, par une mesure de **réduction sensible de zones précédemment urbanisables, avec près de 760 hectares** fermées à l'urbanisation, lors de l'élaboration du PLUM.
Ces mesures se sont également traduites par une augmentation de près de 500 hectares de zones naturelles , et de plus de 1 000 hectares des zones agricoles

Sur les espaces les plus sensibles, proches du rivage notamment , l'urbanisation demeure limitée par des règles gabaritaires mises en œuvre et les secteurs d'extension de l'urbanisation, peu nombreux, font l'objet d'OAP qui permettent de veiller à la maitrise des densités et à la bonne intégration des opérations dans le paysage. Les espaces littoraux sont donc efficacement protégés.

L'intégration de viabilités suffisantes en pré-requis à l'urbanisation

Le PLUm prévoit une clarification des dispositions réglementaires applicables à l'assainissement des eaux usées.
A ce titre, le règlement, dans le cadre des modalités d'application des règles d'urbanisme dans les différentes zones, prévoit que toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions règlementaires du règlement métropolitain d'assainissement.
En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, la construction ne peut être autorisée que s'il est prévu un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions règlementaires en vigueur.
De plus, les besoins en eau et en assainissement liés à l'augmentation de la population apparaissent assimilables, les réseaux et superstructures étant adaptés pour faire face à un afflux bien plus conséquent durant la période estivale. Les stations d'épuration des eaux usées ou STEP sont par ailleurs aujourd'hui conformes en équipement et en performance.

Concernant la prévention des conséquences de l'imperméabilisation des sols sur les écoulements des eaux, le règlement du PLUm renvoie à l'application du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur. Les nouvelles constructions n'auront donc donc pas d'impact supplémentaire en matière de rejet des eaux pluviales.

5.5 Justification au regard de l'OIN de la Plaine du Var

La Plaine du Var est inscrite dans une vaste Opération d'Intérêt National (OIN) incluse dans le périmètre du territoire métropolitain. Le PLU métropolitain porte, notamment dans son PADD, les orientations fondamentales qui visent à permettre la réalisation des opérations d'aménagement prioritaires de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Eco-Vallée – Plaine du Var, tel que le Grand Arénas, la Technopole Nice MERIDIA, et la plateforme agroalimentaire de La Gaude, générant près de 20 000 emplois dans les prochaines années, ainsi que les programmes à dominante résidentielle des Bréguières à Gattières, des Coteaux du Var à Saint-Jeannet, et ce, en complément du développement de l'agriculture dans la vallée du Var et ses coteaux.
Les ouvertures à l'urbanisation demandées par le conseil métropolitain par délibération du 9 octobre 2017 permettent, dans le territoire de la Plaine du Var, quelques compléments à ces opérations, notamment et principalement à Nice et Saint Laurent du Var (quartier des Iscles)

5.4.6. Le cadre d'un développement maitrisé défini par le PADD

Les orientations générales du PADD concernant la Plaine du Var sont les suivantes :

Développer l'Eco Vallée, Opération d'Intérêt National :

- Permettre la réalisation des opérations d'aménagement prioritaires de l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-Vallée – Plaine du Var tel que le Grand Arénas, la Technopole Nice MERIDIA, et la plateforme agroalimentaire de La Gaude, générant près de 20 000 emplois dans les prochaines années, ainsi que les programmes à dominante résidentielle des Bréguières à Gattières, des Coteaux du Var à Saint-Jeannet et de la Saoga à Saint-Blaise, et ce, en complément du développement de l'agriculture dans la vallée du Var et ses coteaux …
- Favoriser le développement équilibré du territoire, du littoral au Mercantour, en s'appuyant sur la dynamique de l'Eco-Vallée. L'Opération d'Intérêt National est, sur près de 10 000 hectares, un modèle de développement intégré. L'Eco-Vallée propose la création de grands équipements publics structurants et dispose à terme de 3 millions de m² de capacité constructive, dans un objectif de compacité et d'économie de l'espace, pour un potentiel global de 40 000 à 50 000 nouveaux emplois.
- Appliquer la démarche « Eco-Vallée Qualité » aux opérations d'aménagement.

Préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire :

- Promouvoir une agriculture vivrière, créatrice d'une richesse indispensable à une alimentation de qualité
- Développer les activités agricoles pour reconquérir les friches, notamment dans la Plaine du Var ;
- Favoriser la mise en place d'une nouvelle plateforme agro-alimentaire
- Protéger les terres agricoles présentant un potentiel agronomique, biologique et économique, en créant des zones agricoles adaptées aux espaces concernés, Permettre le développement d'une agriculture productive et nourricière, notamment dans 11 secteurs identifiés de la plaine alluviale du Var :
    - Secteur Nice Les Baraques ;
    - Secteur Nice Saint-Isidore Plaine ;
    - Secteur Nice Les Combes élargi à Lingostière Nord ;
    - Secteur regroupant les zones Bellet, Crémat, Saquier, Saint-Isidore coteaux et les Cappans ;
    - Secteur regroupant les zones en plaine de Colomars, Castagniers, Saint-Blaise, Saint Martin-Plaine, La Roquette-sur-Var ;
    - Secteur des coteaux de Saint-Martin-du-Var élargi au territoire de La Roquette-sur-Var ;

- Secteur de Bonson classé en zone agricole et qui présente notamment un intérêt pour l'oléiculture ;
- Secteur des coteaux de Carros et de Saint-Jeannet qui intègre également les coteaux de La Gaude ;
- Secteur regroupant les zones en plaine de Gattières, Saint-Jeannet, La Gaude et les Iscles à Saint-Laurent-du-Var ;
- Secteur Carros les Plans ;

- Préserver et favoriser le développement de l'agriculture de coteaux (notamment oléiculture), compte tenu de sa valeur patrimoniale.

En réponse, le PLUm prévoit la protection de 1 080 ha de zones agricoles dans la Plaine du Var, soit 830 ha de plus que le minimum de 250 ha imposé par la DTA.

En matière de préservation des espaces naturels, sur le territoire de l'OIN couvrant 10 000 ha , (dont 2 600 ha ayant un potentiel écologique élevé , 1 650 ha d'espaces naturels ou semi naturels, soit une résultante de 4250 ha d'espaces naturels et/ou écologiques),les ouvertures à l'urbanisation proposées, qui mobilisent en outre des densités de construction vertueuses, restent très limitées représentant seulement :

- 0,6 % du territoire de l'opération d'intérêt national
- 1,01 % des espaces naturels et/ou écologiques.

Ainsi, 99 % des espaces naturels et/ou écologiques sont préservés.

En ce qui concerne les déplacements, les ouvertures à l'urbanisation proposées ne présentent pas d'impact majeur sur les flux de déplacements déjà prévus, et ,dans tous les cas, leurs effets sont intégrés au sein du PDU qui établit un plan d'actions en conséquence.

Ainsi, le projet de territoire prévu au PLU métropolitain dans la Plaine du Var, opération d'intérêt national comprenant notamment les ouvertures à l'urbanisation demandées par le conseil métropolitain le 9 octobre 2017 :

- Garantit la protection des espaces naturels et agricoles,
- Prévoit une gestion économe de l'espace,
- Prévoit le développement des transports en commun et des aménagements routiers, nécessaires à l'opération d'intérêt national,
- Conforte la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

L'évaluation environnementale conduite dans le cadre du PLUM présente les enjeux environnementaux en terme d' aménagement de la Plaine du Var et notamment le risque inondation et sa prise en compte

En résultante et sur les 10 000 ha du périmètre OIN, le projet prend appui sur un développement vertueux et durable, avec :

- près de **4 300 ha** d'espaces naturels et/ou écologiques
- près de **1 100 ha** de zones agricoles
- **moins de 60 ha d'ouverture à urbanisation** ayant une emprise sur des zones naturelles.

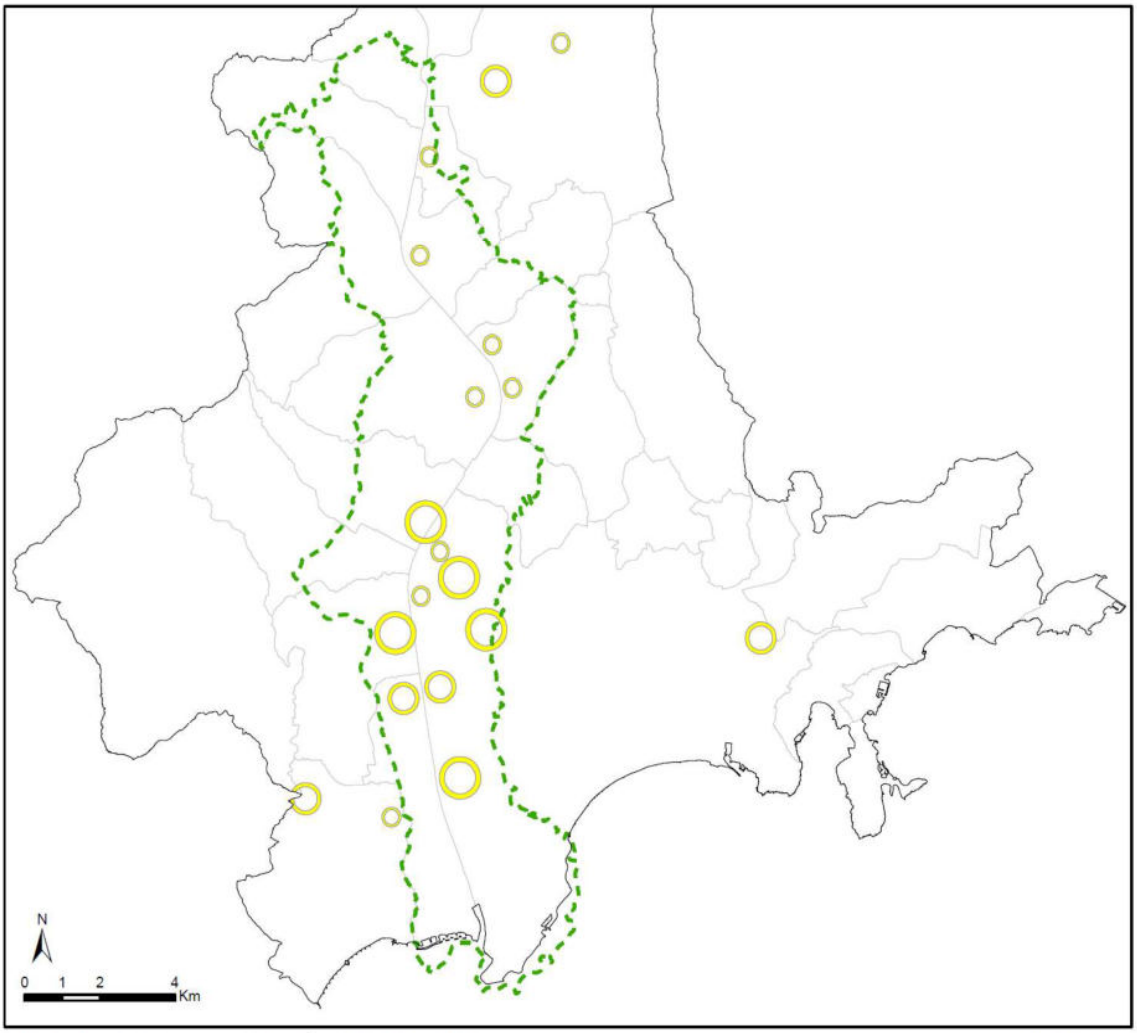
En terme règlementaire, cela se traduit par une augmentation de **119 ha** pour la surface des zones agricoles, et de **163,4 ha** pour celle des zones naturelles et forestières.

Évolutions des communes actuellement en PLU ou en POS sur le territoire de l'OIN

PLU/POS communaux en vigueur			Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine (dont NB aux POS)	3995,5	42,0%	U - Urbaine	3837,3	40,1%	-158,2	-4,0%
AUc - AU alternative	113,1	1,2%	AUc - AU alternative	121,6	1,3%	8,5	7,5%
AUs - AU stricte	220,6	2,3%	AUs - AU stricte	140,7	1,5%	-79,9	-36,2%
A - Agricole	997,9	10,5%	A - Agricole	1122,0	11,7%	124,1	12,4%
N- Naturelle	4195,2	44,1%	N - Naturelle	4343,5	45,4%	148,3	3,5%



Carte de localisation globale des espaces agricoles de la DTA des Alpes-Maritimes dans le périmètre de l'OIN Eco-Vallée Plaine du Var



DTA des Alpes Maritimes

Espace agricole:

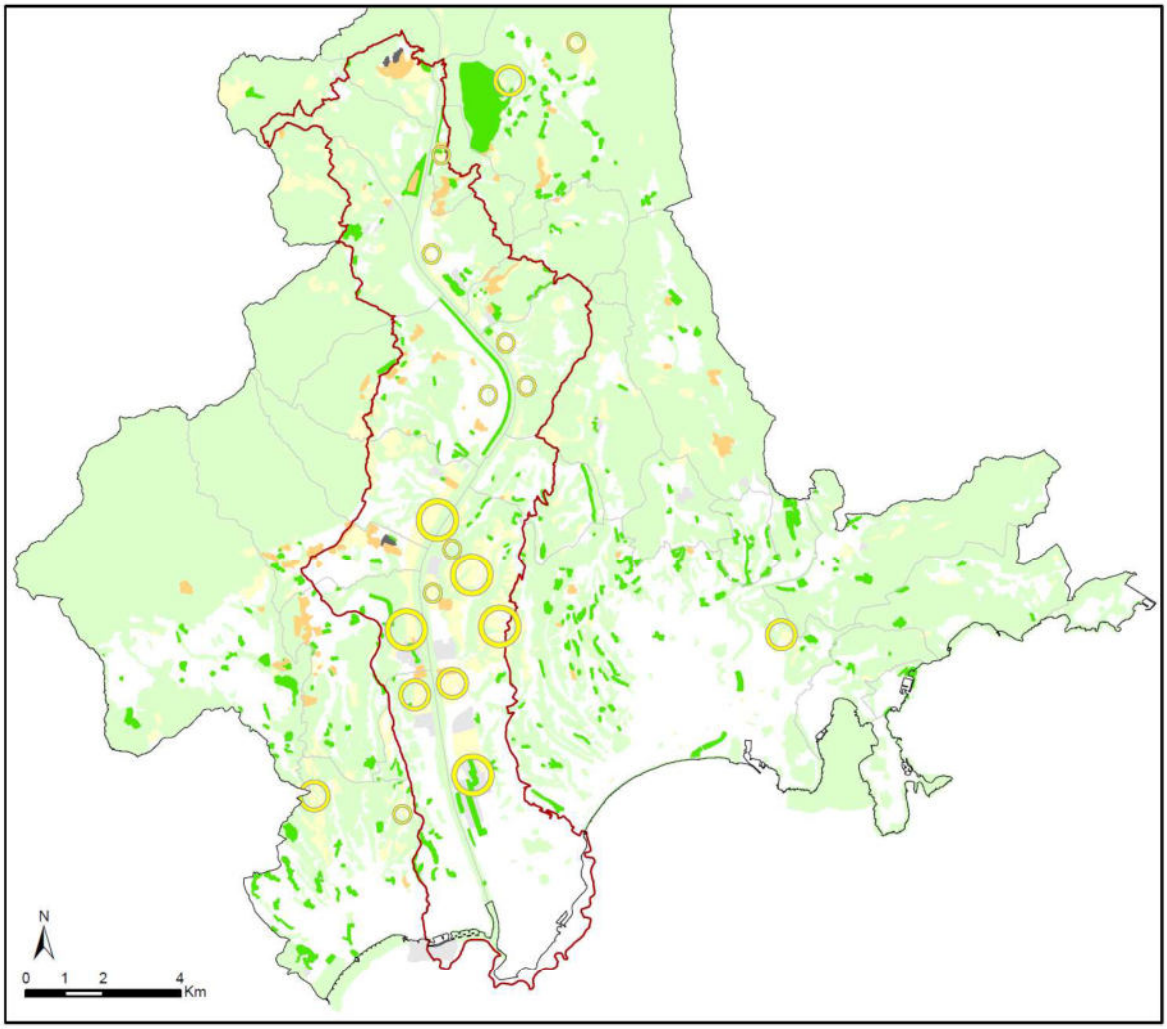
- superficie supérieure à 50 hectares
- superficie minimum 20 à 50 hectares
- superficie minimum 10 à 20 hectares

OIN de l'Éco-Vallée Plaine du Var

Périmètre

© SIGNCA
DTA (©DDE - 06)

Carte de localisation globale des espaces agricoles de la DTA des Alpes-Maritimes et des évolutions des zones A et N des documents d'urbanisme en vigueur au projet de PLUm (version arrêt) dans le périmètre de l'OIN Eco-Vallée Plaine du Var



DTA des Alpes Maritimes
Espace agricole:
- superficie supérieure à 50 hectares
- superficie minimum 20 à 50 hectares
- superficie minimum 10 à 20 hectares

OIN de l'Éco-Vallée Plaine du Var
- Périmètre

Évolutions des zones A et N des documents d'urbanisme en vigueur au projet de PLUm (version arrêt)
- AUc, AUs, U, N, Nh → A
- A, AUc, AUs, U → N
- A,N → AUs

© SIGNCA
DTA (©DDE - 06)

Fond de plan zonage PLUm arrêté
- AU
- Agricole
- Naturel

5.4.7. La mise en œuvre du PLU métropolitain dans la Plaine du Var

5.4.7.1. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des continuités écologiques

Limitation des ouvertures à l'urbanisation :

Les ouvertures à l'urbanisation, acceptées par Arrêté Préfectoral du 23 février 2018, par emprise sur les zones naturelles sont limitées et représentent moins de 60 hectares sur les 10 000 hectares que compte le périmètre de l'OIN. Elles sont positionnées sur les communes suivantes et permettent majoritairement la prise en compte d'une urbanisation déjà existante :

- **A Bonson**, il est proposé de classer en zone d'habitat pavillonnaire (UF) au PLUm les parties actuellement urbanisées des anciennes zones NB du POS préexistant dans les quartiers des Serres, des Salles et du Ciais Saint-Hospice, pour une surface de 16,94 ha.

- **A La Roquette sur Var**, à proximité du village perché, un secteur sera ouvert à l'urbanisation en vue de permettre la réalisation d'une salle de fêtes et d'un parking en entrée du village. D'autres secteurs, pour une superficie globale de 21,6 ha, ont également été ouverts à l'urbanisation en vue de prendre en compte l'urbanisation existante des anciennes zones NB du POS. Ainsi, à l'échelle communale, il est projeté l'inscription en zone urbaine de 22,04 ha ; la zone N du POS préexistant couvrant 312 ha.

- **A Saint Martin du Var**, le quartier de Saint-Joseph fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation sur une emprise de 0,78 ha en vue de prendre en compte les constructions existantes inscrites en zone Na stricte au PLU préexistant

- **A La Gaude**, au quartier Mont Gros, sur 2,45 ha d'emprise sur la zone N du PLU préexistant, la commune projette l'extension du complexe sportif communal, sur une parcelle communale, en vue de réaliser un gymnase, un espace de glisse et des terrains multisports ; la zone N du PLU préexistant couvre 723 ha.

- **A Nice**, il est ainsi projeté, à l'échelle du territoire communal, la réduction de 16,42 ha des zones N du PLU préexistant en vue de permettre la réalisation/requalification de quartiers d'activités dans la Plaine du Var et la prise en compte d'aménagements existants.

- **A Saint-Laurent-du-Var,** il est proposé le reclassement de la zone 2AUv du PLU préexistant sur 0,91 ha, en vue de permettre l'extension du pôle d'équipements sportifs des Iscles.

- **A Saint-Blaise,** un secteur d'une superficie de 0,04 ha est ouvert à l'urbanisation dans le secteur de la Saoga au titre des ajustements mineurs.

Ainsi, dans la Plaine du Var, il est prévu l'inscription en zone urbaine ou à urbaniser de 59,58 ha des zones N et A des documents d'urbanisme en vigueur.

Le territoire de L'OPERATION D'INTERET NATIONAL étendu sur 10 000 ha est concerné par 2600 ha ayant un potentiel écologique élevé et 1650 ha d'espaces naturels ou semi naturels, soit 4250 ha d'espaces naturels et/ou écologiques.

Protection des terres agricoles :

Bilan relatif aux zones agricoles de la Plaine du Var :
La DTA identifie un minimum de 250 ha de zones agricoles à protéger.
De son côté, le PLU métropolitain prévoit la protection de 1 080 ha de zone agricole dans la Plaine du Var, soit 830 ha de plus que le minimum de 250 ha imposé par la DTA.
Dans les documents d'urbanisme préexistants, les zones agricoles représentaient une surface de près de 998 ha.

Évolutions des communes actuellement en PLU ou en POS sur le territoire de l'OIN

PLU/POS communaux en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		%
U - Urbaine (dont NB aux POS)	3995,5	42,0%	U - Urbaine	3935,8	41,1%	-59,7	-1,5%
AUc - AU alternative	113,1	1,2%	AUc - AU alternative	121,4	1,3%	8,3	7,3%
AUs - AU stricte	220,6	2,3%	AUs - AU stricte	169,6	1,8%	-51,0	-23,1%
A - Agricole	997,9	10,5%	A - Agricole	1079,7	11,3%	81,8	8,2%
N- Naturelle	4195,2	44,1%	N - Naturelle	4259,0	44,5%	63,8	1,5%

NB : les chiffres indiqués ici concernent uniquement les emprises des communes situées à l'intérieur du périmètre OIN, et non la superficie totale des communes membres de l'OIN.

Classement du Bec de l'Estéron en zone agricole

La zone 2AU du Bec de l'Estéron figurant dans le PLU communal de Gilette a été réduite d'environ 5 ha au profit des zones agricoles et naturelles Ce secteur pourra constituer un espace de compensation et/ou d'expérimentation de cultures agricoles à l'échelle de la Plaine du Var.

5.4.7.2. Limitation de la consommation de l'espace :

Les densités de construction proposées dans les ouvertures à l'urbanisation dans la Plaine du Var seront cohérentes :

- Avec celles du tissu bâti existant à proximité pour les ouvertures à l'urbanisation relatives au développement de l'habitat dans les coteaux de Bonson, La Roquette sur Var, Saint Martin du Var,
- Avec celles des équipements collectifs ou publics projetés à La Gaude, La Roquette sur Var et les Iscles à Saint-Laurent-du-Var,
- Avec celles d'une zone d'activités aux Combes, secteur situé sur la commune de Nice, pour lequel il est proposé de passer un secteur de zone à urbaniser « stricte» en zone à urbaniser « ouverte », dans le respect des zones agricoles existantes. Sur cette emprise de 16,2 ha, il s'agit d'engager les réflexions sur la restructuration de ce secteur, classé au PLU de Nice en zone à urbaniser « stricte », tout en y intégrant une qualité paysagère, la prise en compte du risque inondation et la trame verte et bleue : la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) réunie le 8 décembre 2016 a donné un avis favorable à cette ouverture à l'urbanisation, dans le cadre de la déclaration de projet modifiant le PLU de Nice, procédure engagée par la métropole.

Ces densités permettent d'éviter une consommation excessive de l'espace.

5.4.7.3. Limitation des flux de déplacements

Les flux de déplacements sont naturellement impactés par les enjeux de développement de l'OIN, « cœur » de la métropole.

Cependant, les ouvertures à l'urbanisation présentées ci-dessus ont une influence mineure sur les flux de déplacements relevant de l'urbanisation actuelle et de la réalisation des grandes opérations d'aménagement déjà portées par les anciens POS et PLU, qui sont notamment :

- Nice Grand Arénas
- Nice MERIDIA
- Nice parc des sports
- Saint Laurent du Var, zone d'activité des Iscles prévue dans l'ancien PLU Saint Laurent du Var, quartier des Pugets
- La Gaude, quartier de la Baronne, la requalification/reconversion du site d'IBM et Plateforme agroalimentaire
- Carros et Le Broc, zone d'activités des anciens PLU
- Saint Blaise : quartier mixte de la Saoga
- Colomars : quartier de La Manda

Les ouvertures à l'urbanisation proposées ne présentent ainsi pas d'impact excessif sur les flux de déplacements déjà prévus.

De plus, le volet Plan de déplacements urbains (PDU) du PLU métropolitain intégre un plan d'actions élaboré en conséquence (voir le chapitre correspondant).

5.4.7.4. Répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, est dès à présent mise en œuvre par les documents d'urbanisme préexistants dans la Plaine du Var.
Véritable « cœur » de la métropole, la Plaine du Var porte déjà en elle cette mixité fonctionnelle. Il en sera de même de son développement.

Les ouvertures à l'urbanisation proposées dans la Plaine du Var complètent, par leur diversité, le dispositif en place, avec notamment :

- A Nice, dans lequartier des Combes (16,2 ha), une réflexion sur la restructuration du secteur en une zone d'activité, intégrant qualité paysagère et préservation des continuités naturelles ;
- A Saint Laurent du Var (quartier des Iscles), une extension de 0,9 ha de la zone à urbaniser « stricte » en vue de permettre l'extension du pôle d'équipements sportifs existant ;
- A La Gaude (quartier Mont Gros), sur 2,4 ha, le développement d'équipements sportifs et collectifs sur une parcelle communale.

5.4.7.5. Conclusion sur l'aménagement de la Plaine du Var prévu par le PLU métropolitain

Le projet de territoire prévu au PLU métropolitain dans la Plaine du Var, opération d'intérêt national comprenant notamment les ouvertures à l'urbanisation demandées par le conseil métropolitain le 9 octobre 2017 :

- Garantit la protection des espaces naturels et agricoles,
- Prévoit une gestion économe de l'espace,
- Prévoit le développement des transports en commun et des aménagements routiers, nécessaires à l'opération d'intérêt national,
- Conforte la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

5.5.3 Amélioration de la résilience de la Métropole NCA de la Plaine du Var

5.5.3.1 La question du risque inondation

La plaine du Var est assujettie au « PPRI de la basse vallée du Var », établi par l'État et approuvé depuis 2011.
Il s'impose, en tant que servitude d'utilité publique, aux documents d'urbanisme et aux autorisations d'urbanisme. Le PLUm, qui annexera ce PPRI, intégre au niveau du zonage et des modalités de constructibilité, l'ensemble des contraintes du PPRI, et par son approche globale, améliore la prise en compte du risque inondation
De même, le PLUM adopte les principes du schéma hydraulique d'aménagement d'ensemble (SHAE), du secteur Grand Arenas, qui, en parfaite conformité avec le PPRI, organise la constructibilité sur des îlots prédéfinis, qui *in fine*, doivent *aminima* être étanches à tout risque inondation, sans impact pour les secteurs avoisinants, et sans aggravation de vulnérabilité.

Parallèlement, il convient de rappeler que les mesures de réduction de vulnérabilité sont portées au travers de travaux lourds sur les digues, qui feront l'objet d'une autorisation du système d'endiguement à hauteur de la crue de référence et de la crue exceptionnelle du PPRI, et au travers de travaux d'amélioration hydraulique (canal de dérivation, bassins de rétention….) réalisés notamment dans le cadre des plans d'action de protection des inondations (PAPI).
Ces actions sont bien portées dans le cadre de procédures indépendantes du PLUm.

De plus, la métropole de Nice Côte d'Azur est engagée dans des actions fortes de sensibilisation des populations et d'amélioration de l'alerte, indispensables à la bonne prise en considération du risque inondation.

Enfin, il est important de relever que le PLUM n'ouvre pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation dans des zones d'aléas forts ou très forts du scénario moyen du territoire à risque important d'inondation (TRI). Bien au contraire, le PLUM a opéré le classement systématique en zones naturelles de tous les secteurs non bâtis impactés par un risque fort.

Le décret aléa, en attente de publication, publié le 5 juillet 2019 conforte ces dispositions

5.5. Justification au regard du SRADDET PACA

5.5.1.1. Rappel sur le SRADDET PACA

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 doit encore être approuvé par arrêté du préfet de région afin de devenir opposable aux documents d'urbanisme. En l'état, il n'est pas encore opposable au PLUm.

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

Enjeux transversaux	Eléments de ruptures	Lignes directrices

- Concilier attractivités économique et résidentielle du territoire	- Changer le modèle de Développement territorial *pour une région attractive pour les entreprises et la population*	- Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional
- Améliorer la vie quotidienne en préservant les ressources et en réduisant la vulnérabilité	- Rompre avec les logiques de consommation extensive des ressources naturelles *pour une région résiliente*	- Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau
- Conjuguer l'opportunité de la métropolisation avec l'exigence d'un développement équilibré des territoires	- Atténuer les logiques de concurrence territoriale *pour une région solidaire*	- Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants

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

Les ambitions clefs à l'échelle régionale sont :

- atteindre un taux moyen de **croissance démographique de 0,4 %** à l'horizon 2050, axé de manière privilégiée sur la population active. Pour cela, la Région ambitionne aussi une hausse du taux d'emploi par rapport au taux actuel d'ici 2030, grâce à la mise en œuvre de son schéma de développement économique (SRDEII) ;
- **produire 30 000 logements par an** en résidences principales ;
- diminuer de moitié le rythme de la consommation d'espaces agricoles, 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.

5.5.1.2. Compatibilité du PLUm avec le SRADDET PACA

En ce qui concerne la trame verte et bleue

La préservation de la Trame Verte et Bleue est l'une des priorités métropolitaines et cette volonté se traduit à travers deux objectifs du PADD :

- Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains, du Haut-Pays au Littoral, dans le respect de la directive territoriale d'aménagement (DTA).
- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité du territoire, du Mercantour jusqu'à la Méditerranée

Ces objectifs sont traduits règlementairement dans le zonage par le classement en zone N ou A des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité. Les zones A représentent 4 % du territoire et les zones N 87 %, soit plus 91% au total, part compatible avec celle demandée par le SRADDET.

En ce qui concerne la croissance démographique

Face au constat porté d'une stagnation, voire d'un risque de diminution de sa population (évolution annuelle à – 0,1% entre 2006 et 2011, puis quasi stagnation à + 0.005% entre 2011 et 2016), soucieuse

d'induire un rééquilibrage de la pyramide des âges de sa population, où les classes jeunes sont insuffisamment représentées, la Métropole a porté le choix d'engager une politique d'accueil de jeunes adultes et de familles d'actifs, en appui sur un **scénario de croissance à +0,15 % par an,** qui reste mesuré et cohérent par rapport aux prospectives des territoires voisins et aux prospectives de l'INSEE.
Cette ambition s'appuie notamment sur l'aménagement de la Plaine du Var, déclarée Opération d'Intérêt National (OIN), avec en perspective la création de 40 à 50 000 emplois et la construction de 16 à 20 000 logements.
Complémentairement, sur le reste de son territoire, la métropole Nice Côte d'Azur prévoit la réalisation de près de 10 000 logements.
Ces chiffres, qui restent concordants avec les besoins identifiés par le PLH 3, sont issus des études portées dans le cadre du PADD (– *voir PADD pages 12 et 13* -), qui ont évalué, en réponse à ce scénario de croissance, le nombre de logements à construire à environ 27 000 logements permettant de répondre aux besoins à horizon 2030, et répartis comme suit :

- 18 % pour la croissance démographique,
- 50 % pour le desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par logements),
- 7 % pour la vacance,
- 12 % pour les résidences secondaires,
- 13 % pour le renouvellement du parc existant.

Le rythme de production résultant est de **2 300 logements par an**, ce qui correspond à 8 % de la perspective de croissance annuelle moyenne du parc à l'échelle régionale.

Pour rappel, la période 2010-2015 a permis la production de :

- 2010 logements (opérations engagées) ;
- 1868 logements livrés par an (résidences principales, résidences secondaires et vacants) dont 770 logements sociaux livrés par an, regroupant à la fois :
    - o les constructions neuves,
    - o l'intervention sur le parc ancien (acquisition, amélioration, remise sur le marché des logements vacants, réhabilitation du parc privé).

En ce qui concerne la structuration et le développement territorial
Le SRADDET définit, au travers de la carte de stratégie urbaine régionale, trois grands types d'espaces dans lesquels s'inscrit l'urbanisation du PLUm :

- **Les Espaces « les plus métropolisés »** correspondant à la bande littorale et au Moyen-Pays jusqu'à Carros et Vence dans lesquels se concentrent les équipements structurants. L'aéroport, porte d'entrée du territoire et de la région est clairement identifié comme équipement prioritaire en terme de moteur de l'attractivité dans le PLUm. Le développement de la Plaine du Var s'inscrit comme espace de développement à enjeux avec la mise en œuvre de l'opération d'intérêt nationale.

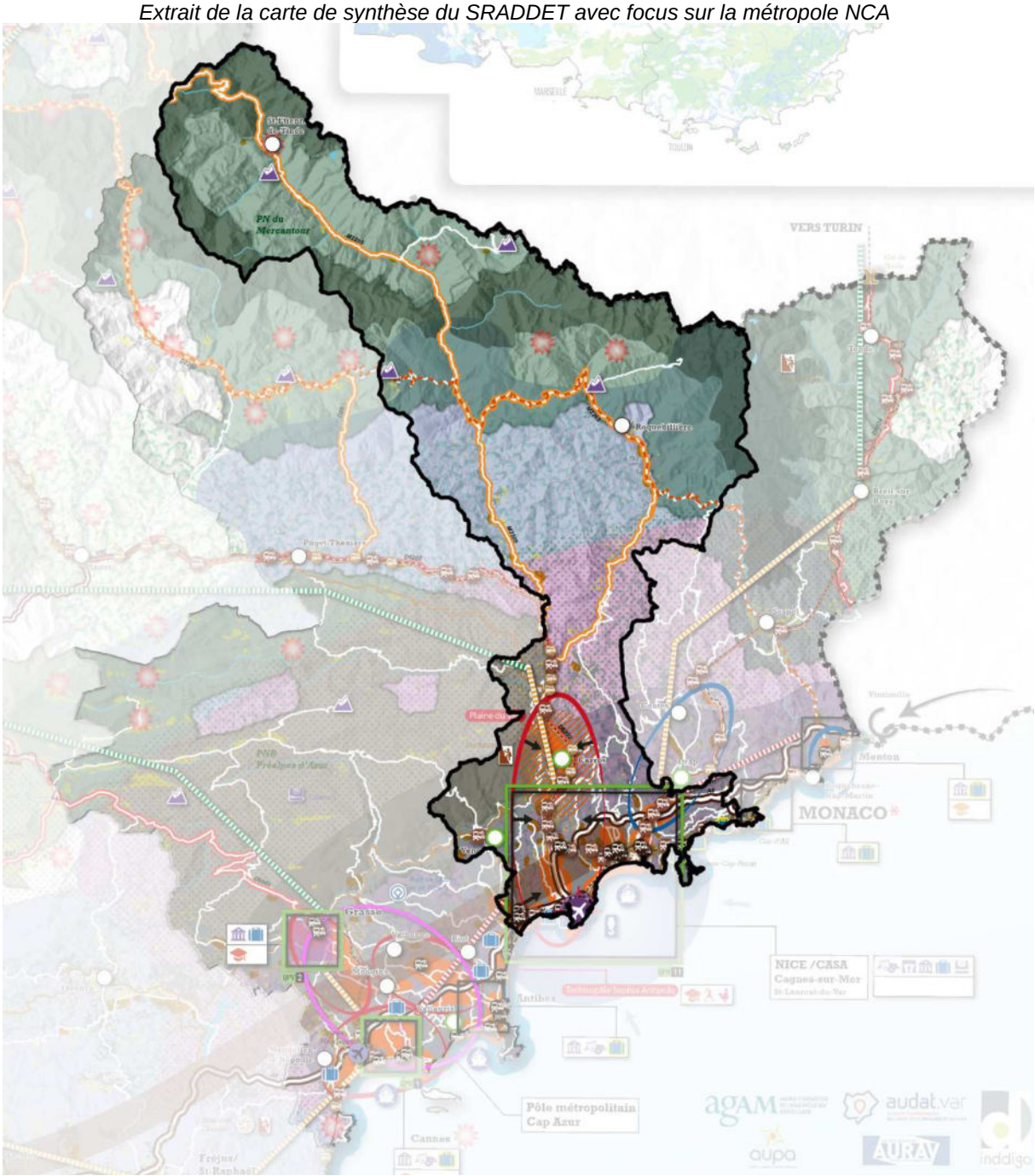
- **Les Espaces sous influence métropolitaine** correspondant à la zone de confluence avec la Haute Vallée du Var dans laquelle l'urbanisation se doit d'être maitrisée afin de limiter l'étalement urbain. Les communes concernées font néanmoins l'objet d'un accompagnement afin de ne pas devenir simplement des « communes dortoirs ».

- **Les Espaces d'équilibre régional** couvrant le Haut Pays maralpin, jusqu'à la commune de Roquebillière, sont des espaces présentant une sensibilité paysagère et écologique, nécessitant une protection spécifique à concilier avec des enjeux en termes de développement, touristique notamment.

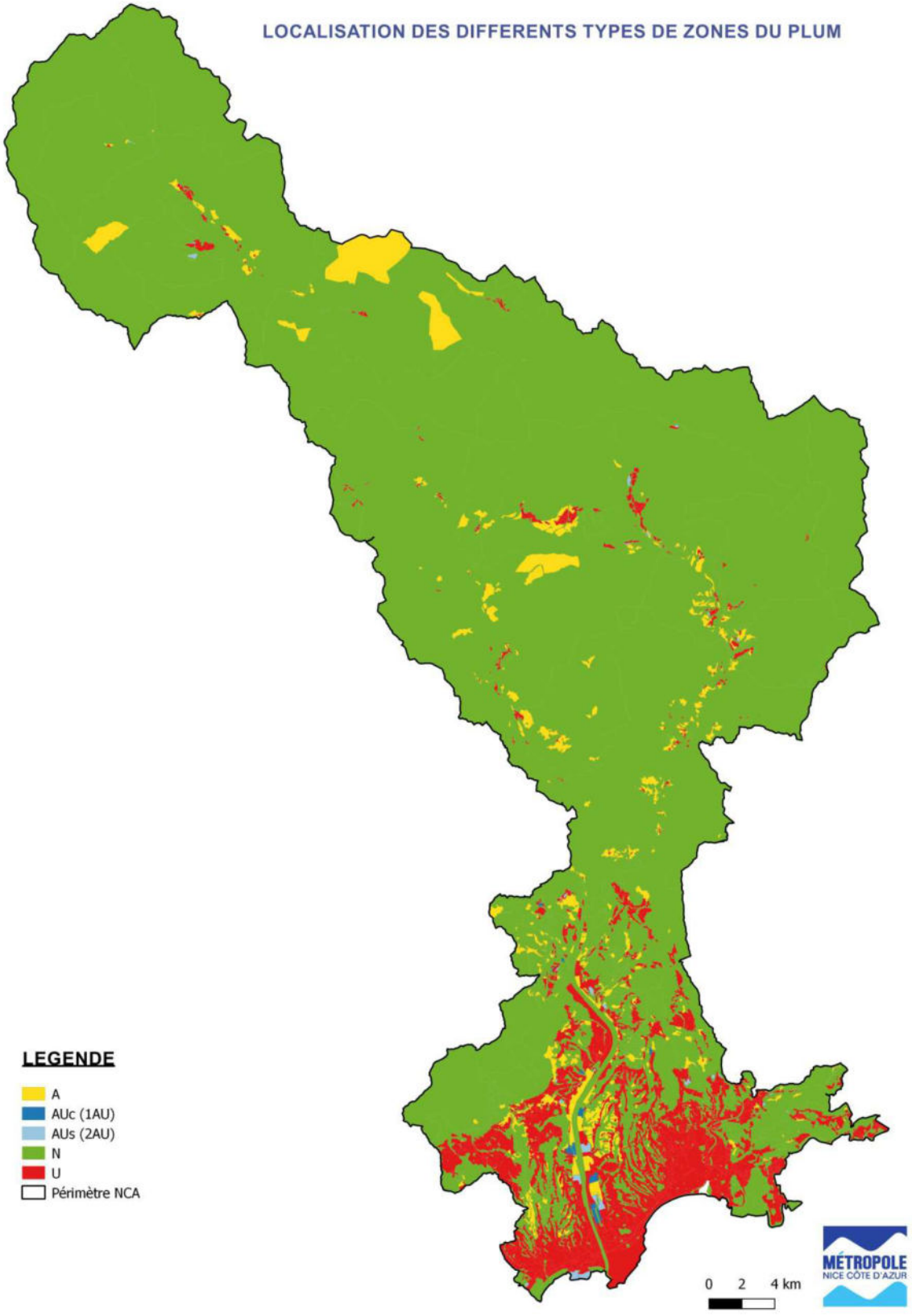
En outre, le projet de SRADDET intègre les dispositions du SRCE PACA ; document de référence à partir duquel les éléments de la Trame Verte et Bleue métropolitaine ont été définis.

A ce titre, le projet de PLUm arrêté est donc compatible avec le projet de SRADDET.

Extrait de la carte de synthèse du SRADDET avec focus sur la métropole NCA



6. Justification de la délimitation des zones U, AU, N et A



6.1. Les zones urbanisées

Elles concernent les secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol ne soit soumise à un aménagement particulier.

La délimitation des zones urbanisées a été établie sur la base des zones urbaines des PLU, des POS et des cartes communales en vigueur avant l'approbation du PLUm, puis adaptées pour tenir compte des dessertes effectives en réseau d'eau et d'assainissement, des risques naturels, des zonages de la DTA, des espaces protégés…
Pour rappel, ce sont près de 400 zones / secteurs différents (hors communes soumises au RNU ou en carte communale) qui ont été regroupées en un peu moins d'une centaine de zones. Cette réduction a toutefois nécessité la création de certaines spécificités locales, permettant de respecter les identités et les tissus urbains existants

Zones	Typologie	Nombre de sous-zones	
		POS / PLU	Proposition PLUm
UA	Vieilles villes et vieux villages	50	6
UB	Quartiers urbains denses continus	80	11
UC	Quartiers urbains denses discontinus	15	8
UD	Quartiers résidentiels / villes parcs	32	9
UF	Zones pavillonnaires	87	
UFa	Zones pavillonnaires denses		5
UFb	Pavillonnaire		8
UFc	Pavillonnaire faible densité		6
UE	Équipements d'intérêt collectif	41	18
UL	Sports et loisirs	11	6
UM	Zones de ports et zones balnéaires	14	6
UP	Zones de développement, secteurs de projets		
UT	Grands ensembles hôteliers	15	12
UZ	Zones d'activités	45	2

6.1.1. Les centres anciens (centres-villes, centres de village)

Les centres anciens des villes et villages correspondent à des zones de bâti dense, présentant le plus souvent un caractère patrimonial à préserver, parfois complétés par des dispositifs de protection autour des monuments historiques dans un rayon de 500 mètres. Ils sont classés en zone UA.

Le règlement y autorise les constructions sous à condition de respecter les caractéristiques attachées à cette zone : harmonisation des hauteurs, préservation des rez-de-chaussée commerciaux dans les secteurs concernés, préservation des principales caractéristiques architecturales.

Ces zones concernent la quasi-totalité des centres-villes et des centres des villages de la Métropole, ainsi qu'un certain nombre de hameaux qui présentent des caractéristiques comparables en termes de densité et de spécificités architecturales.

Le centre ancien de Nice a fait l'objet d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé par décret du 17 décembre 1993 et modifié par arrêté du 22 octobre 1997, lequel se substitue au PLUM sur son périmètre propre.



Plan de situation du PSMV du centre de la vieille ville de Nice

Le Port, en secteur sauvegardé, faisait l'objet d'un zonage spécifique au PLU préexistant . Dans le PLUm, le port est classé en UBc et UMa, deux sous-zones dont les prescriptions particulières permettent d'assurer la préservation des qualités architecturales du site.

6.1.2. Extensions des centres urbains – quartiers denses continus

Il s'agit des extensions des centres-villes anciens constituant l'essentiel des tissus urbains de Nice (Promenade des Anglais, La Buffa, Centre-Ville, Magnan, Riquier, Saint-Roch, Pasteur, Saint-Isidore…), Saint-André de la Roche, La Trinité , Saint-Laurent du Var, Cagnes-sur-Mer, la Ville nouvelle de Carros, et des quartiers proches des centres de Beaulieu, Saint-Jean Cap-Ferrat, Vence, Villefranche-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze-village, Levens, Saint-Martin du Var, La Roquette, Gattières, Colomars, Rimplas, La Tour-sur-Tinée, Falicon, Saint-Blaise, Saint-Martin Vésubie, Valdeblore, Isola et Saint-Etienne de Tinée,
Ces quartiers ont été classés en zone UB.

Des sous-secteurs ont été définis afin de prendre en compte les spécificités locales, notamment les hauteurs maximales qui varient de 9 à 25 m. Un périmètre d'étude d'une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est en cours d'élaboration sur Nice, allant du Cap de Nice à l'extrémité de la Promenade des Anglais et incluant le centre-ville (hors PSMV du Vieux Nice). Cette AVAP permettra de garantir la qualité architecturale des constructions et le caractère patrimonial de la zone. Le périmètre d'étude couvre une superficie de près de 600 ha représentatifs du patrimoine de villégiature caractéristique de la ville de Nice et comprenant l'essentiel des zones UB de Nice, une trentaine de monuments historiques, 29 ha en sites inscrits, plus de 250 éléments bâtis remarquables mais également 20 ha de Jardins d'Intérêt Majeurs, une trentaine d'arbres remarquables et une dizaine d'hectares d'Espaces Verts Identifiés.

6.1.3. Les quartiers denses discontinus

Ils correspondent aux grands ensembles définis dans les typologies urbaines. On les trouve principalement à Nice Nord, la Trinité, Saint-André de la Roche, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent du Var, Beaulieu, Cap d'Ail et Villefranche-sur-Mer.
Ils sont classés en zone UC.

Des sous-secteurs ont été définis afin de prendre en compte les spécificités locales, notamment les hauteurs maximales qui varient de 12 à 22 m et les emprises au sol qui varient de 20 à 70%, en fonction de la densité des quartiers.

6.1.4. Quartiers résidentiels – Villes Parcs

Ils correspondent à des secteurs caractérisés par un tissu urbain constitué de petits collectifs discontinus. On les trouve principalement à Nice (Cimiez, Cap de Nice, Mont Boron, Vinaigrier), Saint-Martin Vésubie, La Gaude (Mont Gros, Terre Blanche), Saint-Laurent du Var (Centre-Ville, Rascas, Les Pugets), Cagnes-sur-Mer (Domaine du Loup), Villefranche-sur-Mer (en périphérie du centre ancien), Saint-Martin du Var (La Digue, La Tuilière), Saint-Jean Cap-Ferrat (une grande partie du centre-ville, hors centre ancien), Cap d'Ail (Saint-Antoine, Barraïa, Costa Plana), Vence (quartiers au sud de la Ville : Les Mellières, Saint-Michel, La Pierre Droite, frange est de l'Ara), Levens (Saint-Roch), Bonson (Le Barbant),
Ces secteurs sont classés en zone UD.

Des sous-secteurs ont été définis afin de prendre en compte les spécificités locales, notamment les hauteurs maximales qui varient de 9 à 12 m et les emprises au sol qui varient de 20 à 50%, en fonction de la densité des quartiers.

6.1.5. Zones pavillonnaires

Les zones pavillonnaires correspondent aux secteurs à dominante de constructions individuelles. Elles sont représentées dans toutes les communes de la Métropole et **classées en zone UF**, dans laquelle on distingue :

- Les zones pavillonnaires denses (sous-zone UFA) ; emprise au sol comprise entre 10 et 50% selon les sous-secteurs et hauteur maximale de 9 m ;
- Les zones pavillonnaires (sous-zone UFB) : emprise au sol comprise entre 15 et 55% selon les sous-secteurs et une hauteur maximale de 7 m ;
- Les zones pavillonnaires peu denses (sous-zones UFC) : emprise au sol de 6 à 10% ou dans l'emprise des constructions existantes selon les sous-secteurs, et hauteur maximale de 7 m.

Ces zones sont localisées le plus souvent dans des secteurs éloignés des pôles d'échanges multimodaux et présentent des sensibilités environnementales et paysagères, nécessitant de limiter leur densification. Il a donc été tenu compte de la densité du tissu pavillonnaire existant pour préserver le caractère de ces zones. Leurs extensions ont été le plus souvent réduites par rapport aux PLU communaux pré-existants et/ou encadrée (exemple des Plans de Carros, voir OAP correspondante).

6.1.6. Les zones de projet (zones UP)

Les zones de projet correspondent à des zones à enjeux. Lorsqu'elles ont fait l'objet d'une servitude d'attente de projet en application de l'article L.151-41-5°, ou lorsqu'elles sont situées au sein de l'Opération d'Intérêt National de la Plaine du Var en application de l'article L.102-13 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'autorisation de construire peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer de la part de l'autorité en charge de la délivrance des autorisations lorsque les travaux, aménagements et constructions sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

Elles sont classées en Up, avec les distinctions suivantes :

- La zone UPa situé à Nice au nord de l'aéroport au sein de l'OIN correspond pour l'essentiel au secteur occupé actuellement par le Marché d'Intérêt National : il accueillera notamment le projet de Parc des Expositions (PEX) et le pôle d'échange multimodal de Saint-Augustin.

- La zone UPa située à Nice au nord du Centre Administratif des Alpes-Maritimes (CADAM) au sein de l'OIN est liée au réaménagement du secteur suite à l'arrivée du tramway.

- Les secteurs UPb correspondent à des projets d'aménagement qualitatifs à Eze (Pied de village), aux Plans de Carros (au sein de l'OIN) et à Saint-Laurent du Var (au sein de l'OIN).

- Le secteur UPc à Nice correspond au secteur entre la gare Thiers et l'avenue Jean Médecin ; il accueille un projet, en cours de réalisation, développant un programme associant une offre hôtelière de qualité, des bureaux et espaces de co-working et commerces, assurant en outre le lien efficient entre la gare et le tramway

- Le secteur UPd correspond au Grand Arenas à Nice au sein de l'OIN et est dédié aux activités tertiaires.

- La sous-zone UPf à Nice qui correspond au secteur de la Gare du Sud, sous-zone située dans le quartier de la Libération et représentant environ 2Ha. Cet espace est dédié au développement d'opérations mixtes comportant des équipements collectifs accompagnés d'habitat, de commerces, de bureaux et de services.

- Le secteur UPg1 à Nice qui correspond au secteur de Nice la Plaine au Nord et au secteur Nice Méridia comprenant les ilots Robini, Sainte-Marguerite, des Maraîchers, Digue des Français et réserve GDF. Ces secteurs sont spécifiquement définis pour le développement d'écoquartiers, la mise en place de dispositifs d'économie d'énergie et de développement durable en promouvant les constructions innovantes.

- Le secteur UPh à Saint-Etienne de Tinée (secteur des tennis à Auron) a vocation à accueillir des équipements collectifs en lien avec des activités sportives, de loisirs ou culturelles.

- La zone UPh de Cagnes-sur-Mer est située entre le centre-ville et l'autoroute ; elle est actuellement occupée principalement par un vaste parking aérien. Elle a vocation à accueillir un projet d'écoquartier mixte de centre-ville, associé à un parc de 3 ha et comportant au minimum 30% de logements sociaux.

- La zone UPh dans le secteur de la Pointe à Saint-André de la Roche a vocation à accueillir un projet mixte d'entrée de ville (voir OAP correspondante).

- La zone UPi de Saint-Jeannet au sein de l'OIN correspond à la partie nord des Coteaux du Var, qui ont fait l'objet d'une étude d'urbanisation en discontinuité. Il a vocation à accueillir des logements avec un minimum de 33% de logements sociaux (voir OAP correspondante).

- La zone UPi à Colomars au sein de l'OIN vise la qualification de la porte sud du quartier de la Manda avec la création d'une centralité de quartier support d'une mixité fonctionnelle composée de logements, d'activités économiques et commerciales et de services publics (voir OAP correspondante).

- La zone UPi des Plans de Carros au sein de l'OIN a vocation à accueillir des programmes de logements comportant au minimum 20% de logements sociaux (inclus dans un emplacement réservé de mixité sociale et dans une servitude d'attente de projet).

- La zone UPj des Plans de Carros au sein de l'OIN est incluse en servitude d'attente de projet.

- La zone UPj de Colomars au sein de l'OIN a pour objectif de renforcer la centralité du centre-ville en créant un ensemble de logements qui vient compléter le pôle urbain historique constitué le long de la rue Etienne Curti.

- La zone UPj de Gattières recouvre les secteurs des Restanques et de la Vignasse à proximité du centre-ville, où ont été instaurés deux emplacements réservés de mixité sociale. Les opérations devront comporter au moins 50% de logements sociaux.

- La zone UPk des Plans de Carros au sein de l'OIN a vocation à accueillir des programmes de logements comportant au minimum 20% de logements sociaux, avec une partie destinée à être plantée (zone incluse dans un emplacement réservé de mixité sociale) et dans une servitude d'attente de projet).

- La zone UPm1 située à Nice au carrefour des avenues Pierre Sémard et Denis Semeria fera l'objet d'une recomposition urbaine. Elle est incluse dans un périmètre imposant au moins 30% de logements sociaux pour les programmes de logements de plus de 1500 m2 de surface de plancher.

- Les deux zones UPm1 situées dans le quartier de l'Ariane (Nice-Est) répondent à un objectif de requalification du quartier.

- La zone UPm1 située à Nice le long de l'avenue des Grenouillères, entre la Promenade des Anglais et le boulevard René Gassin, correspond à un secteur d'activités tertiaires, d'enseignement et est incluse dans l'OIN de la Plaine du Var et dans un périmètre imposant au moins 35% de logements sociaux pour les programmes de logements de plus de 1500 m2 de surface de plancher.

- La zone UPm1 située à Nice entre la rue de France et l'avenue des Baumettes comprend l'esplanade Chéret et le musée des beaux-arts de Nice. Elle est incluse dans un périmètre imposant au moins 30% de logements sociaux pour les programmes de logements de plus de 1500 m2 de surface de plancher.

- La zone UPm1 située à Nice de part et d'autre de la rue de la Buffa incluant l'ancien marché couvert de la Buffa a pour objectif la requalification du quartier. Elle est incluse dans un périmètre imposant au moins 30% de logements sociaux pour les programmes de logements de plus de 1500 m2 de surface de plancher.

- La zone UPm1 située à Nice le long de la Promenade des Anglais au voisinage du port de Carras et de l'aéroport présente un enjeu fort ; elle est située dans l'OIN de la Plaine du Var et dans un périmètre imposant au moins 35% de logements sociaux pour les programmes de logements de plus de 1500 m2 de surface de plancher.

- La zone UPm1 du Port de Cap d'Ail correspond aux besoins d'aménagement de la zone portuaire.

- La zone UPm1 de la Plana à la Trinité est composée d'un emplacement réservé pour la mixité sociale, avec un minimum de 30% de logements sociaux.

- Les zones UPm1 Descour - Général de Gaulle et Rostit – Général de Gaulle à la Trinité correspondent à des emplacements réservés pour la mixité sociale, avec un minimum de 30% de logements sociaux.

- Le secteur UPm1 Anatole France à La Trinité occupe une position stratégique à l'échelle de la métropole. En effet, ce secteur d'une surface d'environ 8 ha situé dans la vallée du Paillon, est identifié comme le seul site à enjeux de l'est du territoire de la métropole par la DTA des Alpes-Maritimes approuvé le 2 décembre 2003.

  Les enjeux d'urbanisation de ce secteur portés par la commune et la Métropole Nice Côte d'Azur sont identifiés mais nécessiteront au préalable une mutation du site qui a aujourd'hui une vocation industrielle.

  A proximité du centre-ville de la Trinité, il bénéficie d'une très bonne desserte routière, d'une part, via la pénétrante du Paillon qui le relie à l'A8, et ferroviaire, d'autre part, grâce à la proximité de la gare de la Trinité sur la ligne Nice-Tende.

  Le futur projet devra assurer le maintien de cette bone desserte routière et ferroviaire afin de récréer des liens entre le site, la gare et le centre-ville de la Trinité.

  Dans cet objectif, le Plan d'Orientations et d'Actions (POA) du PDU apporte notamment des précisions sur les réflexions et les études conduites à l'échelle de la basse vallée des Paillons visant au renforcement du cadencement du train complémentairement à une connexion tram/train envisagée sur la commune de la Trinité.

  Le développement urbain du site Anatole France visera à notamment requalifier une entrée de ville, située entre le Paillon et le centre-ville de la Trinité en :
  - permettant le développement d'un quartier mixte (commerces, logements, bureaux, activités, équipements publics…)
  - améliorant le maillage viaire du secteur et l'accessibilité à la gare de la Trinité
  - remettant en valeur le paysage dans lequel s'inscrit le site.

  La requalification du site permettra également de récréer des ouvertures visuelles entre la RM 2204B et les berges et collines situées au nord-ouest du site, afin de reconnecter la Trinité à son environnement paysager.

- La zone UPm1 située à la Trinité sur le boulevard Suarez au niveau de l'impasse des Cerles et face à la place de l'hôtel de ville, répond à un objectif de requalification du quartier. Le règlement graphique localise l'emprise au sol et la hauteur des futures constructions afin de faciliter leur insertion dans le bâti environnant.

- La zone UPm1 située en bord de mer entre les deux Ports de Beaulieu-sur-Mer (Villa EFFEL et hotels) présente un enjeu paysager fort. Le document graphique délimite donc l'emprise maximale des constructions, les hauteurs à respecter et la présevation des vues et espaces paysagers.

- Les zones UPo1 et UPo2 du secteur Octroi-Narvik à Villefranche-sur-Mer représentent un enjeu fort, avec la requalification du gymnase et un projet de thalassothérapie dans le secteur Narvik, et un espace libre, vert et sportif, sur le secteur de l'Octroi.

- La zone UPm1 située à Villefranche-sur-Mer à proximité immédiate de la gare, entre la voie SNCF et l'avenue Clémenceau, au droit de la plage des Marinières, est incluse dans un emplacement réservé pour la mixité sociale et doit accueillir un programme comportant 100% de logements sociaux.

- La zone UPm1 située à Saint-Laurent du Var entre l'avenue du Ponant et le bord de mer prévoit une requalification du front de mer, son emprise étant délimitée dans le document graphique avec une hauteur maximale de 6 m. En façade sud, il offre la possibilité pour les locaux en rez-de-chaussée affectés à une activité commerciale liée au tourisme, l'art ou loisirs, de se prolonger par terrasses couvertes ou non, au-delà des implantations des constructions prévues au plan, sur un

seul niveau en respectant une harmonie architecturale avec le bâti existant et un cahier des charges précis sur la nature et la qualité des matériaux utilisés.

- La zone UPm1 située à Saint-Laurent du Var dans le triangle délimité par la route du bord de mer, le chemin des Paluds et l'avenue Frédéric Mistral, pourra accueillir un programme mixte, la partie consacrée au logement devant comprendre au moins 30% de logements sociaux. L'emprise est délimitée au document graphique, et la hauteur est limitée à 21 m sauf sur 20% de l'emprise où elle pourra atteindre 36m.

- La zone UPm1 du port est destinée à conforter les équipements nécessaires au bon fonctionnement du port. Les emprises et hauteurs maximales en cote NGF (5,10 à 7,5 m) sont mentionnées sur le document graphique.

- La zone UPm1 située à Cagnes-sur-Mer au parc Saint-Véran correspond aux besoins d'évolution du parc accueillant le centre technique national de Pro-BTP. Le document graphique délimite les emprises et les cotes altitudinales maximales (entre 75 et 84,5 m NGF).

- Les zones UPm2 du collet de Bellet à Nice sont intégrées au sein de l'OAP des collets de Bellet. Il est prévu de compléter harmonieusement l'urbanisation de ces 4 hameaux.
- La zone UPn à Nice correspond à l'emprise de la ZAC Meridia, incluse dans le périmètre de l'OIN de la Plaine du Var (voir OAP de la Plaine du Var).

6.1.7. Zones urbaines d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

Elles sont regroupées en zones UE, comprenant :

Les sous-zones UEa à UEk et UEn à UEp et UEv accueillent ou ont vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les administrations publiques, les établissements d'enseignement, les établissements de santé, les équipements sportifs.Elles sont représentées dans quasiment toutes les communes de la Métropole, en proportion de l'importance des populations desservies.

Les sous-zones UEl ont plus particulièrement vocation à accueillir les locaux techniques et industriels des administrations publiques et des gestionnaires et concessionnaires des réseaux (canalisations, stations de traitement, des emprises ferroviaires…).

Les sous-zones UEm ont plus particulièrement vocation à accueillir les établissements d'enseignement et les établissements de santé, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et les installations liées au tramway.

Les sous-zones UEr peuvent accueillir des cimetières.

6.1.8. Zones urbaines d'équipements sportifs et de loisirs

Elles sont regroupées en zones UL, incluant les sous-zones ULa à ULe, qui accueillent ou ont vocation à accueillir des équipements sportifs et de loisirs ; ces équipements peuvent cependant être autorisés dans d'autres secteurs,notamment en **zones UE** (zones d'équipements publics) ou en **zones 1AU** (stade Allianz Riviera à Nice…).

6.1.9. Zones urbaines d'équipements portuaires et balnéaires

Correspondant à des équipements et aménagement très spécifiques, elles sont regroupées **en zones Um** et représentées à Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent du Var, Nice, Villefranche-sur-Mer, Saint-Jean Cap Ferrat, Beaulieu-sur-Mer et Cap d'Ail.

6.1.10. Zones urbaines d'hébergement hôtelier et touristique

Elles sont regroupées **en zones UT** et représentées dans des communes touristiques du littoral (Cap d'Ail, Saint-Jean Cap Ferrat, Saint-Laurent du Var, Eze) ou de montagne (Isola-Isola 2000, Saint-Etienne de Tinée-Auron, Valdeblore, La Bollène-Vésubie, Roquebilière, Saint-Martin Vésubie, Vence, Colomars), ou encore, peuvent être spécifiquement liées au tourisme d'affaires (Castagniers, Carros, Gilette).
Ces zones permettent la création d'une offre hôtelière nouvelle, mais elles permettent également de pérenniser une offre existante, en interdisant la transformation d'hôtel en appartements sur ces secteurs.

6.1.11. Zones urbaines d'activités économiques

Dans le PLUm, les activités économique sont principalement classées **en zones UZ**, qui sont représentées :

- Sur la commune de Saint-Jeannet :
    - Sites de Fongeri & Saint-Estève : zone d'activités industrielles et artisanales dont le classement au PLUm conserve la vocation. Le site de Fongeri est plus particulièrement inscrit à vocation commerciale.
    - Site de la maison de retraite : secteur à vocation mixte (activités et commerces) maintenu dans le PLUm
- A Carros/Le Broc : zone d'activités industrielles et artisanales dont le classement au PLUm conserve la vocation.
- Au vallon du Roguez sur les communes de Castagniers/Colomars : zone d'activités industrielles et artisanales dont le classement au PLUm conserve la vocation. Le secteur Est du vallon de Roguez est inscrit en zone d'activités mixtes permettant le développement du commerce
- A Clans : secteur inscrit en zone d'activités industrielles et artisanales au PLUm.
- A Gattières : secteur de la Tourre, inscrit en zone d'activités à caractère tertiaire et commercial dans le PLUm.

Plusieurs nouvelles zones d'activités sont également projetées au sein du projet de PLUm, principalement localisées dans la Plaine du Var, dans les secteurs de Nice Méridia, Saint-Isidore, Lingostière et La Baronne.
Les zones d'activités économiques (zones UZ) sont réparties sur le territoire métropolitain, avec une forte densité dans la plaine du Var.
Les cartes ci-après permettent de localiser les zones d'activités économiques de la Métropole :

Base de données des périmètres de développement (PDL, DEV)
Périmètre des Zones d'Activités Économiques (ZAE)
MER MÉDITERRANEE
Légende
Limites métropolitaines
Limites du territoire de Monaco
Limites communales
Périmètres des Zones d'Activités Économiques
Périmètres des Z.A.E. en projet

Légende
Limites métropolitaines
Limites communales
Périmètres des Zones d'Activités Économiques

6.2. Les zones à urbaniser

Rappel de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme :
« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. […]
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, soit de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet.
Sont différenciées **2 types de zones à urbaniser AU** avec la zone 1AU ouverte à l'urbanisation (constructible) et la zone 2AU fermée à l'urbanisation (stricte).

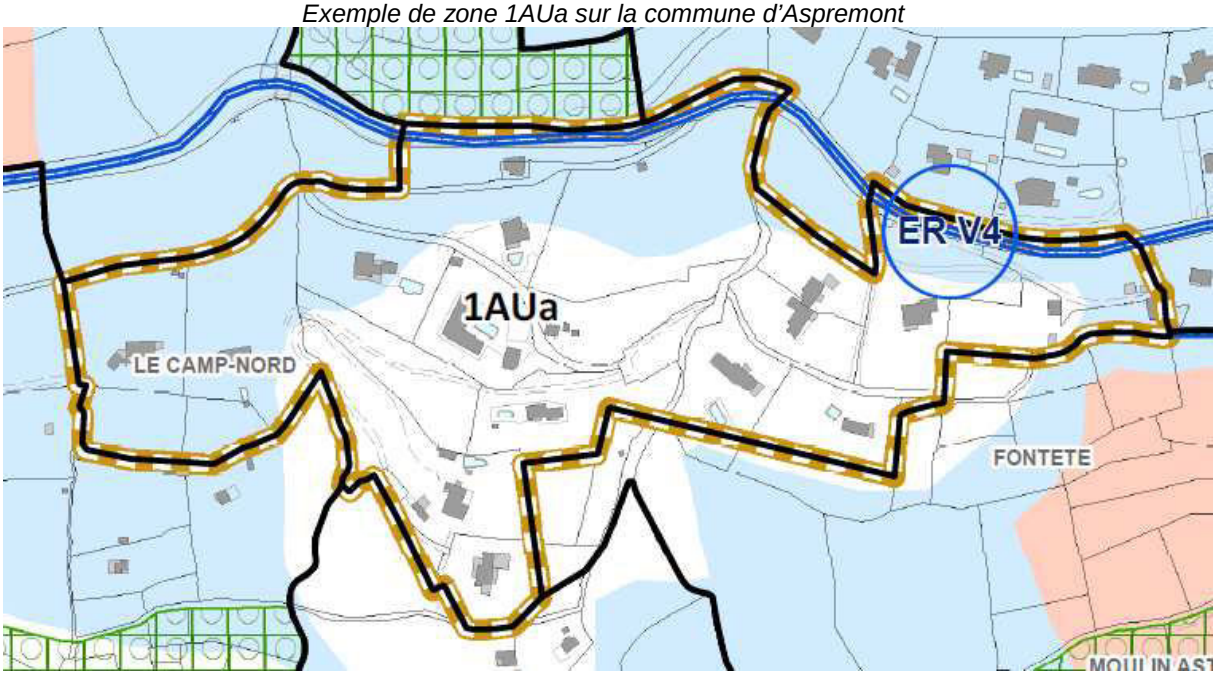
- La zone 1AU est une zone dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et des équipements desservant cette opération d'ensemble.
- La zone 2AU est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLUm en raison de l'insuffisance des équipements à proximité.

La zone 1AU représente environ 130 ha, soit moins de 0,09 % du territoire métropolitain et 2,1% de l'ensemble des zones constructibles immédiatement ou à terme. La zone 2AU représente un peu moins de 240 ha, soit un peu plus de 0,15% du territoire métropolitain et 3,8% de l'ensemble des zones constructibles immédiatement ou à terme. La faible représentation des zones Au atteste d'une volonté métropolitaine forte de favoriser en priorité le renouvellement urbain.

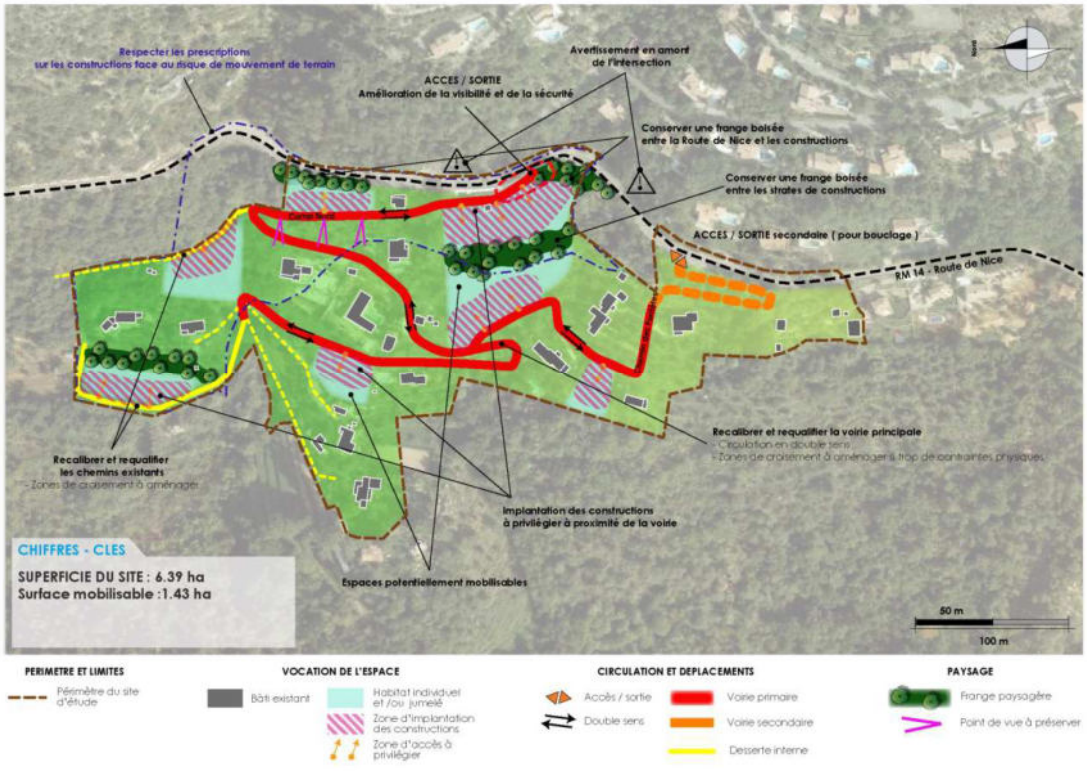
La zone 1AU se compose des sous-zones suivantes :

- 1AUa : la sous-zone 1AUa concerne les secteurs dans lesquels des projets d'aménagement d'ensemble sont prévus et définis par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les règles d'aménagement et de constructibilité sont celles définies principalement par ces OAP.
  La sous-zone 1AUa concerne les communes d'Aspremont, Belvédère, Gattières, Gilette, La Gaude et Nice.

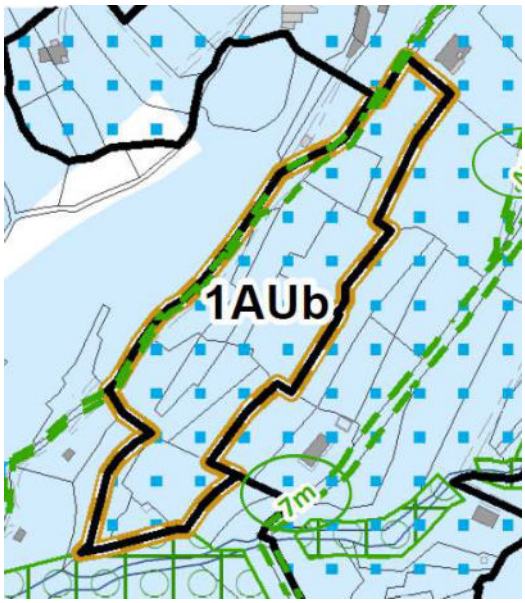
Exemple de zone 1AUa sur la commune d'Aspremont



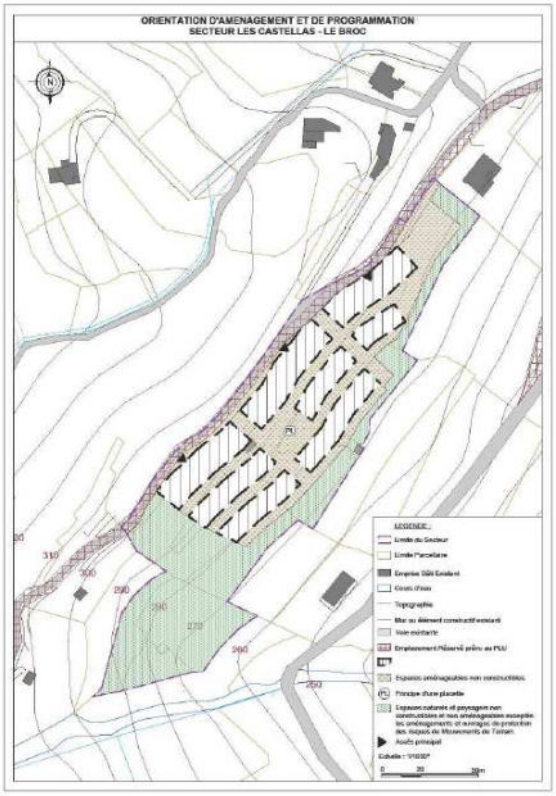



Respecter les prescriptions sur les constructions face au risque de mouvement de terrain
Avertissement en amont de l'intersection
ACCES / SORTIE
Amélioration de la visibilité et de la sécurité
Conserver une frange boisée entre la Route de Nice et les constructions
Conserver une frange boisée entre les strates de constructions
ACCES / SORTIE secondaire (pour bouclage)
RN 14 - Route de Nice
Recalibrer et requalifier la voirie principale
- Circulation en double sens
- Zones de croisement à aménager à fiap de contraintes physiques
Recalibrer et requalifier les chemins existants
- Zones de croisement à aménager
Implantation des constructions à privilégier à proximité de la voirie
CHIFFRES - CLES
SUPERFICIE DU SITE : 6.39 ha
Surface mobilisable :1.43 ha
Espaces potentiellement mobilisables
50 m
100 m
PERIMETRE ET LIMITES
Périmètre du site d'étude
VOCATION DE L'ESPACE
Bâti existant
Habitat individuel et /ou jumelé
Zone d'implantation des constructions
Zone d'accès à privilégier
CIRCULATION ET DEPLACEMENTS
Accès / sortie
Double sens
Voirie primaire
Voirie secondaire
Desserte interne
PAYSAGE
Frange paysagère
Point de vue à préserver

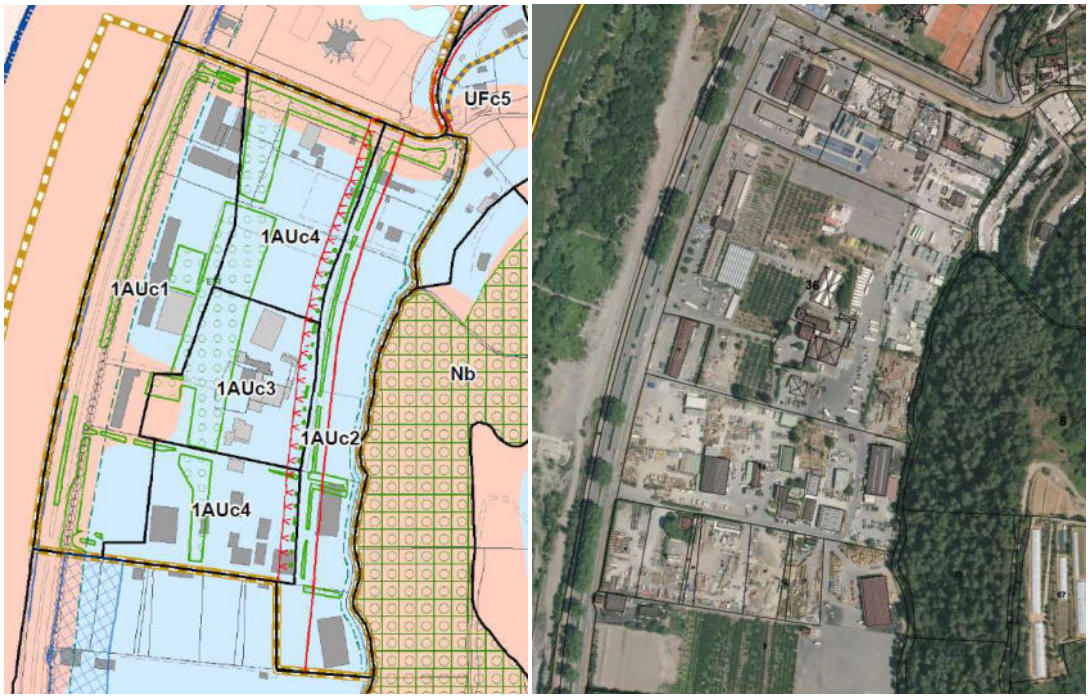
- 1AUb : La sous-zone 1AUb concerne le secteur des Castellas dans la commune du Broc. Cette sous-zone doit permettre la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, celle-ci étant située en discontinuité au titre de la Loi Montagne. Les dispositions règlementaires mises en œuvre sont spécifiques et doivent permettre la création d'un hameau de montagne dans lequel les constructions nouvelles s'implanteront parallèlement aux courbes de niveau et sous une forme groupée. Elle fait l'objet d'une OAP détaillant les prescriptions à respecter.





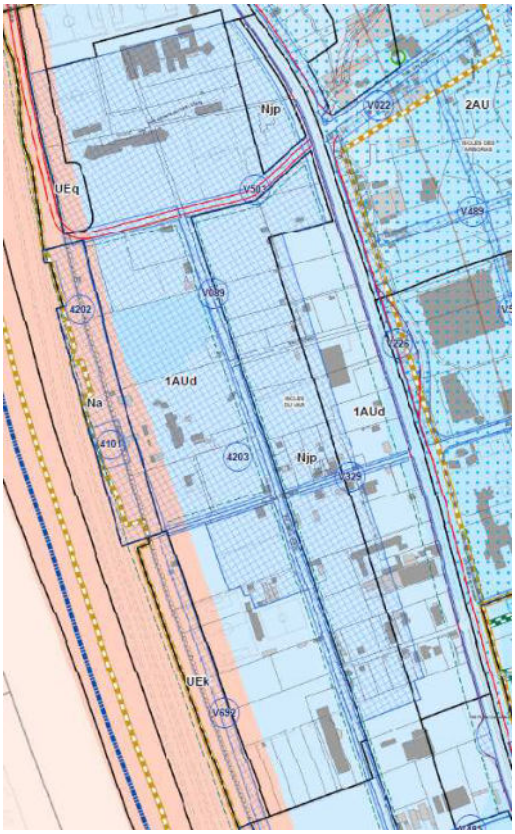


- 1AUc : La sous-zone 1AUc concerne le secteur des Combes dans la commune de Nice. Elle est concernée par l'application de l'OAP de la Plaine du Var.
  Cette sous-zone et cette OAP visent à structurer le tissu d'activités existant en apportant de la mixité fonctionnelle et en valorisant les espaces d'entrée de ville et les espaces verts.
  Elle se décompose en 4 secteurs : 1AUc1 1AUc2 1AUc3 1AUc4 dont les règles permettent de préciser les destinations et occupations autorisées ainsi que les règles gabaritaires spécifiques.

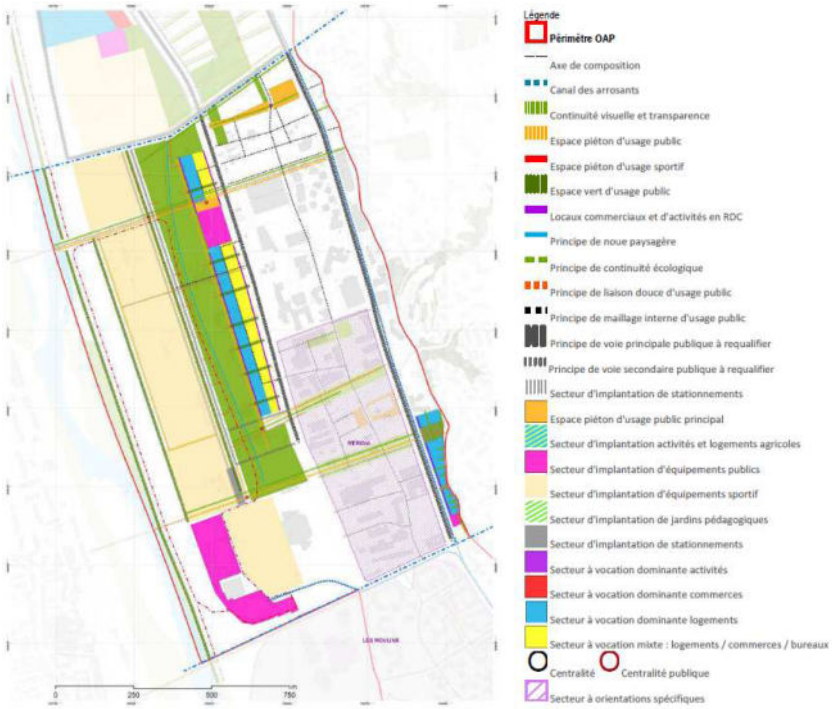




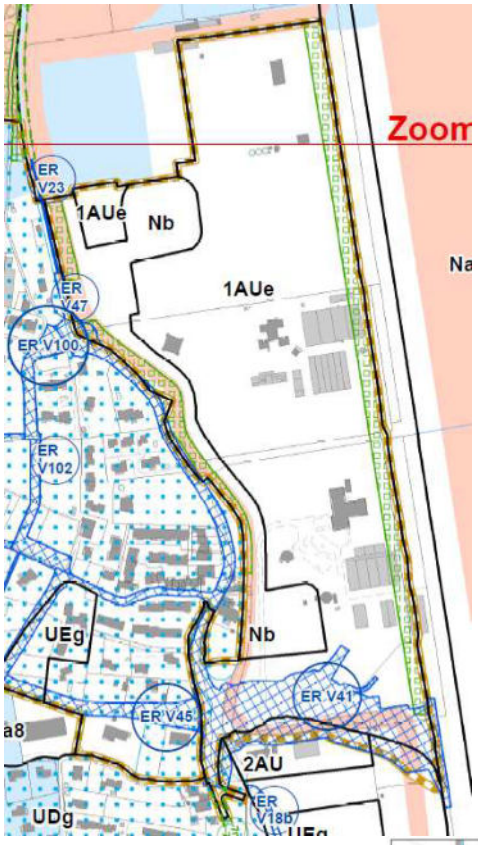
- <u>1AUd :</u> La sous-zone 1AUd concerne le secteur Parc des sports – bande urbaine / Meridia dans la commune de Nice. Elle est concernée par l'application de la séquence 5 de l'OAP de la Plaine du Var.
  Cette sous-zone et cette OAP ont pour objectifs de permettre l'implantation de grands équipements structurants pour le territoire ainsi le développement de la mixité fonctionnelle afin de répondre aux besoins en logement. Les règles mises en œuvre font référence à l'OAP et prévoient de limiter l'activité commerciale à du commerce de détail de moins de 300 m² de surface de plancher afin de favoriser le commerce de proximité.







- 1AUe : La sous-zone 1AUe concerne le secteur de la Baronne dans la commune de La Gaude. Elle est concernée par l'OAP de la plateforme agro-alimentaire.
  Cette sous-zone et cette OAP accompagnent la création d'une nouvelle plateforme agroalimentaire, moderne, innovante et performante intégrant les actuels MINs d'Azur et activités associées Le règlement prévoit dans ce cadre de limiter les destinations possibles pour être en lien avec les activités du MIN et des règles gabaritaires adaptées aux besoins des entreprises, notamment en matière de stockage et de transport. Des règles sont édictées pour veiller à une bonne intégration paysagère (haies, préservation des canaux existants…)


Zoom
ER V23
1AUe
Nb
1AUe
ER V47
ER V100
ER V102
UEg
Nb
ER V45
ER V41
2AU
UDg




Espaces à planter
Jardin public
Bassins de rétention
Principaux accès
Passage modes doux (piétons, vélos)
Périmètre de l'opération
0
250
500
N

LOCALISATION DES ZONES 1AU

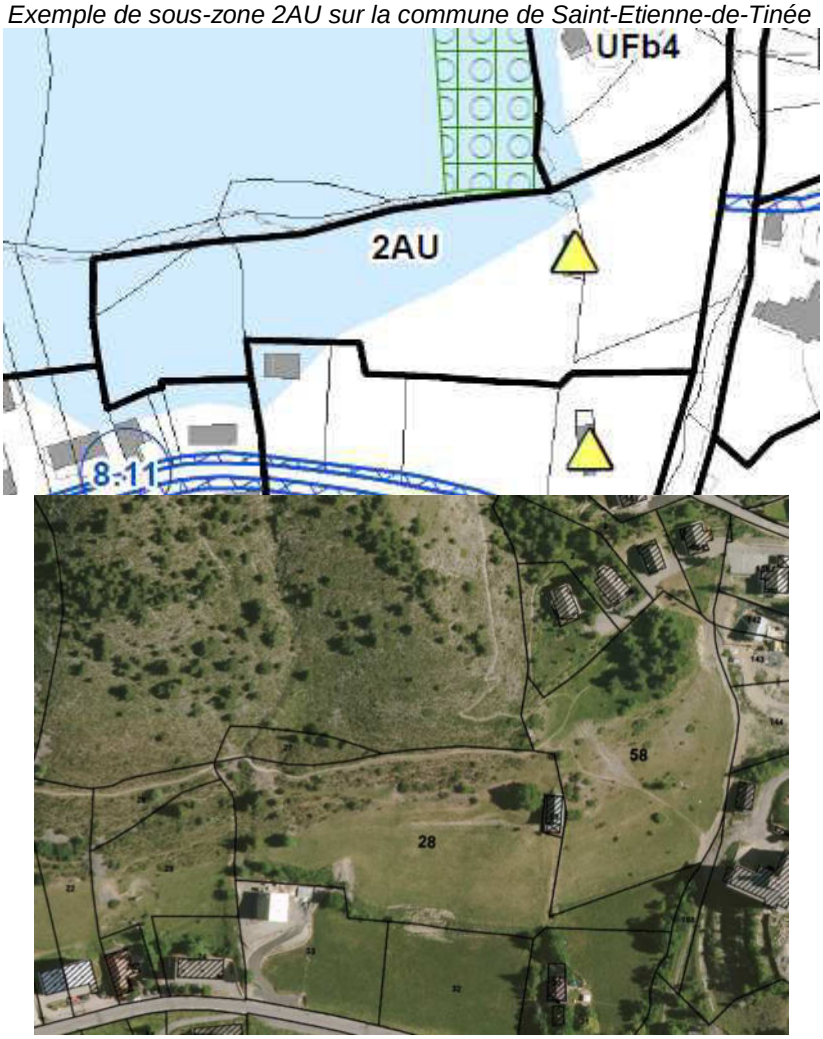


La zone 2AU concerne les communes de Bonson, Cagnes-sur-Mer, Eze, Falicon, Gattières, La Bollene-Vésubie, La Gaude, La Trinité, Le Broc, Nice, Rimplas, Roquebillière, Saint-Blaise, Saint-Dalmas-le-Selvage, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Martin-du-var, Saint-Martin-Vésubie, Tourrette-Levens et Venanson.

S'agissant de réserves foncières, la constructibilité y est limitée. Seuls sont autorisés :

- les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition d'appartenir aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, afin de ne pas bloquer le fonctionnement technique des services publics ;
- les aménagements et équipements d'intérêt public et de services collectifs afin de faciliter la gestion de différents types de flux, à condition :
    - o d'être liés à la gestion du fleuve Var et des autres rivières et cours d'eau ;
    - o d'être liés aux infrastructures permettant la gestion des transports et déplacements dans le cadre du PDU.
- Les affouillements et exhaussements uniquement liés à une opération autorisée.
- Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation afin de ne pas bloquer les aménagements possibles mais à condition que ceux-ci soient limités et ne remettent pas en cause l'aménagement ultérieur de la zone à travers le respect de 2 conditions :
    - o ne pas excéder 30% de la surface de plancher (SDP) existante à la date d'approbation du PLUM ;
    - o dans la limite de 30 m² supplémentaires.

Exemple de sous-zone 2AU sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée



LOCALISATION DES ZONES 2AU



6.3. Les zones agricoles et naturelles

6.3.1. Les zones agricoles

Rappel des articles R.151-22 et 23. du Code de l'Urbanisme :
« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Peuvent être autorisées, en zone A :

> *1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
> *2° 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, dans les conditions fixées par ceux-ci. »*

L'un des axes majeurs exposés dans le PADD est de préserver et promouvoir une agriculture métropolitaine locale, cohérente et solidaire. Pour ce faire, les objectifs suivants sont déclinés :

- Affirmer l'agriculture et l'élevage comme facteurs structurants de protection des paysages emblématiques de la Métropole ;
- Encourager la restauration des structures agricoles traditionnelles notamment dans le Haut-Pays ;
- Préserver les territoires agricoles pour leur valeur patrimoniale.

La zone agricole A permet de protéger les terres agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elles reflètent les différents types d'agriculture liés à la richesse du territoire (pastoralisme, maraichage, élevage, …)
NB : A titre complémentaire, les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics peuvent y être autorisées sous les deux conditions suivantes:

- 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 zones A voient leur surface augmenter de plus de 1000 hectares dans le PLUm (soit + 22%) , atteignant ainsi près de 6 000 Hectares sur le territoire métropolitain, soit environ 4% de sa superficie.



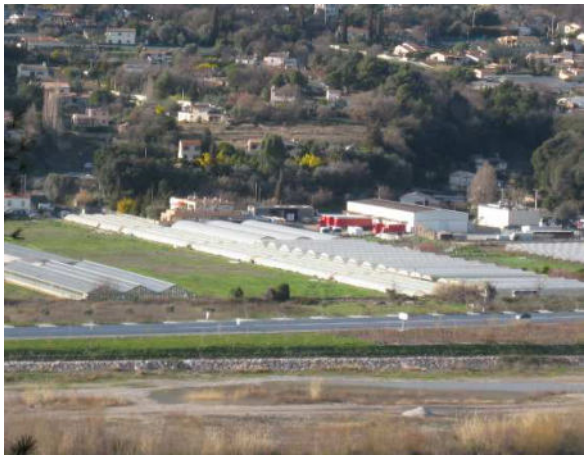
Source : EPA Plaine du Var

Sur le territoire de l'OIN en particulier, les espaces agricoles représentent au total plus de 1 100 ha où a été intégrée une protection accrue par l'identification spécifique de zones à protéger au titre de leur valeur agronomique. En outre, dans la plaine du Var, la reconquête des friches permettra de développer et promouvoir l'agriculture locale.
Ainsi, le PLUm assure la préservation de près de 870 ha supplémentaires de terres agricoles par rapport au minimum de 250 ha imposé par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

Dans ce cadre et afin de compléter le dispositif en faveur de l'agriculture métropolitaine voté en 2014, le Conseil Métropolitain du 8 novembre 2018 a engagé une évolution de la politique agricole autour des axes suivants :

1. Un nouveau dispositif financier à destination des communes, se concentrant sur l'acquisition et l'aménagement de foncier, en vue de créer de nouvelles fermes communales,

2. L'étude de nouveaux dispositifs opérationnels :
    - la création d'un Espace-Test Agricole où les candidats pourront tester leurs projets en étant accompagnés d'un point de vue technique, juridique, social et comptable, avant de s'installer réellement, avec la création d'une ferme urbaine sur Nice ;
    - un fond d'intervention pour l'acquisition de foncier agricole pour des projets d'envergure,
    - des aides à destination des exploitants agricoles favorisant la conversion notamment en agriculture biologique, soutenant l'accompagnement technique pour améliorer la performance de l'entreprise et permettant l'acquisition d'équipements améliorant les performances environnementales de l'exploitation.

Source : EPA Plaine du Var

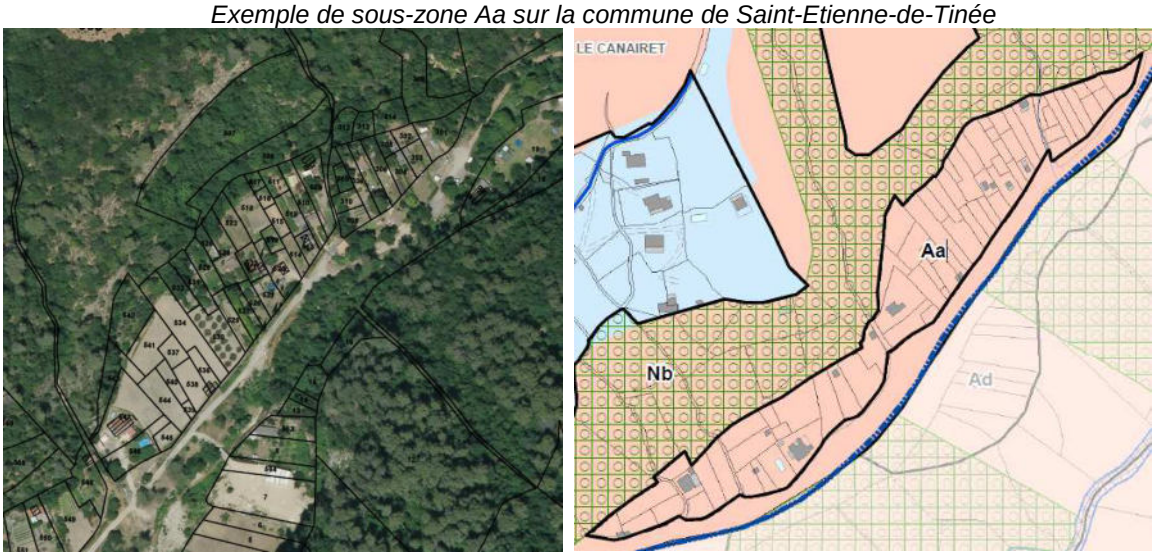
LOCALISATION DES ZONES A



La zone A est décomposée en cinq sous-zones agricoles dont les règles permettent d'encadrer la constructibilité de manière plus ou moins importante.

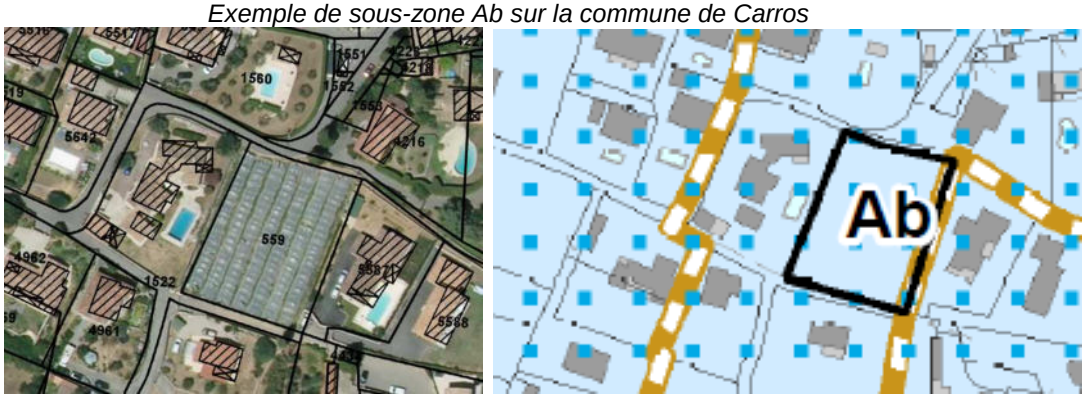
- **Sous-zone Aa** : elle correspond à des secteurs agricoles qui revêtent des enjeux paysagers ou agronomique forts nécessitant une préservation importante. Les possibilités de construire y sont très limitées et ne concernent que des extensions mesurées des constructions existantes à condition d' être compatibles 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 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 30 m² supplémentaires.
  Cette sous-zone concerne les communes de Cagnes-sur-Mer, Carros, Gilette, Le Broc, Nice, Roquebillière, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Martin-du-Var, Tourrette-Levens, Utelle et Vence.

Exemple de sous-zone Aa sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée



- Sous-zone Ab : cette sous-zone correspond aux secteurs dans lesquels la constructibilité doit également être limitée pour des motifs d'ordre paysager ou agronomique mais où l'installation de serres est envisageable. Aucun autre type de bâtiment agricole ne peut y être réalisé. Il s'agit dans cette zone de conserver les serres existantes (notamment dans les espaces où la pression foncière est forte) et de faciliter l'implantation de nouvelles.
  Cette sous-zone concerne les communes de Carros, Castagniers, La Gaude, La Trinité, Nice et *Utelle.*

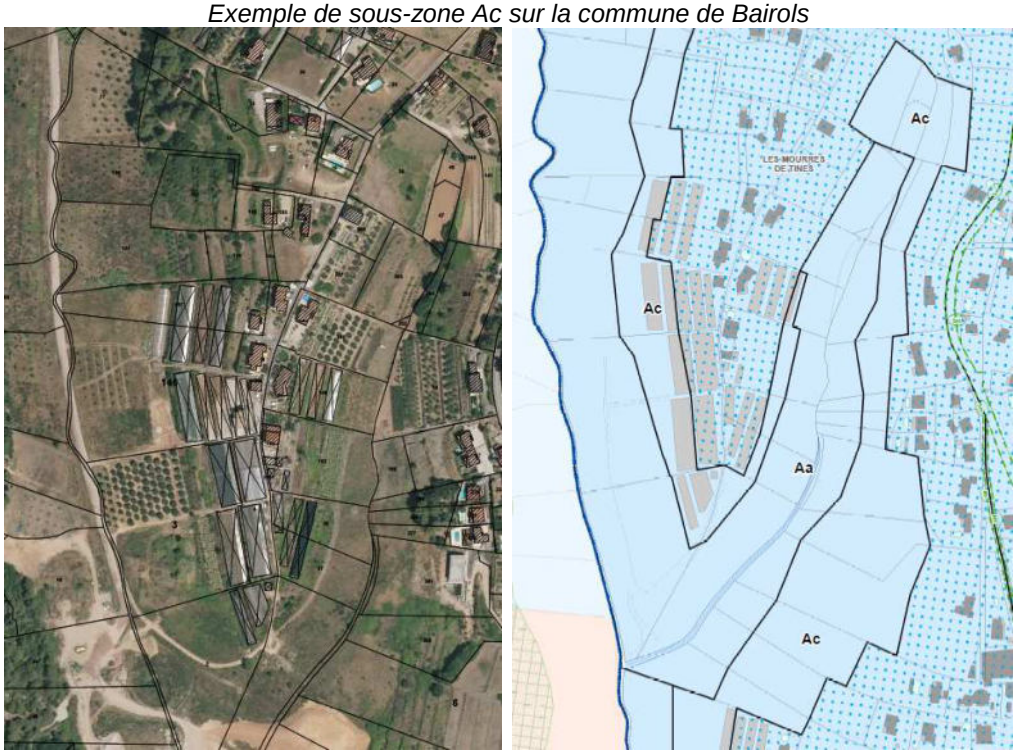
Exemple de sous-zone Ab sur la commune de Carros



Source : métropole NCA

- Sous-zone Ac : elle correspond aux zones agricoles dans lesquelles toutes les possibilités de constructibilité autorisées par le Code de l'Urbanisme sont mises en œuvre. Il s'agit de la zone A la plus commune qui en représente plus de 92%.
  Sont ainsi autorisées dans cette sous-zone l'ensemble des constructions liées et nécessaires aux exploitations (y compris les habitations), ainsi que les extensions limitées et annexes des habitations existantes avec des règles spécifiques par commune ou groupes de communes.
  Le règlement du PLUm pose notamment des contraintes aux extensions mesurées qui ne peuvent excéder 30% de la surface de plancher existante et sont limitées à 30 m². Concernant les annexes, elles sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels. Les extensions et annexes ainsi autorisées correspondent aux extensions limitées au sens de la loi Montagne. Elles participent à la préservation des structures traditionnelles et favorisent le maintien de l'activité agricole tout en permettant, par exemple, à de jeunes agriculteurs de s'installer sur ces terres.

Exemple de sous-zone Ac sur la commune de Bairols

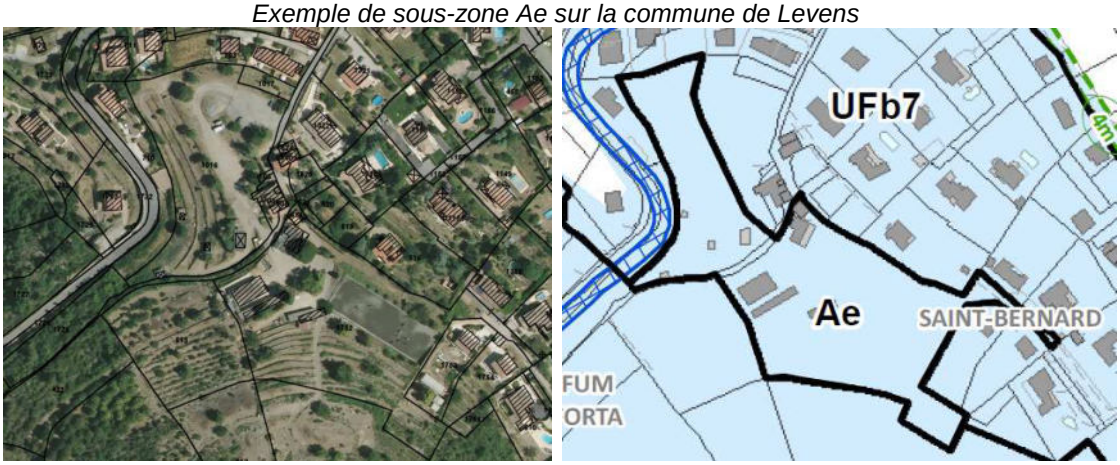


Cette sous-zone concerne les communes d'Aspremont, Bairols, Belvédère, Bonson, Carros, Castagniers, Clans, Colomars, Duranus, Eze, Falicon, Gattieres, Gilette, Ilonse, Isola, La Bollene-Vésubie, La Gaude, La Roquette sur var, La Tour, La Trinité, Lantosque, Marie, Nice, Rimplas, Roquebillière, Roure, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Delmas, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Martin-du-Var, Saint-Martin-Vésubie, Saint-Sauveur-sur-Tinée, Tournefort, Tourrette-Levens, Utelle, Valdeblore, Venanson, Vence et Villefranche-sur-Mer.

NB : La sous-zone Ac correspond à la fusion des sous-zones Ac et Ad du PLUm arrêté.

- Sous-zone Ae : elle 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. Cette sous-zone concerne les communes de Clans, Lantosque, Le Broc, Levens, Nice, Roquebillière, Saint-Jeannet, Tourrette-Levens et Vence.

Exemple de sous-zone Ae sur la commune de Levens



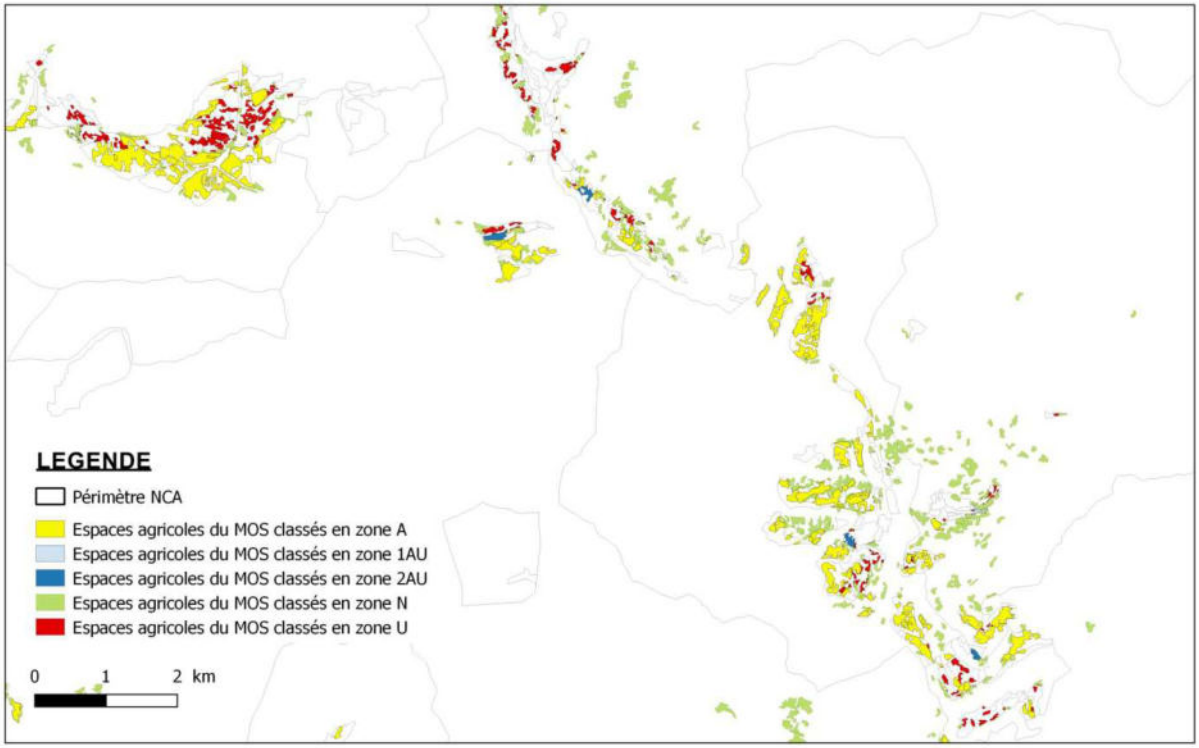
Le zonage du PLUm permet par ailleurs de préserver les espaces agricoles existants et recensés dans le Mode d'Occupation des Sols (MOS) réalisé sur l'ensemble de la métropole. Au total, 76% des espaces agricoles sont classés en zone A ou N, au regard des exploitations existantes ou projetées. 25% des espaces sont identifiés comme étant classés en zone constructible. Il convient de relativiser ce résultat car le MOS identifie en espaces agricoles tous les espaces potentiellement utilisables pour l'agriculture mais ne tient pas compte de leur exploitabilité. Ainsi,les cartes suivantes montrent que ces terrains sont principalement mités et situés dans les tissus urbains des diverses communes de la métropole, en particulier sur le littoral.

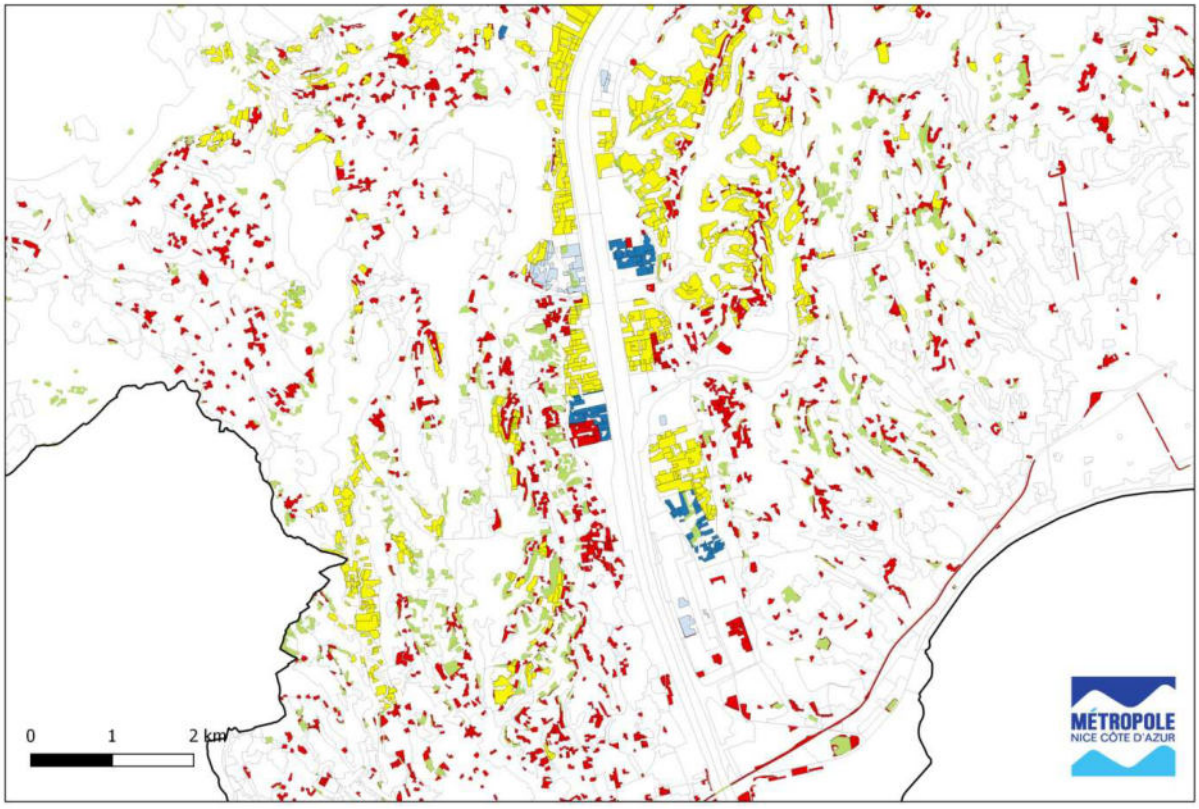
Zones du PLUm	Mode d'occupation du sol				
	Espaces urbanisés	Espaces agricoles	Espaces naturels	Zones Humides	Cours d'eau et mer
U	**76%**	**22%**	1%	2%	2%
1AU	1%	1%	0%	1%	0%
2AU	0%	2%	0%	0%	1%
A	3%	**40%**	3%	1%	1%
N	**20%**	**36%**	**96%**	**96%**	**96%**

LOCALISATION DES ESPACES AGRICOLES DU MOS DANS LES ZONES DU PLUM



LOCALISATION DES ESPACES AGRICOLES DU MOS DANS LES ZONES DU PLUM - ZOOMS





6.3.2. Les zones naturelles

Rappel des articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme :
« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
Peuvent être autorisées en zone N :
1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
2° 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, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Conformément aux axes développés dans le PADD, le cadre de vie et l'environnement métropolitain doivent être préservés. Dans les zones naturelles, dont la superficie évolue modérément dans le cadre du PLUm, les objectifs suivants ont ainsi été établis :

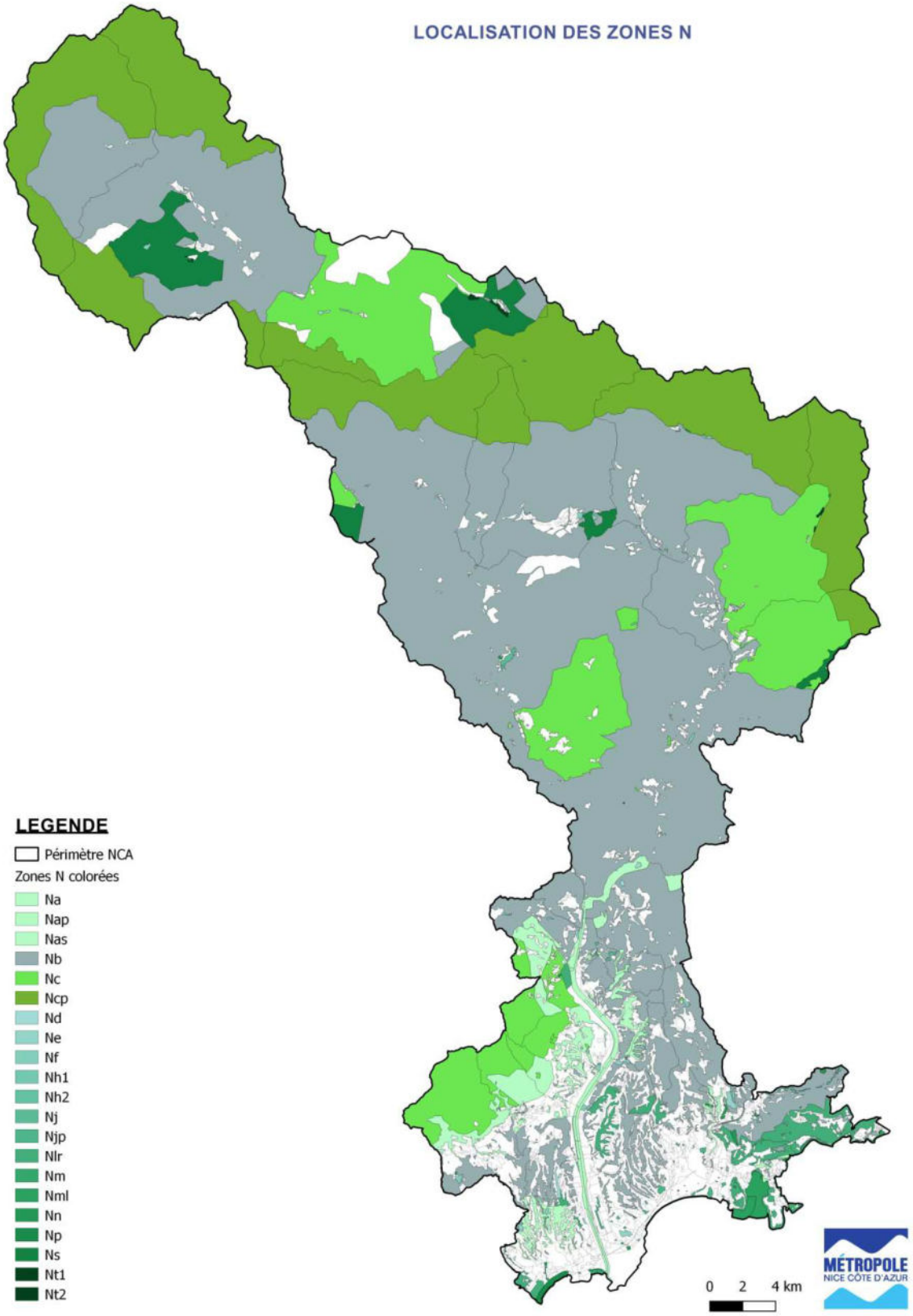
- Préserver et valoriser l'environnement et les paysages naturels ;
- Protéger les espaces, les paysages et les milieux les plus remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et montagnard ;
- Préserver en montagne les espaces naturels, agricoles et pastoraux ;
- Protéger et mettre en valeur les éléments caractéristiques du patrimoine montagnard.

La zone naturelle et forestière (zone N) est ainsi destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N représente plus de 87% du territoire métropolitain.



Source : Google street view

LOCALISATION DES ZONES N



La zone N est composée de 16 sous-zones présentant des caractères spécifiques., parmi lesquelles,les sous-zones Nb et Nc représentent plus de 90 % de la superficie totale des zones N:

- la sous-zone Nb couvre les grands espaces naturels du territoire métropolitain. Il s'agit de la sous-zone la plus commune représentant près de 53 % des espaces naturels métropolitains et près de 46% de l'intégralité du territoire métropolitain. Toutes les communes sont concernées à l'exception de Bonson, La Tour sur Tinée, et Le Broc. En zone de montagne, elle regroupe notamment des espaces remarquables et caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes. Il s'agit majoritairement d'espaces boisés contribuant à la composition environnementale et paysagère du territoire métropolitain.

  Ceux-ci comptent ponctuellement des constructions principalement à usage d'habitation : ces constructions dispersées et établies de longue date dans ces espaces naturels sont des entités formant des éléments de paysage.

  Dans ce cadre, le PLUm autorise les constructions destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas nuire à la qualité agricole, pastorale et forestière, ainsi que les extensions mesurées et les annexes, qui ici correspondent aux extensions limitées au sens de la loi Montagne. Conformément à l'article 1.2 du règlement, les extensions ne pourront pas mesurer plus de 30 m² et excéder 30% de la surface de plancher.

Les spécificités locales de la sous-zone Nb

Il s'agit là principalement de règles reprises des documents d'urbanisme préexistants sur les territoires communaux.

Pour Aspremont, Colomars et Saint-Blaise, 3 communes du Moyen-Pays, sont autorisées les extensions mesurées dans les mêmes conditions de pourcentage que la règle générale mais apporte une précision quant à la surface de plancher totale autorisée (existant + projet) qui ne pourra excéder 200 m².
A La Gaude, les extensions ne devront pas excéder 60 m².
A Saint-Jeannet, l'extension ne devra pas excéder 15% de la surface de plancher contre 30% pour la règle générale.
A Cagnes-sur-Mer les extensions n'excéderont pas 30% de la surface de plancher existante et 75 m² par extension, dans la limite de 250 m² pour la totalité du projet.

Ainsi, les spécificités communales suivent en grande partie la règle générale mais y apportent des précisions ou de nouvelles limitations. Elles reflètent les objectifs de développement du bâti en zone naturelle qui ne saurait être soumis aux mêmes règles et contraintes en raison des spécificités territoriales (littoral, moyen-pays…).

Vallée de la Vésubie



Source : Streetview / Kevin Jones

- la sous-zone Nc correspond aux espaces de pastoralisme dans lesquels sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière en plus des extensions et des annexes aux habitations existantes.

  Il s'agit d'espaces dans lesquels la pratique du pastoralisme est encore bien présente et pour laquelle il convient de mettre en place des règles permettant son maintien et son développement.
  Cette mesure concerne les communes de Belvédère, Bonson, Carros, Isola, La Bollene-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Le Broc, Roubion, Saint-Jeannet, Tournefort et Tourrette-Levens et correspond à près de 16% de la superficie des zones N.
  Les extensions mesurées et les annexes autorisées dans cette sous-zone correspondent aux extensions limitées au sens de la loi Montagne. Elles répondent à l'objectif du PADD de préserver l'activité pastorale tout comme les extensions en zone agricole participent à la préservation de l'activité.

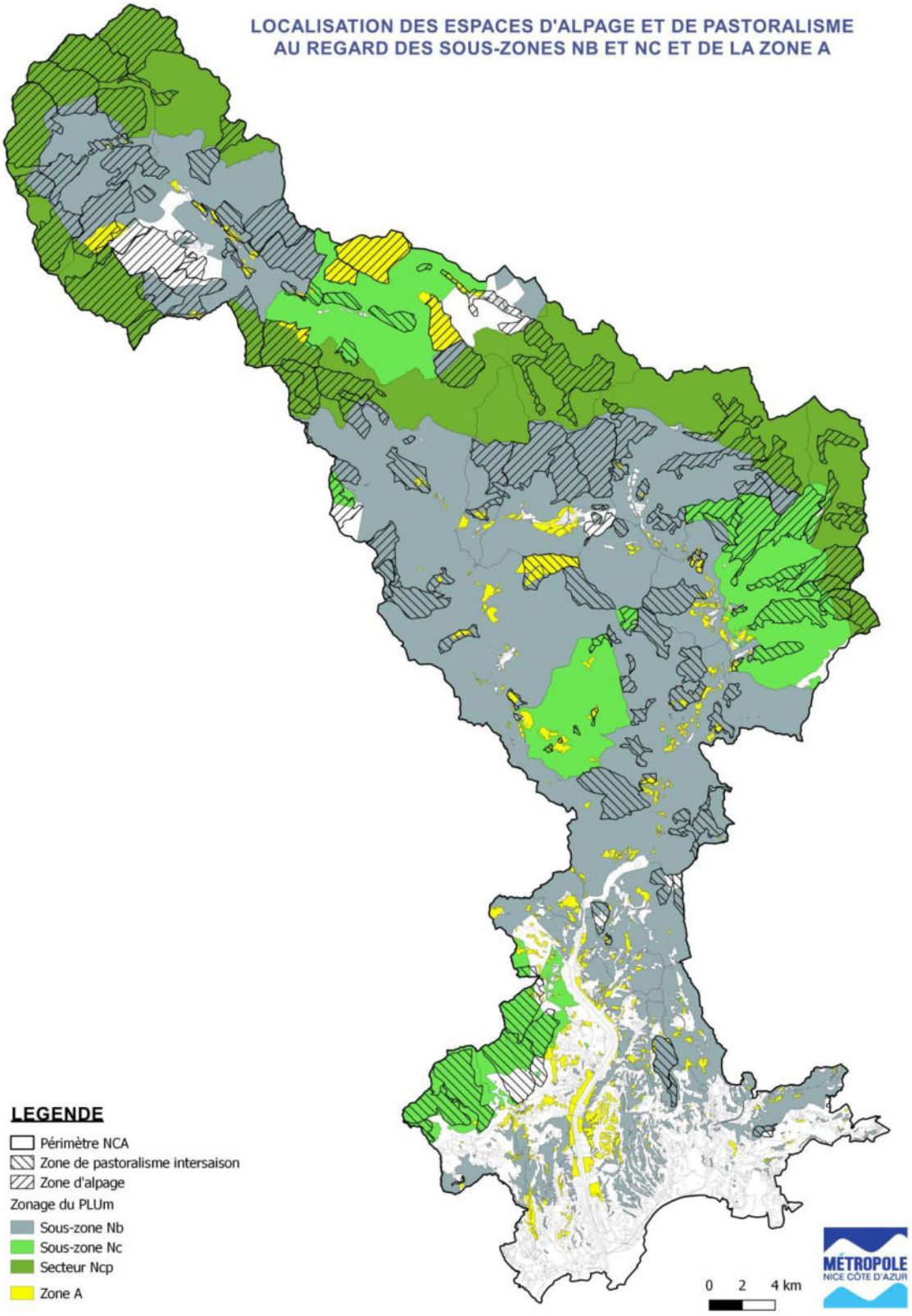
  Le secteur NCp concerne les espaces naturels des communes incluses dans le cœur du Parc National du Mercantour. Outre les dispositions applicables dans la sous-zone Nc, les refuges sont également autorisés afin de faciliter l'aménagement du parc et sa fréquentation par les randonneurs.

Troupeau d'ovins sur l'alpage de Longon (Roure) en été / Source : Parc National du Mercantour / Philippe Pierini



Les zones Nb et Nc, associées aux zones A, favorisent la préservation des espaces de pâturage et d'alpage établis sur ces espaces comme l'atteste la carte suivante (données de l'enquête nationale de 2012).Les règles relatives à ces deux sous-zones favorisent par ailleurs les installations nécessaires à cette activité importante pour les paysages et la biodiversité.

LOCALISATION DES ESPACES D'ALPAGE ET DE PASTORALISME AU REGARD DES SOUS-ZONES NB ET NC ET DE LA ZONE A



Les autres sous-zones représentent moins de 10 % des zones naturelles et disposent de dispositions règlementaires plus spécifiques :

- La sous-zone Na correspond aux espaces naturels dans lesquels les constructions sont interdites à l'exception des équipements publics liés à des locaux techniques ou aux aménagements liés à la gestion des cours d'eau ou aux infrastructures de transport. Il s'agit d'espaces sensibles d'un point de vue écologique ou paysager nécessitant une limitation importante de la constructibilité. Les espaces identifiés « grand cadre paysager » par la DTA sont classés en Na ou demeurent en Nb dans le cas où ils sont déjà protégés par un PPR ou par Natura 2000, la protection étant supérieure à celle du PLUm. Les activités agricoles ou pastorales sont autorisées sans construction ou installation.
  Cela concerne les communes d'Aspremont, Beaulieu sur mer, Cagnes sur mer, Carros, Castagniers, Clans, Colomars, Gattieres, Gilette, Isola, La Gaude, La Roquette-sur-var, La Trinité, Le Broc, Levens, Nice, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Blaise, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Jeannet, Saint-Martin-du-Var, Utelle, Vence et Villefranche-sur-Mer.

Cette sous-zone comporte deux secteurs :

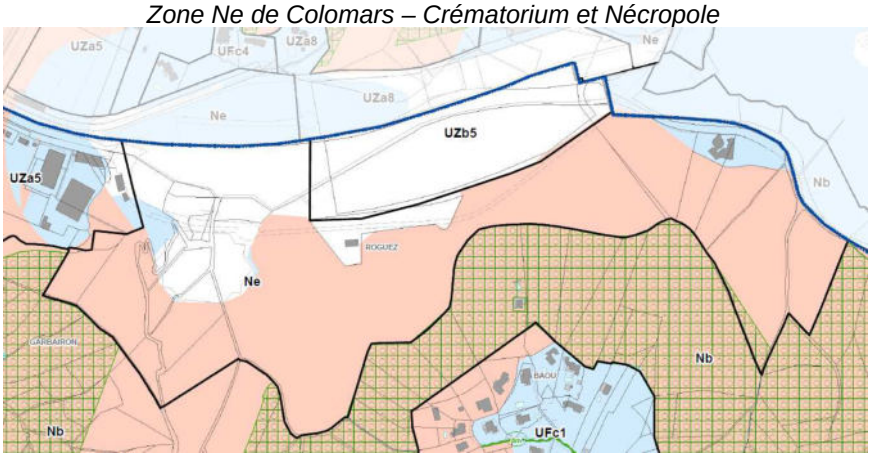
  - le secteur Nap qui permet en plus la réalisation d'ouvrages de franchissement du Var. Cette mesure concerne spécifiquement les communes de La Gaude, Nice et Saint-Laurent-du-Var et correspond à moins de 0,2 % de la superficie des zones N.

  - le secteur Nas qui permet la réalisation sur le long terme l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils font l'objet d'une étude préalable de faisabilité. Cette mesure concerne moins de 0,05 % de la superficie des zones N.

- la sous-zone Nd correspond aux espaces autorisant l'ensemble des équipements et ouvrages publics dès lors qu'ils ne remettent pas en cause une activité agricole, forestière… ou portent atteinte aux espaces naturels et paysage. Cette sous-zone doit permettre la réalisation de déchetterie, de bassins de rétention,…
  Elle représente 0,1% des zones N et concerne les communes de Cagnes sur mer, Cap-d'Ail, Carros, Castagniers, Isola, La Bollene-Vésubie, La Gaude, La Roquette sur Var, La Trinité, Lantosque, Levens, Nice, Rimplas, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Martin-du-var, Saint-Martin-Vésubie, Utelle, Valdeblore et Venanson. Dans cette sous-zone, dont la vocation principale est la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics, existe un habitat dispersé qu'il convient de maintenir en raison de la légitimité historique de ces constructions tout en offrant une possibilité d'évolution à la marge.

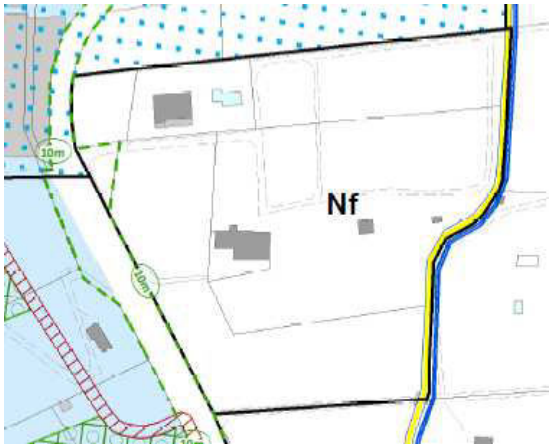
- la sous-zone Ne correspond aux cimetières, qui ont été intégrés soit aux zones UEr soit aux zones Ne selon les particularités territoriales et les capacités de développement de ces espaces. Dans cette sous-zone Ne, les constructions autorisées doivent être en lien avec les cimetières. Cependant, dans les communes du Haut-Pays, certaines habitations sont englobées dans ces zones. Dans un but de préservation du bâti existant en zone de montagne, les extensions mesurées de ces constructions sont permises. Extensions, locaux, annexes et aménagements sont donc autorisés pour la réalisation des cimetières.
  Elle représente 0,08% des zones N et concerne les communes d'Aspremont, Cagnes-sur-Mer, Carros, Castagniers, Colomars, Eze, Gattieres, La Gaude, La Roquette sur Var, La Trinité, Nice, Rimplas, Roquebillière, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Saint-Martin-du-var, Utelle et Vence.

Zone Ne de Colomars – Crématorium et Nécropole



Cimetière de Nice
Source : ville de Nice

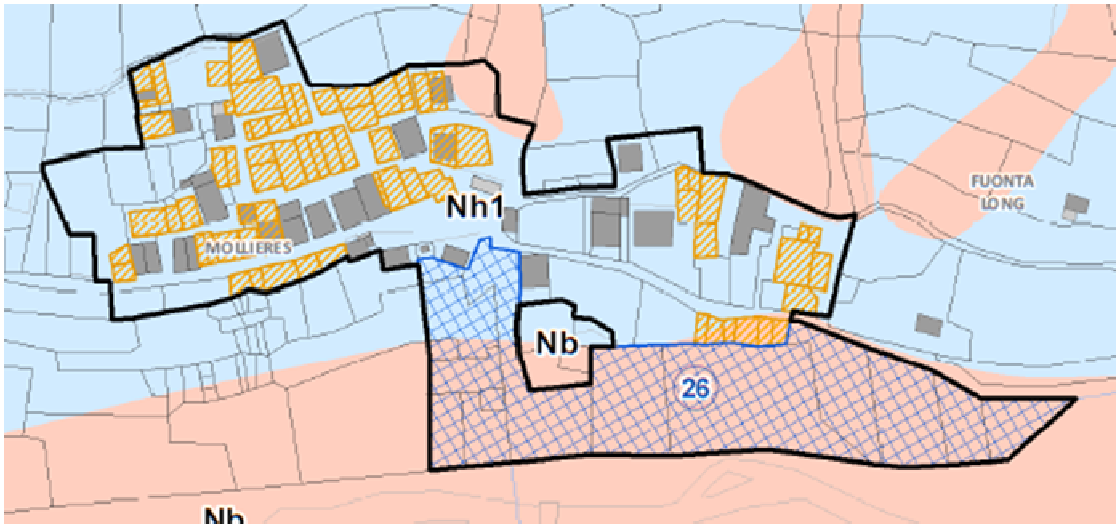
- la sous-zone Nf correspond aux constructions et installations destinées aux équipements collectifs et, par spécificités locales, à l'hébergement hôtelier et touristique de type camping de plein air à condition de ne pas porter atteinte au paysage. Elle représente 0,14% des zones naturelles.





- la sous-zone Nh correspond aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

  Elle comprend un secteur Nh1 sur Valdeblore d'une superficie de 1,4 ha dont les nouvelles constructions doivent s'implanter dans les emprises portées au document graphique. Ce STECAL vise à renforcer et développer le hameau des Mollières.





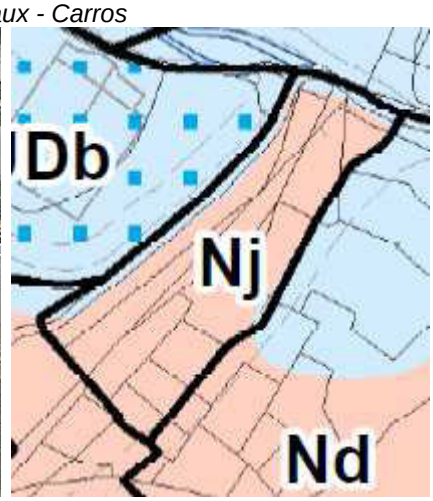
Source : ignrando.fr

- Elle comprend également un secteur Nh2 à Saint-Laurent du Var d'une superficie de 0.9 Ha reprenant les dispositions de l'ancienne zone Ng du PLU en vigueur avant l'approbation du PLUm et permettant des aménagements limités à 7m de hauteur afin de préserver les vues.

- la sous-zone Nj correspond aux jardins collectifs (partagés, familiaux…). Cette sous-zone concerne un peu moins de 100 ha, soit 0,1 % de la superficie des zones N de la métropole. Elle se trouve dans les communes de Carros, La Roquette sur var, La Trinité, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Jeannet et Valdeblore.
  Tout comme les zones naturelles citées plus haut, quelques habitations sont dispersées dans ces secteurs pour lesquelles le règlement autorise les extensions limitées.
  En complément des règles encadrent les possibilités d'autoriser les constructions d'intérêt collectif.

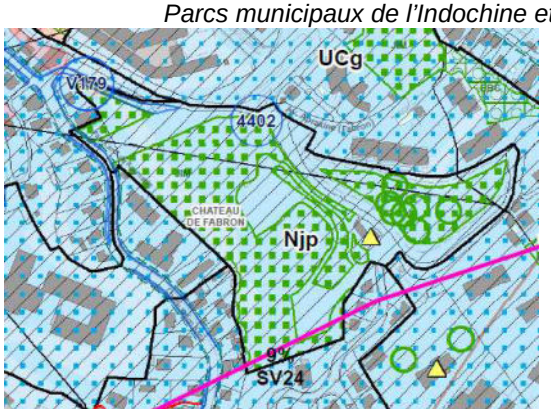
Jardins familiaux - Carros





- la sous-zone Njp correspond aux jardins publics qu'il convient de préserver et dont le classement en zone urbaine ne se justifie pas. Elle recouvre une superficie de plus de 105 ha, soit 0,1% des zones naturelles du PLUm. Elle concerne la commune de Nice spécifiquement. Il s'agit par exemple des parcs et jardins du cœur de ville comme notamment la colline du Château. En complément des constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectifs et aux services publics ou constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, notamment maraîchère, pastorale ou forestière, sont autorisés les ouvrages techniques liés à la mise en accessibilité (ascenseurs…), à condition qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces naturels et aux paysages. En permettant une accessibilité des sites à tous, cette dernière disposition participe à la promotion et à la valorisation des éléments paysagers patrimoniaux de la ville.

Parcs municipaux de l'Indochine et Carol de Roumanie - Nice





- les sous-zones Nlr, Nm et Nml concernent plus particulièrement les espaces naturels des communes littorales à protéger en particulier au titre de la Loi Littoral. Les possibilités d'aménagement y sont plus strictes.

  La sous-zone Nlr correspond aux coupures à l'urbanisation et aux espaces remarquables au titre de la loi littoral et de la DTA des Alpes Maritimes, Seules y sont autorisées les constructions et installations à condition de s'inscrire et de respecter les termes de l'article R. 121-5 du Code de l'Urbanisme qui limite strictement ce qui peut être autorisé dans ces espaces remarquables. Cette sous-zone concerne les communes de Cagnes sur mer, Cap d'Ail, Eze, Le Broc, Nice, Saint-Jean-Cap-Ferrat, Saint-Laurent-du-Var et Villefranche sur Mer. Elle représente une superficie de plus de 1900 ha, soit 1,5% des zones naturelles.

  La sous-zone Nml correspond aux espaces marins protégés au titre de la DTA des Alpes-Maritimes, qui identifie les espaces de sensibilité écologique. Seules les constructions et aménagements légers liés à la gestion et mise en valeur des espaces concernés prévus à l'article

R.121-5 du CU sont autorisés mais doivent respecter 3 conditions restreignant l'application de cet article. Leur localisation et leur aspect ne doit pas dénaturer le caractère des sites, ne pas compromettre leur qualité architecturale et paysagère et ne pas porter atteinte à la préservation des milieux, notamment du biotope marin. Cette sous-zone concerne les communes de Beaulieu-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze, Villefranche-sur-Mer et Nice. Elle représente une superficie de près de 410 ha, soit 0,32% de la superficie des zones N.

Rade de Villefranche

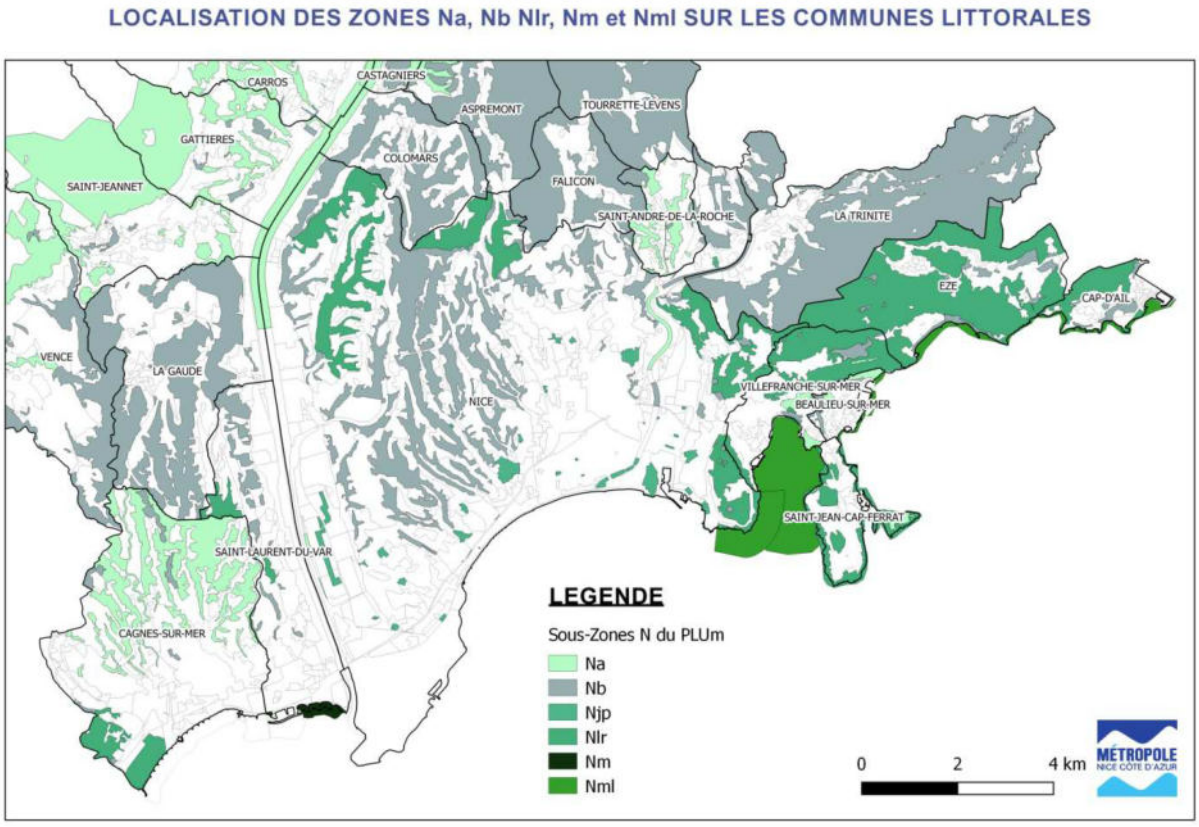


Source : Google street view

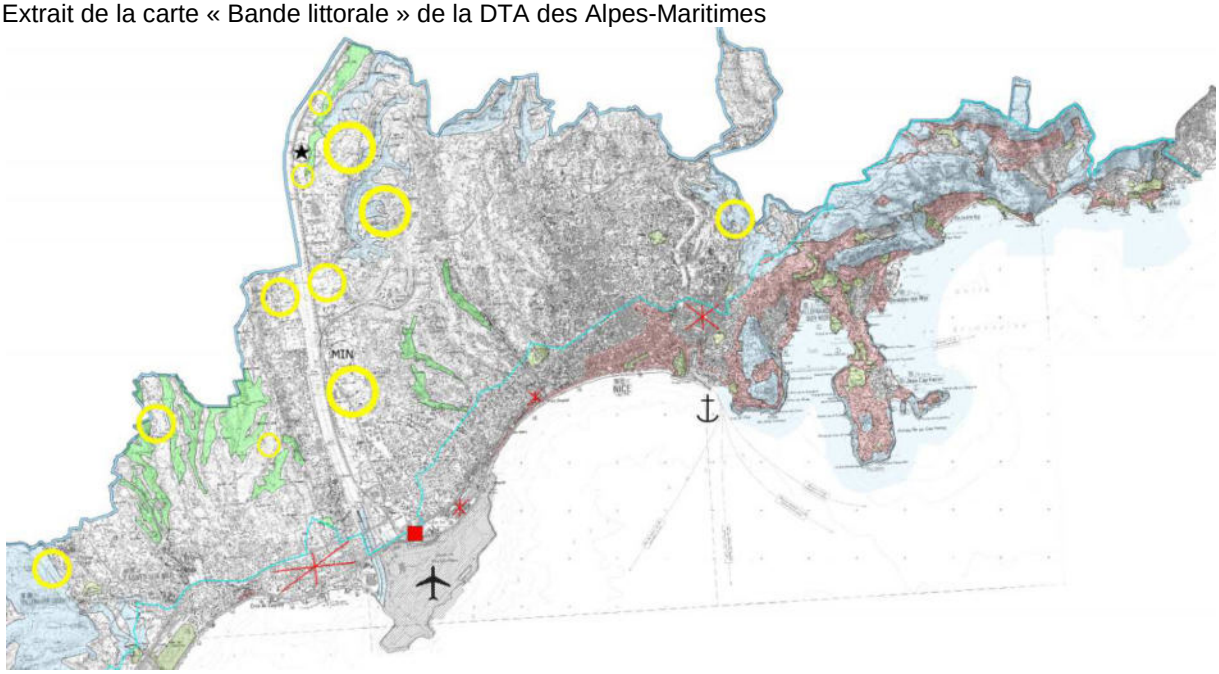


Source : weloveprovence.fr

La sous-zone Nm est représentée sur la seule commune de Saint-Laurent-du-Var, qui bénéficie d'un classement spécifique de ses espaces marins. Ceux-ci sont classé en sous-zone Nm, sur une superficie inférieure à 24 ha (moins de 0,02 % des zones N de la métropole). L'impact anthropique y étant plus important et ancien, les possibilités d'aménagement sont étendues. Les zones de mouillage et les aménagements légers nécessaires à la gestion et à la mise en valeur de l'espace marin y sont autorisées sans restriction..
Les deux cartes suivantes permettent de vérifier la bonne concordance des espaces protégés classés en zone N avec les espaces identifiés par la DTA.



Extrait de la carte « Bande littorale » de la DTA des Alpes-Maritimes



- la sous-zone Np correspond aux plages des communes littorales de Beaulieu-sur-Mer, Cagnes sur mer, Cap d'Ail, Eze, Nice et Villefranche sur Mer. Ces espaces doivent demeurer inconstructibles mais doivent pouvoir recevoir les équipements nécessaires à la réception du public. Pour cela, seules sont autorisées les constructions et installations destinées à l'aménagement des plages à condition d'être démontables et non pérennes. La sous-zone Np représente environ 0,11 % des zones N, soit un peu moins de 140 ha.

Plages le long de la Promenade des Anglais / source : ville de Nice



- la sous-zone Nn correspond aux espaces accueillant les activités pédagogiques, culturelles, sportives, de loisirs ou balnéaires situées en zones naturelles. Celles-ci sont néanmoins soumises à deux conditions : ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain d'implantation et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  Cela concerne les communes de Cagnes sur mer, Cap d'Ail, La Trinité, Le Broc, Nice, Saint-André-de-la-Roche et Saint-Martin-Vésubie pour une superficie d'environ 92 ha.

- Les sous-zones Ns et Nt sont tournées vers le développement des domaines skiables dans toutes leurs composantes : pistes, stations, équipements sportifs. Cette thématique est essentielle au développement économique des communes de montagne.

  La sous-zone Ns concerne les domaines skiables des stations (Isola, La Bollène-Vésubie, Roubion, Saint-Etienne-de-Tinée et Valdeblore). N'y sont donc autorisées que les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées à l'aménagement du domaine skiable, tels que gares et supports d'engins de remontées mécaniques, abris de matériel, bureaux, locaux techniques, pistes de ski, équipements et installations de production de neige artificielle ainsi que les aires de jeu et de sport compatibles avec la pratique du ski et la pratique de loisirs verts.
  Elle couvre une superficie de plus de 3870 ha, soit 3 % des zones naturelles.

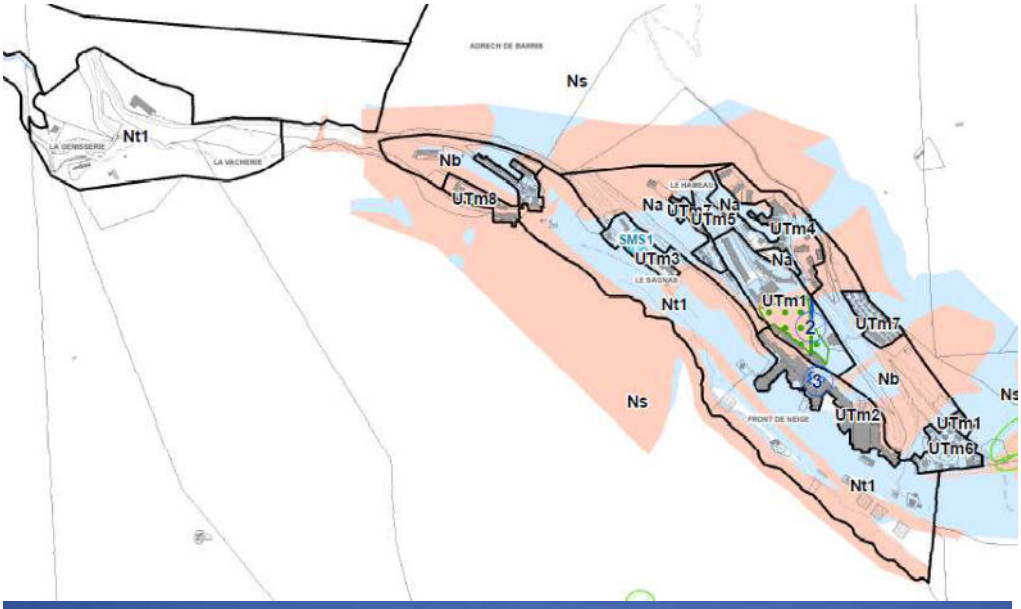
Domaine Isola 2000 / source : Isola 2000



La sous-zone Nt correspond aux équipements sportifs et de loisirs et aux stations de ski. Elle est composée :

- **d'un secteur Nt1**, plus limité en superficie (45 ha) qui correspond aux équipements de desserte du domaine skiable, situés par exemple sur les fronts de neige. Cela concerne les communes d'Isola et de Saint-Etienne-de-Tinée.

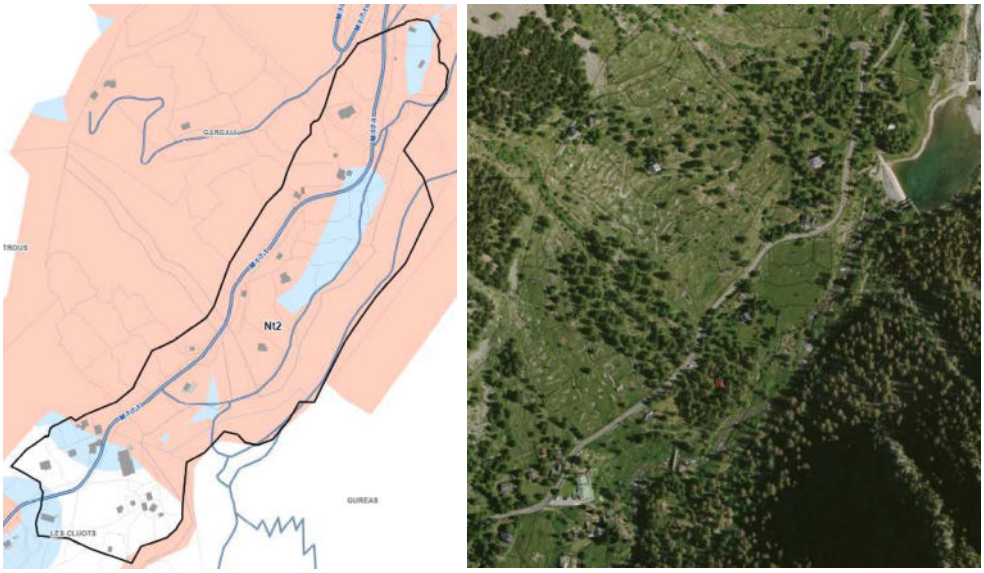
Isola 2000





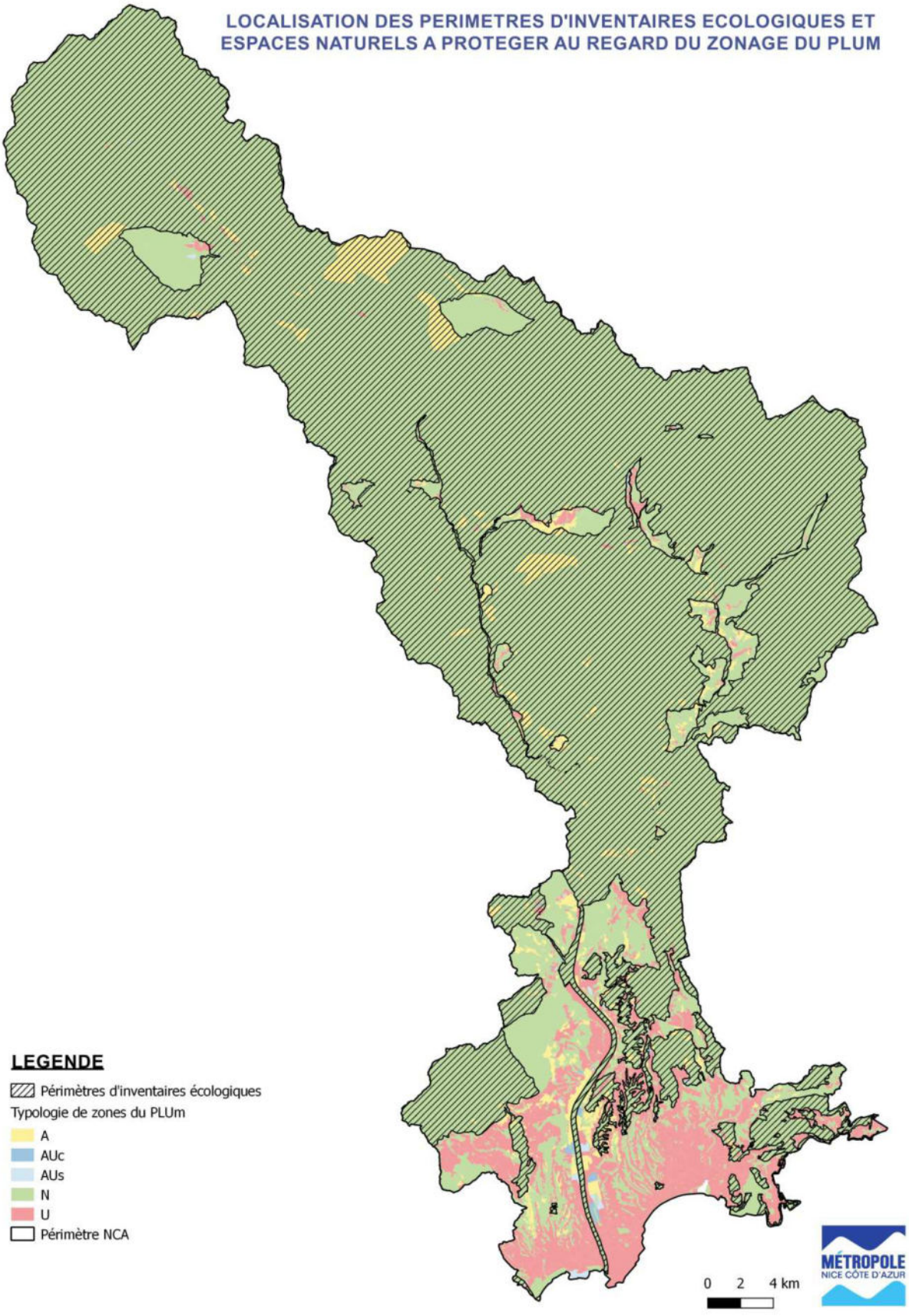
- **d'un secteur Nt2**, qui vise à conforter certaines infrastructures existantes en lien avec le tourisme. La gestion raisonnée du bâti existant doit participer au développement économique de la zone (résidence des salariés par exemple). Cela permet de protéger le bâti traditionnel, particulièrement quand il est lié aux activités pastorales. Seules y sont autorisés les extensions des constructions et installations en lien avec les activités touristiques et de loisirs et l'hébergement de type gîtes à condition de ne pas affecter l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur leterrain d'implantation et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Ce secteur concerne les communes de Belvédère et d'Utelle, pour une superficie inférieure à 14 ha.

Secteur Nt2 – commune de Belvédère



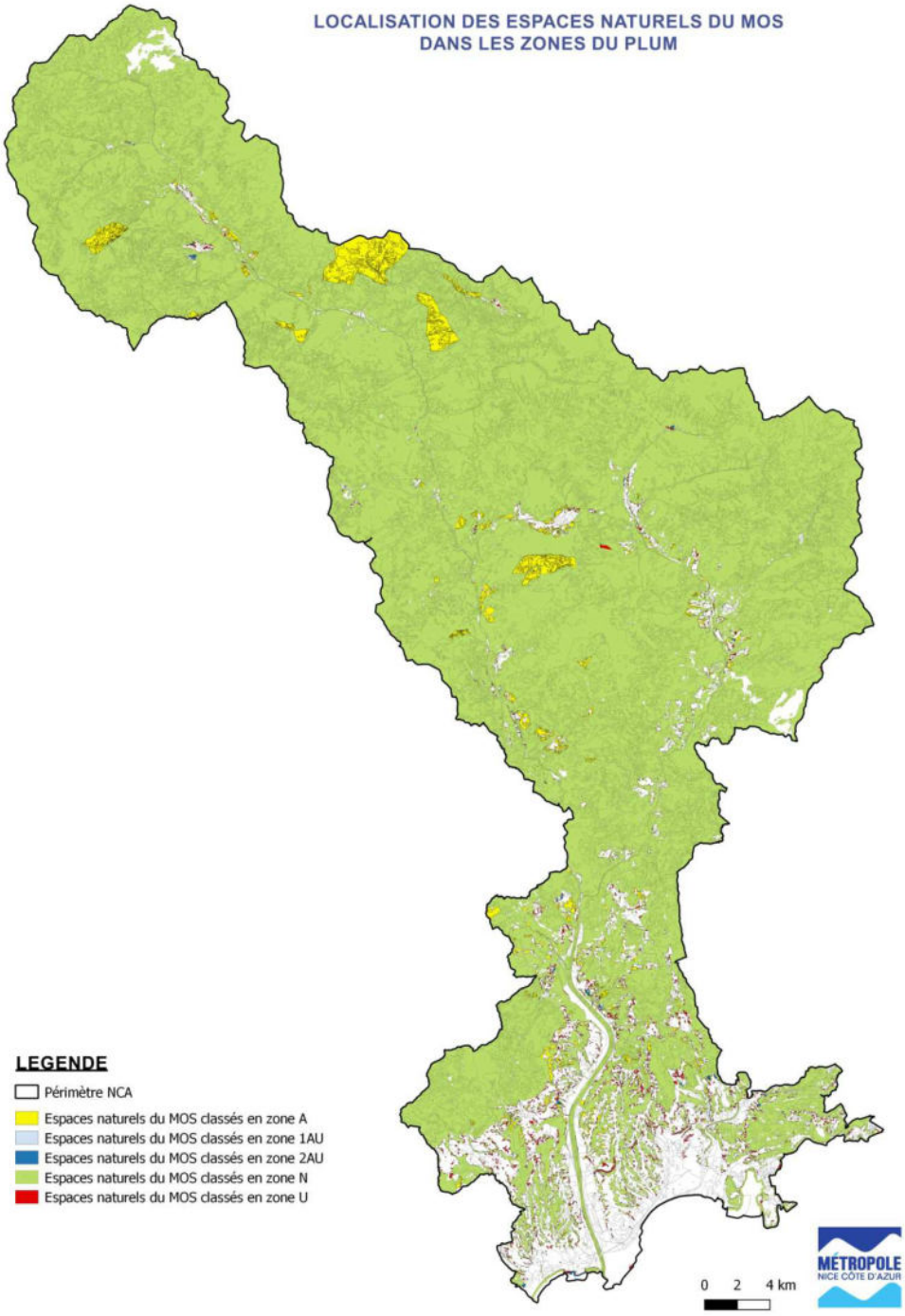
Le zonage du PLUm permet d'assurer une bonne préservation des espaces de sensibilité écologique (Natura 2000, ZNIEFF, APPB, Espaces naturels remarquables de la DTA…) car 96,5 % de ces espaces sont classés en zone naturelle et 3,1% sont classés en zone agricole. Seuls 0,4 % sont classés en zone urbaine, mais correspondent à des espaces déjà urbanisés ou situés en limite d'urbanisation.

LOCALISATION DES PERIMETRES D'INVENTAIRES ECOLOGIQUES ET ESPACES NATURELS A PROTEGER AU REGARD DU ZONAGE DU PLUM

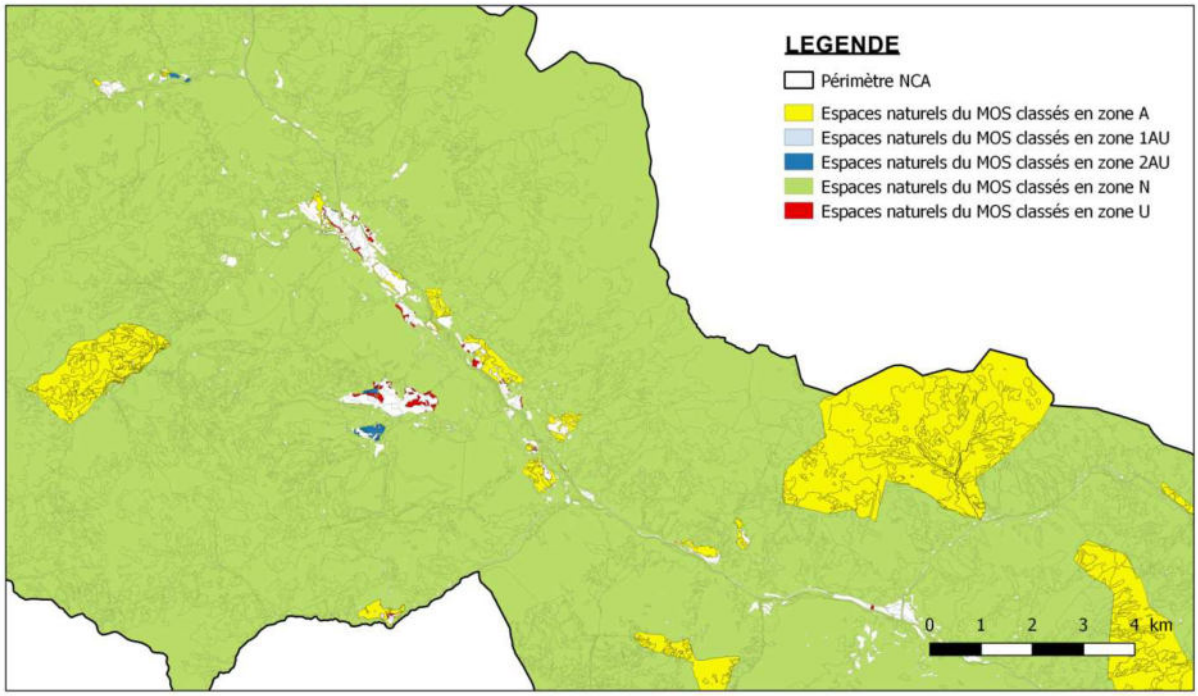


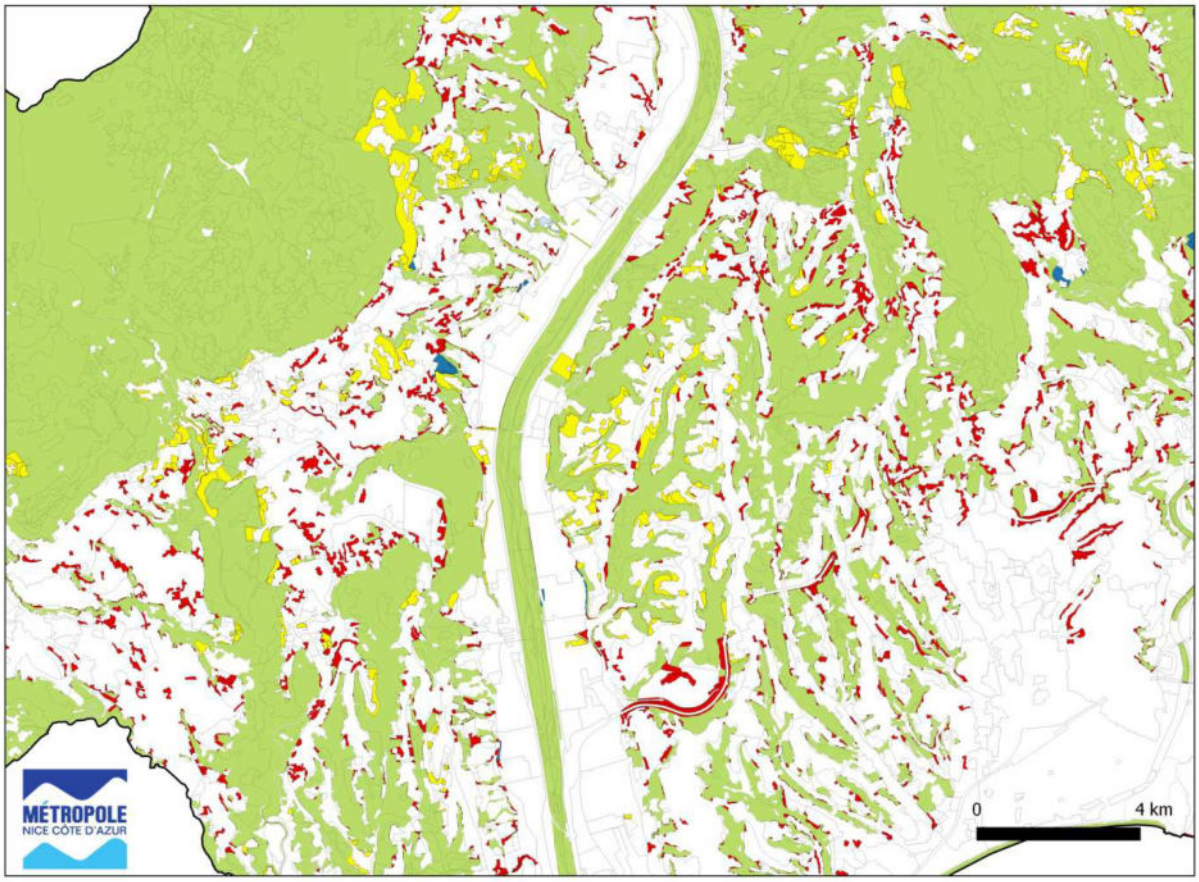
Le zonage du PLUm permet par ailleurs de préserver les espaces naturels et humides existants et recensés dans le Mode d'Occupation des Sols (MOS) réalisé sur l'ensemble de la métropole. 96% des espaces naturels recensés se retrouvent classés en zone naturelle et entre 1 et 3% en zone agricole au regard des projets d'exploitations recensés. Entre 1 et 3% des espaces naturels se situent en zone constructible (U ou AU). Toutefois, il s'agit d'espaces naturels mités et intégrés dans les tissus urbains dont le classement en zone N n'était pas envisageable. Ceux-ci peuvent également faire l'objet d'une protection à travers des EBC ou des espaces verts identifiés graphiquement dans les zones urbaines.

Zones du PLUm	Mode d'occupation du sol				
	Espaces urbanisés	Espaces agricoles	Espaces naturels	Zones Humides	Cours d'eau et mer
U	**76%**	**22%**	1%	2%	2%
1AU	1%	1%	0%	1%	0%
2AU	0%	2%	0%	0%	1%
A	3%	**40%**	3%	1%	1%
N	**20%**	**36%**	**96%**	**96%**	**96%**


LOCALISATION DES ESPACES NATURELS DU MOS
DANS LES ZONES DU PLUM
LEGENDE
Périmètre NCA
Espaces naturels du MOS classés en zone A
Espaces naturels du MOS classés en zone 1AU
Espaces naturels du MOS classés en zone 2AU
Espaces naturels du MOS classés en zone N
Espaces naturels du MOS classés en zone U
0 2 4 km
MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

LOCALISATION DES ESPACES NATURELS DU MOS DANS LES ZONES DU PLUM - ZOOMS





6.3.3. Focus sur les extensions et les annexes en zone A et N

La constructibilité doit rester logiquement limitée en zones naturelles et agricoles et les extensions et les annexes autorisées doivent pour cela avoir un impact limité sur le site. Les règles de prospect, d'implantation et de densité contraignantes permettent donc de circonscrire ces constructions et de les rendre faiblement perceptibles en paysage proche ou lointain. En outre, ces constructions s'inscriront dans des espaces largement plantés, limitant leur perception à l'échelle du grand paysage.

Le règlement du PLUm permet ainsi de répondre au double objectif suivant : protéger les espaces naturels et les paysages tout en autorisant, dans un souci de vitalité des territoires, les extensions des habitations existantes.
En vue de donner aux règles d'implantation, de hauteur, d'emprise et de densité une portée claire et explicite, le PLUm introduit une définition des termes »extension mesurée » et « annexe » dans le lexique décliné dans les dispositions générales du règlement :

- **Extension mesurée :** Extension de 30% maximum de la surface de plancher existante, limitée à une fois à compter de la date d'approbation du PLUm, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence physique et administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement grâce à une autorisation d'urbanisme). Cette extension relative est assortie d'une limite absolue de 30 m² de surface de plancher.

- **Annexe :** Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Est considéré comme annexe tout bâtiment n'excédant pas 20m2 d'emprise au sol, et 3m de hauteur au faitage, ou 2,5m à l'égout. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. La distance entre la construction annexe et la construction principale ne doit pas excéder 25 mètres. Les piscines ne sont pas incluses dans les annexes.

Des règles sont également précisées ou ajoutées dans les articles 1.2, 2.1 et 2.2 du règlement des zones A et N concernées. Un principe général d'inconstructibilité demeure dans l'article 1.1 relatif aux occupations et utilisations du sol interdites.

Dans le PLUm, l'article 1.2 règlemente les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

"En dehors des zones exposées à des risques d'inondation et/ou d'incendie de forêts et/ou de mouvements de terrain, sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation ; Les annexes aux habitations à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».*

A ce titre, la possibilité d'extension offerte par le PLUm respecte les seuils préconisés par le Conseil d'Etat (CE, 18 nov.2009, n° 326479, Suzanne Quillaud). Elle est limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm et ne pourra être autorisée qu'une seule fois. L'évolution des bâtiments sera donc raisonnable et ne portera pas préjudice à l'environnement.
Cet article dispose également que les extensions et/ou les annexes des constructions d'habitation sont autorisées seulement sous certaines conditions : elles doivent notamment respecter le seuil établi par la règle et une date de référence est fixée de façon à limiter le droit à l'extension.

L'article 2.1.3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques prévoit un principe général de 5 mètres de retrait des constructions compté à partir de la limite de l'emprise publique des voies.
L'article 2.1.3.2 règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il prévoit également un principe général de 5 mètres de retrait des constructions.
L'article 2.1.1 relatif à l'emprise au sol est non réglementé. Cependant, afin de limiter l'impact au sol en matière de surface et de limiter leurs incidences sur le caractère naturel des sites aux abords des constructions existantes, les extensions sont limitées à 30m² de surface de plancher.
L'article 2.1.2 concernant la hauteur maximale des constructions prévoit qu'elle soit fixée à 7 m maximum à l'égout, en cohérence avec les habitations existantes.

Afin d'assurer une bonne insertion architecturale des constructions et en complément de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme, l'article 2.2 relatif à l'aspect extérieur des constructions expose plusieurs principes constructifs favorisant une implantation, une volumétrie et une architecture respectueuse du site :

- les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments ;
- les voies internes doivent épouser le terrain naturel et éviter de s'inscrire dans la direction de la plus grande pente sur des linéaires importants. Elles doivent être implantées de manière à limiter l'impact sur le site et le paysage ;
- les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage ;
- les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole, devront s'organiser en un volume compact ;
- les annexes doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les murs et toitures des ajouts et constructions annexes doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

6.3.1. Focus sur les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

La DTA des Alpes-Maritimes précise que « la déprise humaine et la régression des activités gestionnaires de l'espace font peser de grandes menaces sur le Haut-Pays entrainant la fermeture des paysages, la perte de biodiversité… » ; les activités traditionnelles doivent donc y être maintenues.

Les actions menées doivent permettre de conjuguer maintien de l'emploi et préservation du patrimoine montagnard. Sont ainsi admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Au sein des différents documents, le PLUm identifie donc le bâti isolé en zone de montagne afin que celui-ci puisse bénéficier, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, de la possibilité de changer de destination. Cette disposition règlementaire est un moyen de valoriser les constructions existantes et, en leur offrant une possibilité d'évolution ou de mutation, de préserver ces bâtiments, d'améliorer le bâti, de garantir son occupation et donc son maintien.

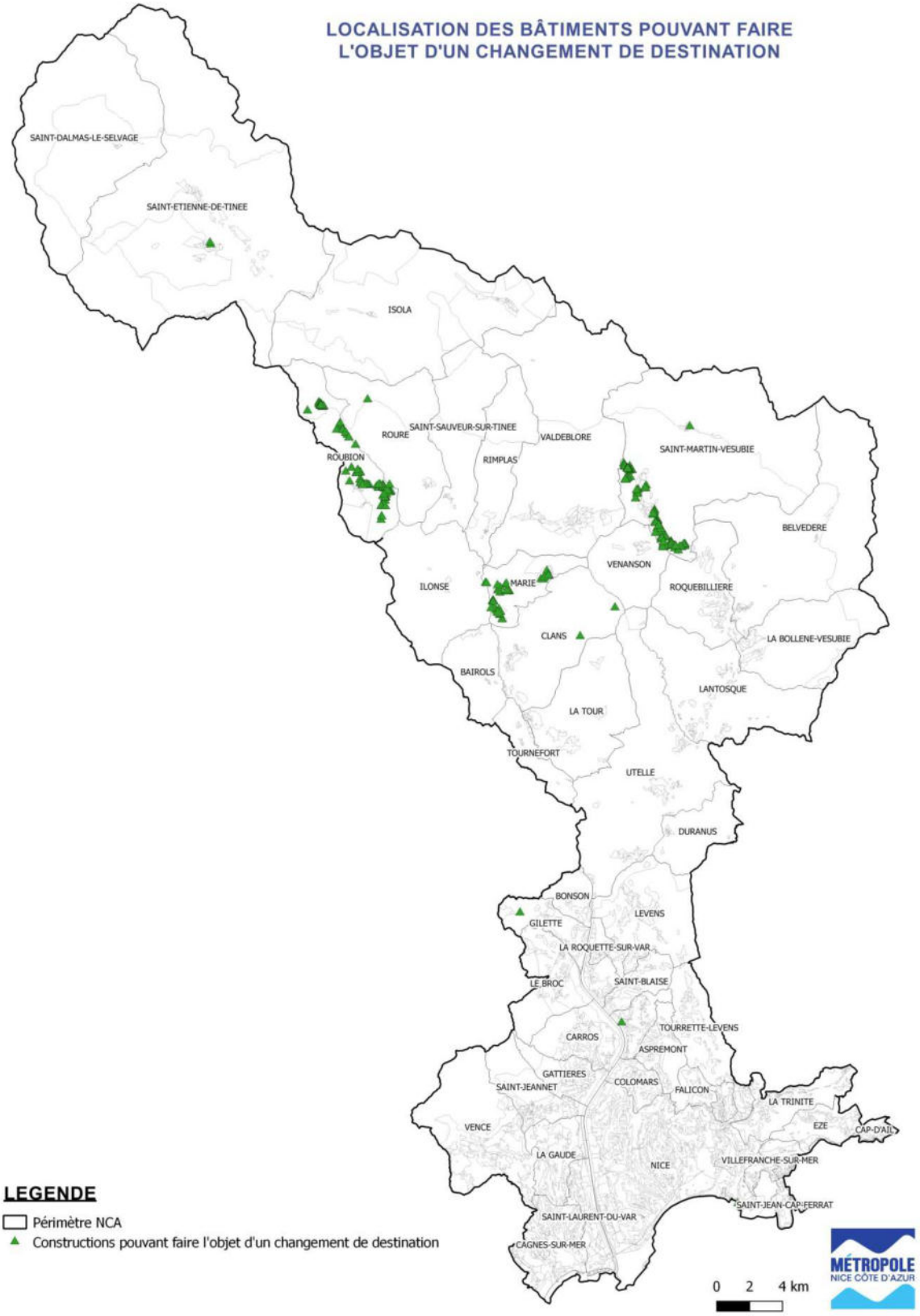
L'intégration de ces dispositions réglementaires dans les documents du PLUm permet d'enrayer la dégradation des bâtis existants et leur abandon (ruines) tout en participant au maintien des paysages et des territoires naturels dont la préservation constitue l'un des objectifs du PADD.

Environ 290 bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ceux-ci sont principalement situés dans les communes du Haut Pays, en zone Montagne.

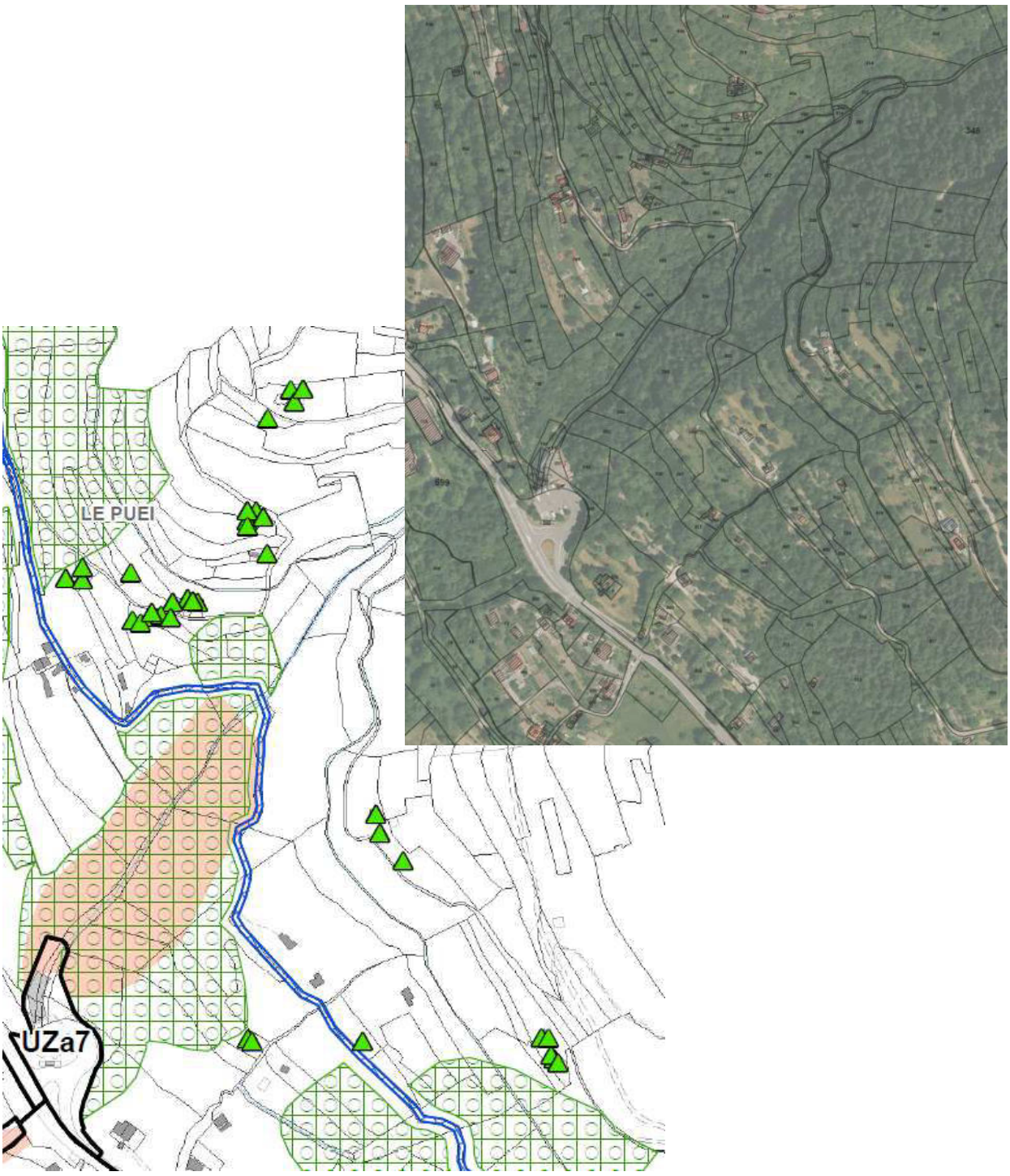
Nota : Les constructions sont identifiées par un triangle vert lorsqu'il s'agit de bâtiment dont le changement de destination vers la destination habitation est autorisé et par un triangle orange lorsque seul le changement de destination vers la destination refuge est admis.

Exemple de bâtiment identifié pouvant faire l'objet d'un changement de destination / Refuge de Longon – changement de destination afin de pouvoir agrandir les espaces d'accueil du refuge




LOCALISATION DES BÂTIMENTS POUVANT FAIRE
L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION
SAINT-DALMAS-LE-SELVAGE
SAINT-ETIENNE-DE-TINEE
ISOLA
ROURE
SAINT-SAUVEUR-SUR-TINEE
VALDEBLORE
ROUBION
RIMPLAS
SAINT-MARTIN-VESUBIE
BELVEDERE
VENANSON
ILONSE
MARIE
ROQUEBILLIERE
CLANS
LA BOLLENE-VESUBIE
BAIROLS
LANTOSQUE
LA TOUR
TOURNEFORT
UTELLE
DURANUS
BONSON
LEVENS
GILETTE
LA ROQUETTE-SUR-VAR
LE BROC
SAINT-BLAISE
TOURRETTE-LEVENS
CARROS
ASPREMONT
GATTIERES
SAINT-JEANNET
COLOMARS
FALICON
LA TRINITE
VENCE
EZE
CAP-D'AIL
LA GAUDE
NICE
VILLEFRANCHE-SUR-MER
SAINT-JEAN-CAP-FERRAT
SAINT-LAURENT-DU-VAR
CAGNES-SUR-MER
LEGENDE
Périmètre NCA
Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination
0 2 4 km
MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR

Exemple des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination – commune de Saint-Martin-Vésubie



6.4. Justification des ouvertures à l'urbanisation

Au-delà de la protection volontariste de l'environnement et des espaces naturels et agricoles du territoire métropolitains, le PLUM assure une nette maitrise de l'urbanisation, qui se lit notamment par une extension de la « tache urbaine » existante limitée à environ 60 ha et par la réduction sensible de près de 760 hectares de zones précédemment urbanisables.

Les ouvertures à l'urbanisation prévues dans le PLU métropolitain sont abordées ci après:

6.4.1. Dans la Plaine du Var

Voir ci-dessus, chapitre 5.5.

6.4.2. Les aménagements proposés sur le littoral

Voir ci-dessus, chapitre 5.4.

6.4.3. Les aménagements proposés dans le Moyen Pays

En rive Gauche du Var :

- **A Aspremont, au titre des ajustements mineurs,** le PLUm prévoit l'intégration de 0,51 ha de zone A issu du document d'urbanisme préexistant, justifiée par la prise en compte des constructions existantes sur le site.

- **A Falicon**, à proximité du village perché, il est proposé une réduction de 0,2 ha de la zone N pour permettre la construction d'une école sur du foncier communal et l'intégration en zone urbaine d'un parking public existant ; la zone N du document d'urbanisme préexistant couvre par ailleurs 324 ha.

- **A La Trinité**, au quartier de la « Cité du soleil », il est proposé de réduire de 0,6 ha la zone N pour permettre l'implantation d'un équipement d'intérêt général (foyer collectif). Le PLUm intègre également 0,12 ha de zone N du document d'urbanisme préexistant en zone urbaine à vocation pavillonnaire au titre des ajustements mineurs ; la zone N du document d'urbanisme préexistant couvre par ailleurs 1170 ha.

- **A Saint-André-de-la-Roche,** dans le site de la carrière, il est proposé de réduire de 0,88 ha la zone N du document d'urbanisme préexistant pour permettre l'extension de la zone d'activités sur les installations de la carrière ; la zone N du document d'urbanisme préexistant couvre par ailleurs 115 ha.

- **A Tourrette-Levens**, il est proposé de classer en zone urbaine pour l'habitat individuel la partie actuellement urbanisée des zones NB du POS préexistant, et ce sur 137,6 ha ; la zone N et la zone A du POS préexistant couvrent respectivement, par ailleurs, 1213 ha et 8,5 ha dans l'ancien document d'urbanisme.

En rive Droite du Var :

- **A Vence**, le PLUm prévoit l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs pour une surface globale de 1,29 ha en vue de permettre le développement d'activités de restauration et d'hôtellerie, ainsi qu'au titre des ajustements mineurs (prise en compte de constructions existantes) ; la zone N du document d'urbanisme préexistant couvre par ailleurs 2887 ha.

6.4.4. Les aménagements proposés dans le Haut Pays

Dans la Vésubie :

- **A Belvédère,** pour assurer prioritairement le relogement des habitants du quartier Saint-Antoine, impacté par des risques importants de mouvements de terrain, et permettre également l'extension mesurée du village (habitat dense et équipements publics) dans le quartier du Brec, à l'Est du village, en prenant en compte des constructions existantes, il est proposé d'inscrire 6,6 ha de zone naturelle en zone constructible au PLUm ; la zone constructible de la carte communale préexistante couvre par ailleurs 18,2 ha.

- **A La-Bollene-Vésubie,**
  - Une extension du village est proposée sur 0,63 ha d'emprise sur la zone N en vue d'y réaliser des équipements collectifs : la surface de la zone N du POS préexistant est, par ailleurs, de 3 171 ha ;
  - Une ouverture à l'urbanisation pour création d'une zone d'activités regroupant des activités existantes : dépôt de matériaux, scierie, activité artisanale sur une emprise de 0,07 ha.

- **A Duranus,** le PLUm propose une ouverture à l'urbanisation de l'ordre de 0,45 ha afin de prendre en compte les constructions existantes et permettre un développement mesuré de l'urbanisation du village et du hameau de l'Engarvin.

- **A Utelle,** les ouvertures à l'urbanisation concernent la prise en compte, dans le PLUm, des constructions existantes pour une surface globale de 4,24 ha.

- **A Lantosque**, territoire anciennement en RNU, il est proposé le classement en zone urbaine, d'une surface globale de 33,33 ha intégrant les parties actuellement urbanisées de la commune et ses proches extensions.

- **A Roquebillière,** par emprise de 4,07 ha sur la zone N, il est proposé de :
  - Créer une zone UZ à l'ouest du Vieux Village sur une zone d'activité existante (1,66 ha) ;
  - Inscrire en zone UA les parties actuellement urbanisées du Vieux Village.

  A Saint Martin Vésubie, dans le PLUm, les secteurs urbains constitués sont inscrits en zone urbaine, pour une emprise de 2,31 ha sur la zone N dans l'objectif d'un développement mesuré de l'habitat et pour réalisation d'équipements divers ; la zone N du document d'urbanisme préexistant couvre 9 602 ha.

- **A Venanson,** des extensions mineures de la zone constructible de l'ancienne carte communale sont proposées sur 2,46 ha en vue de prendre en compte les constructions existantes et de permettre la réalisation d'un lotissement ; la zone constructible en vigueur couvre 21,0 ha.

- **A Valdeblore,** le PLUm intègre en zone urbaine les constructions existantes à proximité du Lycée de la Montagne, initialement inscrites en zone naturelle du document d'urbanisme préexistant, pour une surface globale de 1,44 ha.

Dans la Tinée :

- **A Bairols,** commune auparavant sous le régime du RNU, le PLUm classe en zone urbaine constructible le village, pour une surface globale de 0,87 ha.

- **A Clans,** la surface constructible de la carte communale avant approbation du PLUm est augmentée de 5,17 ha dans le projet de PLUm afin d'intégrer l'ensemble des parties actuellement urbanisées de la commune.

- **A Ilonse,** le PLUm prend en compte les constructions existantes à proximité du village et des hameaux, soit une surface ouverte à l'urbanisation de l'ordre de 0,26 ha.

- **A La-Tour-sur-Tinée,** il est proposé la création d'une zone urbaine à vocation d'activités de 1,99 ha sur l'emprise d'une entreprise existante de BTP en bord de route au quartier de la Rivière.
  La zone N du document d'urbanisme préexistant couvre 3 421 ha.

- **A Marie,** commune anciennement sous le régime du RNU, le projet de PLUm inscrit en zone urbaine l'entité du village pour une surface globale de 1,33 ha.

- **A Roubion,** territoire autrefois en RNU, il est proposé la création d'un ensemble de zones urbaines, pour une surface globale de 16,74 ha, sur les parties actuellement urbanisées de la commune du village et des hameaux.

- **A Saint-Dalmas-le-Selvage,** le PLUm prend en compte les constructions existantes en bordure du village et les inscrit en zone urbaine, pour une surface globale de 0,54 ha.

- **A Saint-Sauveur-sur-Tinée,** le PLUm inscrit, pour une surface globale de 8,89 ha, en zone urbaine les parties actuellement urbanisées de la commune, anciennement sous le régime du RNU.

- **A Roure,** il est proposé l'inscription en zone urbaine du projet de PLUm de 1,29 ha ; ces secteurs prennent en compte les constructions existantes.

- **A Tournefort,** commune auparavant sous le régime du RNU, le projet de PLUm classe en zone urbaine constructible les parties actuellement urbanisées de la commune, pour une surface globale de 6,02 ha.

6.4.5. Evolution des zones constructibles dans les communes dotées d'une carte communale et ajustements mineurs

	Zones constructibles en ha dans les cartes communales	Zones constructibles au PLUm en ha *au 22/05/18*	Écarts (ha)
06013 – BELVÉDÈRE	18,2	24,8	6,6
06042 – CLANS	34,2	36,0	2,5
06055 – DURANUS	3,7	3,4	-0,4
06072 – ILONSE	3,8	2,7	-1,0
06111 – ROURE	4,3	4,3	0,1
06119 – ST-DALMAS-LE-SELVAGE	4,1	2,4	-1,7
06151 – UTELLE	19,7	22,3	1,9
06156 – VENANSON	21,0	22,0	1,0
TOTAL	**108,9**	**117,8**	**+ 8,9**

Sur l'ensemble du territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur, quelques ajustements mineurs sont effectués, répertoriés sur le tableau ci-dessus, notamment pour :

- prendre en compte les écarts constatés lors du passage du POS ou du PLU dans un SIG respectant la norme européenne des informations géographiques (Directive INSPIRE) ;
- tenir compte de constructions existantes régulièrement autorisées ;
- tenir compte de jugements du Tribunal Administratif.

Ces ajustements sont directement pris en compte dans le calcul des ouvertures à l'urbanisation.

6.4.6. Le bilan général des ouvertures à l'urbanisation

Au final, le PLUm présente une évolution de zonage traduisant une démarche vertueuse en matière de gestion des espaces.

Projet de PLUm - version Approbation		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	**12511,1**	8,5%
AUc - AU alternative	**132,6**	0,1%
AUs - AU stricte	**236,9**	0,2%
A - Agricole	**5923,0**	4,0%
N- Naturelle	**128338,5**	87,2%

1) **Les zones urbaines sont réduites** d'environ 350 ha répartis de la manière suivante :
   - Fermeture des zones NB des POS en vigueur avant approbation du PLUm (environ deux tiers de la réduction des zones U) ;
   - Fermeture des zones U à l'initiative des communes (environ un tiers de la réduction des zones U).
2) **Les zones à urbaniser « alternatives »** ou « ouvertes » augmentent d'une quinzaine d'hectares en raison, principalement, des ouvertures à l'urbanisation demandées dans le cadre du PLUm.
3) **Les zones à urbaniser « strictes »** sont également réduites, soit parce qu'elles ont fait l'objet d'une demande d'ouverture (passage en AU alternative), soit parce qu'elles ont été abandonnées auPLUm (reclassement en zone A ou N).

4) **Les zones agricoles** augmentent de façon sensible sur le territoire métropolitain en raison de : :
   - L'effort porté notamment sur la Plaine du Var, pour la création de zones agricoles (ex : Nice, Saint-Blaise, Gattières, Saint-Jeannet, etc.) ;
   - La création de zones agricoles au sein des communes auparavant en POS, cartes communales ou soumises au RNU (Moyen-Pays et Haut-Pays) ;

5) **Les zones naturelles** quant à elles restent équivalentes, malgré une augmentation constatée d'environ 450 ha sur les communes anciennement en POS et PLU, effort compensé par la perte de zones naturelles des communes autrefois couvertes par une carte communale, à l'intérieur desquelles des zones agricoles ont été créées au détriment de zones classées en naturelle initialement.

En complément, il convient de préciser que la baisse des zones agricoles des communes autrefois en PLU est principalement due au passage en zone Naturelle considérée plus adaptée sur certains secteurs particuliers du territoire (N « piste de ski » à Saint-Étienne-de-Tinée, etc.).

Sauf cas particuliers d'ajustements mineurs d'ouvertures à l'urbanisation qui viennent reclasser certains secteurs en zones U et AU stricte au PLUm (adaptation du projet du MIN à La Gaude, secteur déjà urbanisé à Villefranche-sur-Mer, etc.), la tendance est à la création de zones agricoles dans ces communes, notamment sur la Plaine du Var.

Évolutions des communes disposant actuellement d'un PLU

PLU communaux en vigueur			Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	12121,5	14,5%	U - Urbaine	11637,2	13,9%	-484,3	-4,0%
AUc - AU alternative	124,7	0,1%	AUc - AU alternative	131,7	0,2%	7,0	5,6%
AUs - AU stricte	301,8	0,4%	AUs - AU stricte	213,7	0,3%	-88,0	-29,2%
A - Agricole	4372,8	5,2%	A - Agricole	4297,7	5,2%	-75,1	-1,7%
N- Naturelle	66488,9	79,7%	N - Naturelle	67154,1	80,5%	665,2	1,0%

Évolutions des communes disposant actuellement d'un POS

POS en vigueur			Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	970,0	8,2%	U - Urbaine	689,5	5,8%	-280,5	-28,9%
dont NB	397,0	3,4%					
AUc - AU alter. (NA)	6,8	0,1%	AUc - AU alternative	0,0	0,0%	-6,8	-100,0%
AUs - AU stricte (NA)	55,6	0,5%	AUs - AU stricte	18,2	0,2%	-37,3	-67,2%
A - Agricole (NC)	433,7	3,7%	A - Agricole	549,9	4,7%	116,2	26,8%
N - Naturelle (ND)	10311,0	87,6%	N - Naturelle	10530,6	89,3%	219,6	2,1%

Évolutions des communes disposant actuellement d'une carte communale

Carte Communale en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
C - Constructible	108,9	0,3%
NC - Non Construct.	37459,0	99,7%

Projet de PLU métropolitain		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	117,8	0,3%
AUc - AU alternative	1,0	0,0%
AUs - AU stricte	4,9	0,0%
A - Agricole	361,9	1,0%
N - Naturelle	37060,2	98,7%

Évolut. (ha)	%	
8,9	8,2%	↘

Évolutions des communes disposant actuellement d'un PLU, d'un POS et d'une carte communale

Documents communaux en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	13200,4	9,9%
dont NB des POS	397,0	0,3%
dont C des CC	108,9	0,1%
AUc - AU alternative	131,5	0,1%
dont NA des POS	6,8	0,0%
AUs - AU stricte	357,3	0,3%
dont NA des POS	55,6	0,0%
A - Agricole	4806,5	3,6%
dont NC des POS	433,7	0,3%
N - Naturelle	114258,9	86,1%
dont ND des POS	10311,0	7,8%
dont NC des CC	37459,0	28,2%

Projet de PLU métropolitain		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	12444,5	9,4%
AUc - AU alternative	132,6	0,1%
AUs - AU stricte	236,9	0,2%
A - Agricole	5209,5	3,9%
N - Naturelle	114744,9	86,4%

Évolut. (ha)	%	
-755,9	-5,7%	↘
1,1	0,9%	=
-120,4	-33,7%	↘
403,0	8,4%	↗
486,0	0,4%	↗

Evolution des zones par type de document d'urbanisme
Source : DGA-ALM MNCA – Service Planification – Cellule PLUm

Cas particulier de la Plaine du Var

Évolutions des communes actuellement en PLU ou en POS sur le territoire de l'OIN

PLU/POS communaux en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine (dont NB aux POS)	3995,5	42,0%
AUc - AU alternative	113,1	1,2%
AUs - AU stricte	220,6	2,3%
A - Agricole	997,9	10,5%
N- Naturelle	4195,2	44,1%

Projet de PLU métropolitain		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	3837,3	40,1%
AUc - AU alternative	121,6	1,3%
AUs - AU stricte	140,7	1,5%
A - Agricole	1122,0	11,7%
N - Naturelle	4343,5	45,4%

Évolut. (ha)	%	
-158,2	-4,0%	↘
8,5	7,5%	↗
-79,9	-36,2%	↘
124,1	12,4%	↗
148,3	3,5%	↗

Tableau de l'évolution des zones dans le projet de PLUm dans le périmètre de l'EPA Plaine du Var
Source : DGA-ALM MNCA – Service Planification – Cellule PLUm

L'analyse de l'évolution des surfaces des zones entre les documents d'urbanisme communaux en vigueur avant approbation du PLUm et le PLUm met en avant :

- Une réduction significative des zones à urbaniser (AU) « stricte » dans le PLUm du fait de leur ouverture à l'urbanisation et/ou reclassement en zone U ou AU « alternative » ;

- Une augmentation des zones agricoles de près de 82 ha à l'échelle de la Plaine du Var liée à l'effort porté par les communes du Moyen-Pays notamment. Ce classement en zone agricole, dans la Plaine du Var, s'inscrit dans les objectifs de préservation des grands espaces agricoles identifiés par la DTA des Alpes-Maritimes ;
- Un maintien des zones naturelles (N).

Les ouvertures à l'urbanisation proposées se situent sous la fourchette basse des objectifs de consommation de l'espace définis par le PADD (entre 400 et 450 hectares à l'horizon 2030).

En effet, les besoins identifiés en termes de consommation de l'espace seront satisfaits par :
- Les ouvertures à l'urbanisation proposées ci-dessus ;
- L'urbanisation effective des zones constructibles des anciens POS et PLU, non encore bâties et les « dents creuses » :
    - La densification de quartiers situés en zone urbaine (U) des documents d'urbanisme en vigueur avant approbation du PLUm ;
    - La mobilisation de certaines zones à urbaniser (AU) existantes dans les anciens PLU.

7. Justification vis-à-vis des servitudes d'utilité publique

Le classement des zones concernées par les servitudes est compatible avec celles-ci.

Dans les PLU et POS actuels 23 Servitudes d'utilités publiques sont établies :

- **A1 : Bois et forêts- Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au Régime Forestier**
  Bonson, Cap d'Ail, Castagniers, La Bollene-Vésubie, La Trinité, Levens, Nice, Rimplas, Saint-Martin-du-Var, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jeannet, Tourrette-Levens, Valdeblore, Villefranche-sur-Mer.
  Cette servitude n'existe plus. Pour les communes concernées, un plan des Bois et Forêts soumis au régime forestier sera joint en annexe du dossier de PLUm.

- **A5 : Canalisation publiques d'eau et d'assainissement – Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement :**
  Aspremont, Beaulieu, Bonson, Cagnes-sur-Mer, Carros, Cap d'Ail, Castagniers, Colomars, Eze, Falicon, Gattières, Gilette, Isola, La Bollene-Vésubie, La Gaude, La Tour-sur-Tinée, La Trinité, Le Broc, Levens, Nice, Rimplas, Roquebillière, Saint-Martin-du-Var, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Blaise, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Tourrette-Levens, Valdeblore, Vence, Villefranche-sur-Mer.

- **A8 : Servitudes relatives à la protection des bois, forêts et dunes** :
  Bonson, Isola, La Tour-sur-Tinée, La Trinité, Roquebillière, Saint-Etienne-de-Tinée.

- **AC1 : Monuments historiques - Servitudes de protection des monuments historiques :**
  Aspremont, Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Eze, Falicon, Gilette, Isola, La Gaude, La Tour-sur-Tinée, La Trinité, Levens, Nice, Roquebillière, Saint-Martin-du-Var, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Blaise, Saint-Etienne-de-Tinée, Tourrette-Levens, Valdeblore, Vence, Villefranche-sur-Mer.

- **AC2 : Protection des sites naturels et urbains- Servitudes des sites et monuments naturels,**
  Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Carros Cap d'Ail, Eze, Gattières, La Trinité, Nice, Saint-Jeannet, Vence, Villefranche-sur-Mer.

- **AS1 : Conservation des eaux- Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales :**
  Cagnes-sur-Mer, Carros, Castagniers, Eze, Gattières, La Tour-sur-Tinée, La Trinité, Le Broc, Levens, Roquebillière, Saint-Blaise, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Vence.

  Les procédures de déclaration d'utilité publique sont en cours pour 78 autres captages d'eau potable. Pour deux captages situés sur les communes de la Gaude et de Saint-Jeannet, des plans de gestion de la ressource en eau sont en cours et les procédures suivront.

- **AR6 : Champs de tir : Servitudes aux abords des champs de tirs :**
  La Bollene-Vésubie, La Trinité.

- **EL4 : Stations de sports d'hiver : Servitudes instituées dans les stations « classées de sports d'hiver et d'alpinisme » :**
  Saint-Etienne-de-Tinée

- **EL7 : Alignement : Servitude d'alignement en bordure des voies publiques :**
  Cap d'Ail, Eze, La Trinité, Villefranche-sur-Mer.

- **EL9 : Littoral : Servitudes de passage des piétons sur le littoral :**
  Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint-Laurent-du-Var, Villefranche-sur-Mer.

- **EL10 : Parcs nationaux- Servitudes relatives aux parcs nationaux :**
  Isola, La Bollene-Vésubie, Rimplas, Saint-Etienne-de-Tinée, Valdeblore.

- **I3 : GAZ-**
  - **Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz-**
  - **Servitudes d'ancrage, d'appui, de passage sur des terrains non bâtis, non fermés ou cos de murs et de clôtures équivalentes,**

  Aspremont, Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Carros, Cap d'Ail, Castagniers, Colomars, Eze, Falicon, Gattières, La Trinité, Le Broc, Nice, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Vence, Villefranche-sur-Mer.

- **I4 : Electricité- Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abatage d'arbres :**
  Aspremont, Beaulieu-sur-Mer, Bonson, Cagnes-sur-Mer, Carros, Cap d'Ail, Castagniers, Colomars, Eze, Falicon, Gattières, Gilette, La Gaude, La Tour-sur-Tinée, La Trinité, Le Broc, Levens, Nice, Rimplas, Rimplas, Roquebillière, Saint-Martin-du-Var, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Blaise, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Tourrette-Levens, Valdeblore, Vence, Villefranche-sur-Mer.

- **PM1 : Risques naturels : Servitudes résultant du Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) :**
  Aspremont, Carros, Cap d'Ail, Castagniers, Colomars, Eze, Falicon, Gattières, Gilette, Isola, La Gaude, La Trinité, Le Broc, Levens, Nice, Saint-Martin-du-Var, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Blaise, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Vence, Villefranche-sur-Mer.

- **PM3 : Risques technologiques- Servitudes résultant du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) lié à l'établissement PRIMAGAZ**
  Carros

- **PT1 : Transmissions radioélectriques- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre la perturbation électromagnétique :**

Aspremont, Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze, Falicon, La Bollene-Vésubie, La Gaude, La Tour-sur-Tinée, La Trinité, Nice, Roquebillière, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Laurent-du-Var, Tourrette-Levens, Vence, Villefranche-sur-Mer.

- **PT2 : Télécommunications : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat,**

  Aspremont, Cagnes-sur-Mer, Carros, Colomars, Eze, Falicon, Gattières, Gilette, Isola, La Gaude, La Trinité, Levens, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Tourrette-Levens, Valdeblore, Vence, Villefranche-sur-Mer,

- **PT3 : Télécommunications- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement, l'entretien et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunications (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques) :**

  Aspremont, Beaulieu-sur-Mer, Bonson, Cagnes-sur-Mer, Carros, Cap d'Ail, Castagniers, Colomars, Eze, Falicon, Gattières, Gilette, Isola, La Bollene-Vésubie, La Gaude, La Tour-sur-Tinée, La Trinité, Le Broc, Levens, Nice, Rimplas, Roquebillière, Saint-Martin-du-Var, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Blaise, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jeannet, Saint-Laurent-du-Var, Valdeblore, Vence, Villefranche-sur-Mer.

- **T1 : Voies ferrées :**
  - **Servitudes de voiries : alignement, occupation temporaire des terrains en cas de réparation, plantations et élagage, mines et sablières-**
  - **Servitudes spéciales : constructions excavations, dépôt de matières inflammables ou non**
  - **Servitudes de débroussaillement**

Beaulieu-sur-Mer, Castagniers, Colomars, Eze, La Trinité, Levens, Nice, Saint-Martin-du-Var, Saint-Blaise, Vence, Villefranche-sur-Mer.

- **T5 : relations aériennes : servitudes aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne :**

  Nice

- **T7 : relations aériennes :**
  - **Servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne,**
  - **Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières**

Aspremont Beaulieu-sur-Mer, Bonson, Carros, Castagniers, Colomars, Eze, Falicon, Gattières, Gilette, Isola, La Bollene-Vésubie, La Gaude, La Tour-sur-Tinée, La Trinité, Le Broc, Levens, Nice, Rimplas, Roquebillière, Saint-Martin-du-Var, Saint-André-de-la-Roche, Saint-Blaise, Saint-Etienne-de-Tinée, Saint-Jeannet, Tourrette-Levens, Valdeblore, Villefranche-sur-Mer.

- **T8 : Relation aérienne :**
  - **Servitudes radioélectriques de protection des installations de navigation et d'atterrissage**
  - **Servitudes de protection contre les obstacles et contre les perturbations électromagnétiques**

Aspremont, Eze, Falicon, La Trinité, Nice, Tourrette-Levens, Villefranche-sur-Mer.

8. Justification des outils en faveur de la mixité sociale

8.1. La politique du logement et le PLH de la Métropole

Le territoire de la Métropole Nice côte d'Azur, dont 90% sont constitués d'espaces naturels, forestiers et agricoles est aussi fortement impacté par des risques naturels multiples qui limitent ses capacités de développement (lois montagne et littoral, plans de prévention des risques…) avec, en outre, un foncier limité et onéreux.
Aussi, plus qu'ailleurs, le logement est une préoccupation forte des habitants avec des coûts restant élevés (Prix moyen d'acquisition : 5 400 €/m²).
L'enjeu est donc de taille, et tous les leviers doivent être actionnés : organiser le territoire et les partenariats pour orienter l'offre en logements, impulser une offre nouvelle et veiller à ce qu'elle soit adaptée aux besoins, socialement et économiquement, accompagner la réhabilitation du parc existant qu'il soit privé ou public (dont la rénovation urbaine des grands ensembles...)
La politique de l'habitat tient compte de l'ensemble de ces paramètres, avec une volonté de maintenir l'équilibre à l'échelle de la Métropole NCA.

Ainsi, le PLH a vocation à impulser une offre en logement diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et à répondre ainsi à l'ensemble des besoins en permettant à chacun (jeunes, étudiants, actifs, personnes âgées ou en situation de handicap) de réaliser un parcours résidentiel ascendant.
La question de l'accueil de nouvelles populations actives qui contribuent au développement économique du territoire est clairement posée.

Au 1er janvier 2017, la Métropole compte **32 914 logements locatifs sociaux** au sens de l'article 55 de la loi SRU, représentant **11,69 %** des résidences principales.
Sur les 49 communes, 15 sont assujetties à la loi SRU, 9 sont carencées (bilan triennal 2014-2016).
Le taux de logements locatifs sociaux des 15 Communes « SRU » est de 12 % dont Nice 13,07 %.

Le PLH pour la nouvelle période 2017-2022 a été adopté en Conseil Métropolitain du 28 juin 2018.

Il tient compte des spécificités des 49 communes, de leurs besoins et de leurs projets. Il confirme la dynamique en place et poursuit de manière pragmatique et réaliste les efforts déjà engagés.

Le PLH 2017-2022 est organisé autour de 5 grandes orientations :

- **Mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire**
- **Promouvoir un habitat durable et solidaire**
- **Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins**
- **Renouveler, améliorer le parc de logements existants**
- **Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH 2017/2022**

Il est décliné en 23 actions opérationnelles et pragmatiques.

8.1.1. Potentiel de logements et articulation PLH / PLUm

Considéré sur l'ensemble de la Métropole, le potentiel de projet identifié par les communes représente 21 288 logements sur l'ensemble de la durée du PLH de 6 ans (soit à l'horizon 2022), ce qui représente un volume prévisionnel moyen annuel de 3 548 logements par an.

Ce potentiel est donc compatible avec l'objectif, fixé en fonction des besoins quantitatifs, à hauteur de 2 300 logements neufs en moyenne par an identifié à l'horizon 2030 (soit 27 000 logements).

Rappel : les besoins quantitatifs ont été déterminés en tenant compte de :

- La réponse au scénario de croissance démographique (rythme de + 0,15 %/an de croissance de population à horizon 2030) retenu pour le PLUm, soit 450 logements / an en moyenne pour accueillir cette nouvelle population ;
- L'estimation du « point mort », c'est-à-dire le développement de nouveaux logements nécessaires pour couvrir les besoins à population constante est de l'ordre de 1 850 logements / an.



Si la complémentarité PLUm / PLH est ainsi garantie, plusieurs facteurs sont à prendre en considération :

- Des composantes différentes des documents PLUm/PLH : alors que le PLUm envisage, par un calcul prévisionnel théorique, un besoin de 2 300 logements par an pour satisfaire aux objectifs démographiques et de positionnement stratégique du territoire, le PLH identifie des prévisionnels de projets en production de logements identifiés par les communes, aboutissant à une capacité estimée à 3 500 logements par an.

- Des temporalités différentes, induisant un possible décalage quantitatif et temporel entre le potentiel identifié avec les communes et les réalisations effectives sur la période de 6 ans considérée (2017-2022) au droit, notamment, des longueurs de procédure (Déclaration d'Utilité Publique (DUP), permis de construire, …), des évolutions réglementaires, etc. En outre, les rythmes de production sont eux-mêmes potentiellement différents selon les périodes et non linéaires.

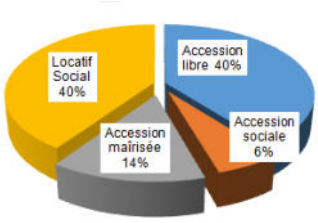
Dans tous les cas, le contenu du PLUm, à travers les différents outils dédiés (Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS), Périmètres de Mixité Sociale (PMS)) et par ses dispositions réglementaires générales, porte l'effective possibilité de réalisation des objectifs affichés dans le PLH.

8.1.2. Les objectifs de production neuve, une réponse aux parcours résidentiels

Sur les 3 548 logements neufs par an :

- 60 % seront dédiés à l'accession (2/3 en accession « libre » et 1/3 en accession « encadrée » au titre de la Charte de Partenariat : accession maîtrisée (Accession sociale et PSLA) et « accession intermédiaire » ;

- 40% de la production neuve seront consacrés au logement locatif social (LLS), avec un objectif moyen sur 6 ans de 1 436 LLS/an



REPARTITION DE LA PRODUCTION NEUVE
3 548 logements en moyenne par an

8.1.3. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux (LLS)

L'objectif moyen annuel pour la Métropole est de **1 721 LLS** dont :

- 1 436 logements/an en production neuve soit 83 % de la production de logements sociaux

- 285 logements/ an en production dans le parc existant soit 17 % de la production de logements sociaux.

Répartition de la production de logements NCA - 49 communes	TOTAL LLS	Nb LLS par an
PRODUCTION PARC EXISTANT	1 710	285
Acquisitions Améliorations	1 200	200
Production PIG PARC PRIVE	480	80
Conventionnement dans le patrimoine privé des communes	30	5
PRODUCTION NEUVE	8 618	1 436
TOTAL PRODUCTION	10 328	1 721
DONT TOTAL 15 COMMUNES SRU	10 066	1 677
DONT NICE	6 140	1 023
DONT TOTAL COMMUNES NON SRU	262	44

Pour le parc locatif public, la répartition globale est de 30% de PLAI, et 70 % de PLUS.

Le PLUm est compatible avec le PLH. A ce titre il intègre l'ensemble de ces orientations notamment dans le PADD et développe les outils permettant de répondre aux enjeux et aux objectifs du PLH, tant en termes quantitatif que qualitatif (diversité de l'offre, catégorie et typologie des logements à produire).
Le PLU métropolitain mobilise les règles d'urbanisme visant l'amélioration de la production d'une offre en logement qualitative et à coûts maitrisés.

8.2. La réponse du PLUm aux objectifs du PLH 2017-2022 de la Métropole NCA

Pour répondre aux objectifs du PLH, le PLU métropolitain mobilise notamment les outils suivants :

- Les emplacements réservés pour logement (anciennes servitudes de mixité sociale SMS) – Article L.151-41-4° du Code de l'urbanisme
- Les secteurs à pourcentage de logements sociaux – Article L.151-15 du Code de l'urbanisme
- La définition de typologies des logements
- La délimitation de secteurs de majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux.

8.2.1 Les emplacements réservés pour mixité sociale

Le PLUm identifie **131 emplacements réservés pour mixité sociale** positionnés sur 18 communes, parmi lesquelles 13 sont concernées par les obligations de l'article 55 de la loi SRU.

S'agissant plus particulièrement de la commune de Nice, le potentiel comprend 52 ERMS.

L'emplacement réservé n'entraîne pas de transfert de propriété. Toutefois, il constitue une servitude d'urbanisme particulière qui a pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue. Il existe toutefois une exception en cas de construction à titre précaire. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent mettre le porteur de projet bénéficiaire en demeure d'acquérir le terrain concerné par un emplacement réservé.
Il convient de souligner que le pourcentage de LLS indiqués dans la prescription des ERMS est un pourcentage minimum. Si la possibilité de pouvoir en réaliser davantage se présente, notamment au regard des études de faisabilité, la métropole n'hésitera pas à insister sur la modification des programmes en faveur de la mixité sociale, s'agissant de commune carencée ou non.

Présentation des évolutions entre les documents d'urbanisme communaux et le PLUm
La définition des ERMS a évolué par rapport aux Documents d'Urbanisme communaux en vigueur.
D'après le bilan établi à la fin de l'année 2017, relatif aux outils de mixité sociale mis en œuvre à l'échelle de la Métropole, 204 ERMS étaient inscrits dans les documents d'urbanisme communaux.
Instaurés pour certaines communes lors du passage du POS au PLU, repris des documents précédents et intégrés au PLU pour d'autres, le nombre des ERMS a évolué selon les communes, de plusieurs manières : suppression ou non des ERMS réalisés, ajustement des pourcentages, etc.
Lors de l'élaboration du PLUm, une harmonisation et une mise en cohérence a été réalisée notamment en termes de suppression des SMS réalisées et de définition de leurs règles dans le document d'urbanisme intercommunal.
Sur les 204 ERMS initialement existantes, certains ont été supprimées:

- des ERMS ont été supprimés car réalisés,
- des ERMS ont été supprimés pour d'autres motifs : dureté foncière insuffisamment appréciée au moment de la création de l'ERMS, difficultés techniques, règlementaires (passage en zone rouge de PPR), inscription de l'emprise foncière dans un périmètre de projet assorti d'un outil d'aménagement (OAP, ZAC, …).

Pour les communes carencées souhaitant supprimer des ERMS dans le cadre du PLUm notamment, une attention particulière a été apportée pour garantir la compensation du potentiel de logements locatifs sociaux.
Dans le temps, et parallèlement à la mise en œuvre du PLUm, le travail d'identification des fonciers mutables ainsi qu'une veille foncière pouvant conduire à la création d'autres ERMS, sera poursuivi par les services métropolitains, en collaboration avec les communes.

Une harmonisation de la définition des ERMS a été réalisée pour le PLUm. Quelques communes ont souhaité expressément conserver une formulation particulière afin de tenir compte de problématiques locales spécifiques.

En outre, le potentiel de plusieurs ERMS, notamment à Cagnes-sur-Mer, sera précisé lors des études pré-opérationnelles. Ce choix se justifie par le fait que les programmes très détaillés d'ERMS rendent l'objet de l'ER rigide et offrent une possibilité de recours facile. C'est par exemple le cas d'un ERMS au PLU de Vence qui a fait l'objet d'une annulation partielle. Il demeure donc préférable se fier aux études pré-opérationnelles au moment de la réalisation des programmes.

8.2.1. Les Périmètres de Mixité Sociale (PMS) ou Secteurs à Pourcentage de Logements (SPL)

Des périmètres de mixité sociale (ou secteurs à pourcentage de logement) ont été définis sur les documents graphiques du PLUm, en application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. Conformément à ce dernier, dans les secteurs concernés, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux (LLS).

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

Le seuil d'imposition exprimé en m² SDP s'applique à la surface de plancher destinée au logement.

A noter en outre que lorsqu' un ER Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

Les PMS identifiés dans le projet de PLUm sont issus, notamment, des périmètres définis dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur.

- **Cagnes-sur-Mer :** Les secteurs de mixité sociale couvrent, dans le PLU communal, les zones urbaines mixtes où la constructibilité est importante (COS ≥ 0,60) : zone UB (hors secteur inondable de la gare et des équipements des Canebiers), secteurs UCa, UCb, UCc.
  Le PLUm a repris ces secteurs pour délimiter les nouveaux périmètres de mixité sociale qui correspondent aux zones UCf et UCd du PLUm. En outre, un PMS a été délimité sur l'ensemble de la zone Ube du PLUm (quartiers urbains denses).

- **Carros :** Les secteurs de mixité sociale couvrent, dans le PLU communal, les zones urbaines UDa, UDb et UDc. Le PLUm a repris ces secteurs pour délimiter les nouveaux périmètres de mixité sociale qui correspondent aux zones UFb5, UFa3, UCh, UTk, UDb du PLUm.

- **Gattières :** Les secteurs de mixité sociale couvrent, dans le PLU communal, les zones urbaines UC qui regroupent les secteurs d'habitat individuel des collines de Gattières. Le PLUm a repris ces secteurs pour délimiter les nouveaux périmètres de mixité sociale (UFb5, UFb2, UFb3…).

- **La Gaude :** Les secteurs de mixité sociale couvrent, dans le PLU communal, les zones urbaines UB (Les Nertières) et une partie de la zone UF (La Baronne). Le PLUm a repris ces secteurs pour délimiter les nouveaux périmètres de mixité sociale UDa, UDg et UDe pour les Nertières, et 1AU pour le secteur de La Baronne.

- **Saint-Laurent-du-Var :** Les secteurs de mixité sociale couvrent, dans le PLU communal, les zones urbaines du centre-ville au sud et au nord. Le PLUm a repris ces secteurs pour délimiter les

nouveaux périmètres de mixité sociale. Il a aussi rajouté plusieurs périmètres qui comprennent actuellement les zones UFb7, UFb8, UFc1 (ancienne zone UC, UCs et UCp). Le taux de logements locatifs sociaux dans les secteurs des Pugets Nord et d'Ange Deiro a par ailleurs été augmenté dans le PLUm.
S'agissant plus particulièrement du quartier des Pugets Nord, inscrit en UFa3, a été défini un PMS imposant la réalisation de 50% de logements en accession sociale pour tout programme de logements d'au moins 800 m² de surface de plancher.

- **Vence :** Les zones UB (hors Ube), UC, Uda et UDb étaient considérés comme des secteurs de mixité sociale mais uniquement dans le règlement (en non sur les plans) dans le PLU communal en vigueur. Dans le PLUm, ils sont clairement représentés sur le plan de zonage et correspondent aux secteurs UFb9, UFb4, UF3, UB et UD principalement.

- **Cap d'Ail :** Les zones UH, UK, UM, UP, UV et UZ étaient considérées comme des secteurs de mixité sociale mais uniquement dans le règlement (en non sur les plans) dans le PLU communal. Dans le PLUm, ces secteurs sont clairement représentés sur le plan de zonage et correspondent aux secteurs UFc3, UFb4, UDe, UBg.

- **Nice :** Les secteurs de mixité sociale du PLU actuel sont repris par le PLUm, qui étend, de plus, les secteurs de mixité à d'autres territoires de la ville :
    - Les anciennes zones UBdb au nord sont maintenues en secteurs de mixité classés en zone UFb5 dans le PLUm,
    - Le secteur de Bellet (classé en UCe et UCb) est maintenu en secteur de mixité sociale en zone UFb5 dans le PLUm,
    - Les anciennes zones UBb et UBf sont conservées en secteur de mixité sociale et classées en zones UCg et UFb5 dans le PLUm,
    - Les zones UA dans le PLUm situées aux alentours de la gare de Nice jusqu'au littoral se sont étendues par rapport au PLU actuel et de la même façon aux alentours de la gare de Saint-Roch.

Dans le PLUm, d'autres secteurs de mixité sociale ont été également rajoutés dans les communes de Colomars, Falicon, Le Broc, Nice et Villefranche-sur-Mer.

Les capacités de production de ces outils ont été estimées sur la base de deux types de production : spontanée et dite « de projets ».

La production spontanée correspond à la production au « fil de l'eau », à l'initiative d'un opérateur. La production « de projets » correspond à la réalisation d'opérations initiées par la Métropole, les communes ou l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la Plaine du Var au travers de la mise en œuvre de différents outils initialement instaurés (ERMS, Droit de Préemption Urbain (DPU), Déclaration d'Utilité Publique (DUP), projets d'aménagement d'ensemble, etc.).
La production spontanée a été calculée sur la base des données des 3 ou 4 dernières années de réalisation, en utilisant les éléments de programmation, les agréments ainsi que les permis de construire autorisés.
Cette production est variable selon la dynamique de construction des communes et peut être estimée globalement à environ 60 % des constructions neuves (moyenne variable d'une année sur l'autre).
La mise en œuvre des PMS/SPL concerne, quant à elle, environ 90 % de la production spontanée de logements, ce qui donne une bonne illustration de l'efficacité de ces dispositifs.

Ainsi, la mise en œuvre des outils favorisant la production de logements sociaux, sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur représente globalement 40 % de la production neuve totale de logements.

Ces dispositions sont complétées, dans certaines communes, par des périmètres de majoration du volume constructible en cas de réalisation de logements sociaux.
En effet, au titre de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLUm peut prévoir, « *2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de 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 bénéficie 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 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.* ».

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

Pour rappel, le PLH3 fixe, pour l'ensemble du territoire métropolitain, un objectif de réalisation de 21 288 logements sur la durée du PLH (6 ans), soit un volume moyen annuel de 3 548 logements/an.

Ce potentiel apporte une réponse aux besoins en logements liés à la croissance démographique estimée pour le territoire de la Métropole (+ 0,15 %/an soit 27 000 logements à l'horizon 2030, équivalent à 2 300 logements/an), mais permet également de répondre aux besoins liés au desserrement des ménages.

Sur la pertinence des outils mis au PLUm en œuvre pour atteindre les objectifs du PLH : ERMS - et secteurs de mixité sociale :
Les ERMS existent dans les PLU communaux depuis plusieurs années, ce qui a permis, notamment concernant la ville de Nice, d'évaluer leur efficacité.
Afin d'évaluer la pertinence de l'outil « ERMS » sur Nice et pour définir le seuil et le pourcentage les plus performants de l'outil « secteur à pourcentage », une analyse des permis de construire (PC) autorisés a été réalisée en 2017, pour la période 2014-2016, correspondant à la dernière période triennale SRU avant l'élaboration du PLUm.

Sur cette période, près de 6 000 logements ont été autorisés à Nice dans le cadre des PC collectifs, les LLS représentant 33% de la production globale. **Le poids des deux outils de mixité sociale : ERMS et « secteurs à pourcentages » a été, sur cette période, équivalent**, étant ici à préciser que la représentation des ERMS a été, sur la période 2014-2016, particulièrement élevée. Ont notamment été mobilisés les ERMS suivants, très productifs : 59 avenue Valrose pour 200 logements, Saint-Jean d'Angely 247 logements du Campus Prometteur, et des ERMS réalisées sur des fonciers maîtrisés : opérations Saramito bd de l'Ariane pour 123 logements, 84 avenue de la Californie pour 81 logements, 3 rue Trachel pour 60 logements,…

Face à ce constat et suite aux difficultés foncières rencontrées dans la réalisation des opérations sur des ERMS (nécessité de recourir à des DUP, procédures longues et coûteuses), il a été décidé de continuer à identifier et mobiliser des fonciers par la création d'ERMS en apportant une **attention particulière à un diagnostic préalable de la mutabilité des fonciers** concernés et à un **calibrage des prescriptions** en fonction des éléments de bilans prévisionnels.
Malgré la difficulté et le coût de leur mise en œuvre, **les ERMS restent un outil complémentaire** pour la réalisation des objectifs de mixité sociale. L'outil principal restant les secteurs de mixité sociale qui, en plus de leur impact, permettent une mixité sociale bien répartie géographiquement.

9. Justifications des emplacements réservés

En application de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme, le PLUm peut fixer des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue et précisée dans le PLUi.
L'élaboration du PLUm a permis de réinterroger une partie des ER déjà mis en place dans les documents d'urbanisme communaux actuellement en vigueur.

Ainsi, le PLUm identifie **1 094 emplacements réservés sur l'ensemble du territoire métropolitain** : 749 emplacements réservés pour des aménagements de voirie et 345 emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics.
Les équipements publics visés incluent la réalisation de structures publiques, de parcs autos, la création d'espaces verts et l'amélioration/extension des réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement et de collecte des déchets.

Les aménagements de voirie et/ou équipements identifiés ci-dessus peuvent également se traduire par d'autres servitudes que les emplacements identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme.
Reprises des documents d'urbanisme communaux en vigueur, il peut s'agir de servitudes :

- De réalisation de voiries ou d'ouvrages publics (Article L.151-41 du Code de l'urbanisme) ;
- De voiries, sentiers piétons, itinéraires cyclables, voies et emprises réservées pour les transports publics à conserver, modifier ou à créer (Article L.151-38 du Code de l'urbanisme).

Par ailleurs, il est rappelé que tous les projets d'équipements ne nécessitent pas la mise en œuvre d'emplacements réservés. Ceux-ci peuvent être réalisés sur n'importe quel terrain public. La localisation de futurs équipements peut être également encore inconnue à la date d'approbation du PLUm. Un emplacement réservé pourra être créé à l'avenir dans le cadre d'une procédure de modification. C'est par exemple le cas du projet de collège conjointement envisagé par l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la Plaine du Var et le Conseil Départemental, actuellement en réflexion en vue d'apporter une réponse aux besoins à long terme des deux rives.

Ces emplacements réservés répondent aux besoins de développement et d'aménagement des communes de la Métropole en lien, d'une part, avec l'amélioration de la qualité de vie de la population actuelle (amélioration de la qualité de la desserte viaire notamment), et d'autre part, avec la croissance démographique projetée du territoire métropolitain à l'horizon 2030 (aménagement/extension/réalisation de nouveaux équipements publics d'enseignement, liés à la petite enfance, d'activités sportives et de loisirs, extension des réseaux d'alimentation en eau potable et/ou d'assainissement collectif, etc.).

En particulier, pour tenir compte des « zones stratégiques AEP futures » ainsi que des « emplacements réservés PLU de Nice (Lingostière et St Isidore)» définis dans le règlement du SAGE de la nappe et de la basse vallée du Var (arrêté et révisé en 2016), ces emplacement réservés ont été maintenus et d'autres emplacements réservés ont été positionnés sur les zones stratégiques (Gattières, Bec de l'Esteron).

10. Justifications des servitudes d'attente de projet (SAP)

Les servitudes d'attente de projet global institués par l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme permettent de « geler » l'urbanisation de secteurs, délimités en zone U ou AU, pendant une durée de cinq ans au maximum dans l'attente de l'élaboration d'un projet global d'aménagement. Cette servitude d'attente permet ainsi aux collectivités de mener les réflexions nécessaires sur des secteurs à enjeux tout en y limitant les évolutions dans l'intervalle pour que celles-ci ne viennent pas obérer ou rendre plus compliquée la mise en œuvre du futur projet.
Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés, permettant ainsi aux habitants et aux entreprises existantes sur le site de procéder, sous conditions, à des aménagements limités. Le règlement autorise également les constructions de moins de 20 m2 de surface de plancher.

L'inscription de périmètres d'attente de projet global permet ainsi à la commune :

- De mener les réflexions nécessaires sur ce secteur, notamment de préciser les vocations futures, les gabarits, l'organisation des déplacements, les modalités d'intervention de la collectivité.
- De finaliser les études urbaines pour l'élaboration d'un projet précis et adapté au territoire.
- De conduire les concertations éventuellement requises.

L'inscription de ces périmètres d'attente de projet permet ainsi, dans l'intervalle, de limiter les évolutions de ces parcelles dont le positionnement est stratégique.

Les périmètres d'attente de projet global sont identifiés dans le règlement écrit et graphique qui précise :

- Leurs contours ;
- Leur durée de validité maximale ;
- La surface à partir de laquelle les constructions et installations sont interdites.

Dans l'actuel PLUm, 7 SAP ont été maintenues et/ou instaurées dans le zonage et le règlement sur les communes de :

- Cagnes-sur-Mer,
- Carros,
- La Bollène-Vésubie,
- Nice,
- Saint-André-de-la-Roche,
- et Saint-Laurent-du-Var.

11. Justification des autres dispositions du PLUm

Les dispositions suivantes sont mises en place dans le projet de PLUm.

Dispositifs de projet :

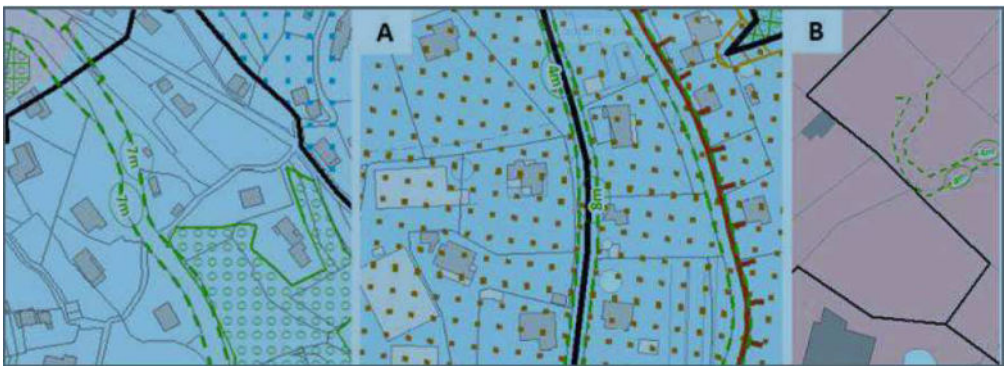
- Limitations particulières d'implantation des constructions : polygones d'emprise du bâti avec limitation, ou non, de hauteur, zone *non altius tollendi*, zone *non aedificandi*, secteur de plan de masse, marges de recul et d'alignement, etc. – Article L.151-18 du Code de l'urbanisme ;
- Secteur de préservation de la diversité commerciale (îlots, linéaires, etc.) – Article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;

Mesures de protections patrimoniales et paysagères :

- Espaces Boisés Classés – Article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;
- Eléments de paysage / Protection du patrimoine naturel remarquable : jardins, arbres, espaces boisés remarquables, terrains aménagés en restanques, servitudes de point de vue, etc. – Articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Protection du patrimoine bâti remarquable : Article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination – Article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Marges de recul :

- En application de l'article R151-39 du Code de l'urbanisme, le règlement a défini des marges de recul par rapport aux voies dans certains secteurs afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.
- Sur les plans de zonage du projet de PLUm, les marges de recul par rapport à l'axe de la voie sont représentées par un trait « tireté » vert, et comportent une distance de recul également indiquée en vert dans une « bulle ». La valeur indiquée dans la « bulle » indique la distance à considérer perpendiculairement à partir de l'axe de la voie de circulation, distance à l'intérieur de laquelle s'applique la règlementation en matière de constructibilité des marges de recul.
  Le tracé de ces marges de recul par rapport à l'axe de la voie s'appuie sur les limites cadastrales séparant l'emprise des voies et les parcelles privées : cette représentation indicative permet d'identifier les parcelles privées concernées par la marge de recul.
  Sur le plan de zonage, ce tracé n'est donc pas situé à la distance de recul par rapport à l'axe de la voie indiquée dans les « bulles » : la distance réelle de recul devant être mesurée directement sur le terrain au regard de l'imprécision des données cadastrales.



Exemple A : la distance de recul de part et d'autre de la voie peut être différente. Dans ce cas, la distance de recul indiquée dans les « bulles » est également différente de part et d'autre de la voie sur le plan de zonage du projet de PLUm.

Exemple B : Dans le cas où le cadastre ne représente pas de limites cadastrales séparant l'emprise des voies et les parcelles privées, le tracé des marges de recul par rapport à l'axe de la voie s'appuie sur une orthophoto (photo aérienne géoréférencée) : cette représentation indicative permet d'identifier les parcelles privées concernées par la marge de recul. Le tracé n'est donc pas situé à la distance de recul par rapport à l'axe de la voie indiquée dans les « bulles » sur le plan de zonage : la distance réelle de recul devant être mesurée directement sur le terrain en l'absence de données assez précises.

Le tracé de la marge de recul par rapport à l'axe de la voie ne représente pas une limite d'alignement entre le domaine public et les propriétés privées. Elle permet uniquement d'identifier les parcelles privées concernées par la marge de recul.

12. Justification des dispositions relatives aux entrées de ville

Ce chapitre justifie les éventuelles dérogations à l'inconstructibilité le long des grands axes routiers édictée par l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, au niveau des entrées de ville.

Les cartes en pages suivantes localisent les secteurs concernés (les sections 5 à 9 ne sont pas représentées, les voies ne traversant pas de zones urbaines ou à urbaniser).

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiante, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

En application de ces dispositions, le PLUm a identifié plusieurs sites pour lesquels une étude entrée de ville était requise sur les communes de **Gattières, Saint Laurent du Var, La Gaude et La Trinité.**

Ces différentes études paysagères sont organisées selon la même structure :

- La présentation des sites concernés ;
- Les différentes vues du site ;
- La desserte viaire et technique ;
- Les perspectives d'évolution du site.

Sur la commune de **Gattières**, l'étude paysagère concerne 3 sites :

- Le site de LA TOURRE
- Le site de FONT CAILLOURE
- Le site de SAINT ESTEVE

Sur la commune de **Saint Laurent du Var**, l'étude paysagère concerne 6 secteurs :

- Les PUGETS-SUD
- Les PUGETS- NORD
- LA TUILLIÈRE
- LA TOUR LE PUGET DES CROTTES
- LA TOUR NORD
- SAINTE PÉTRONILLE

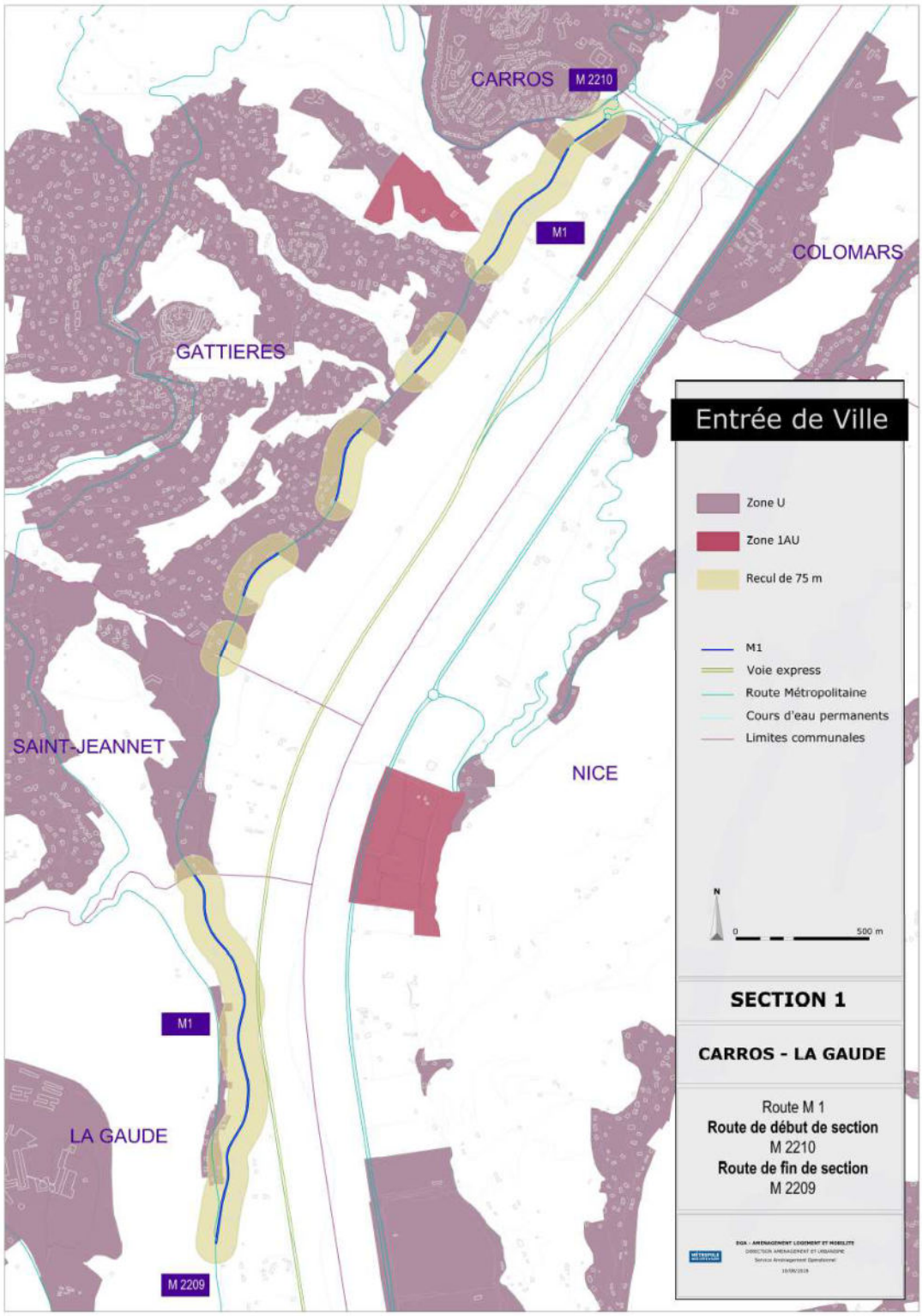
Sur la commune de La Gaude, l'étude paysagère concerne

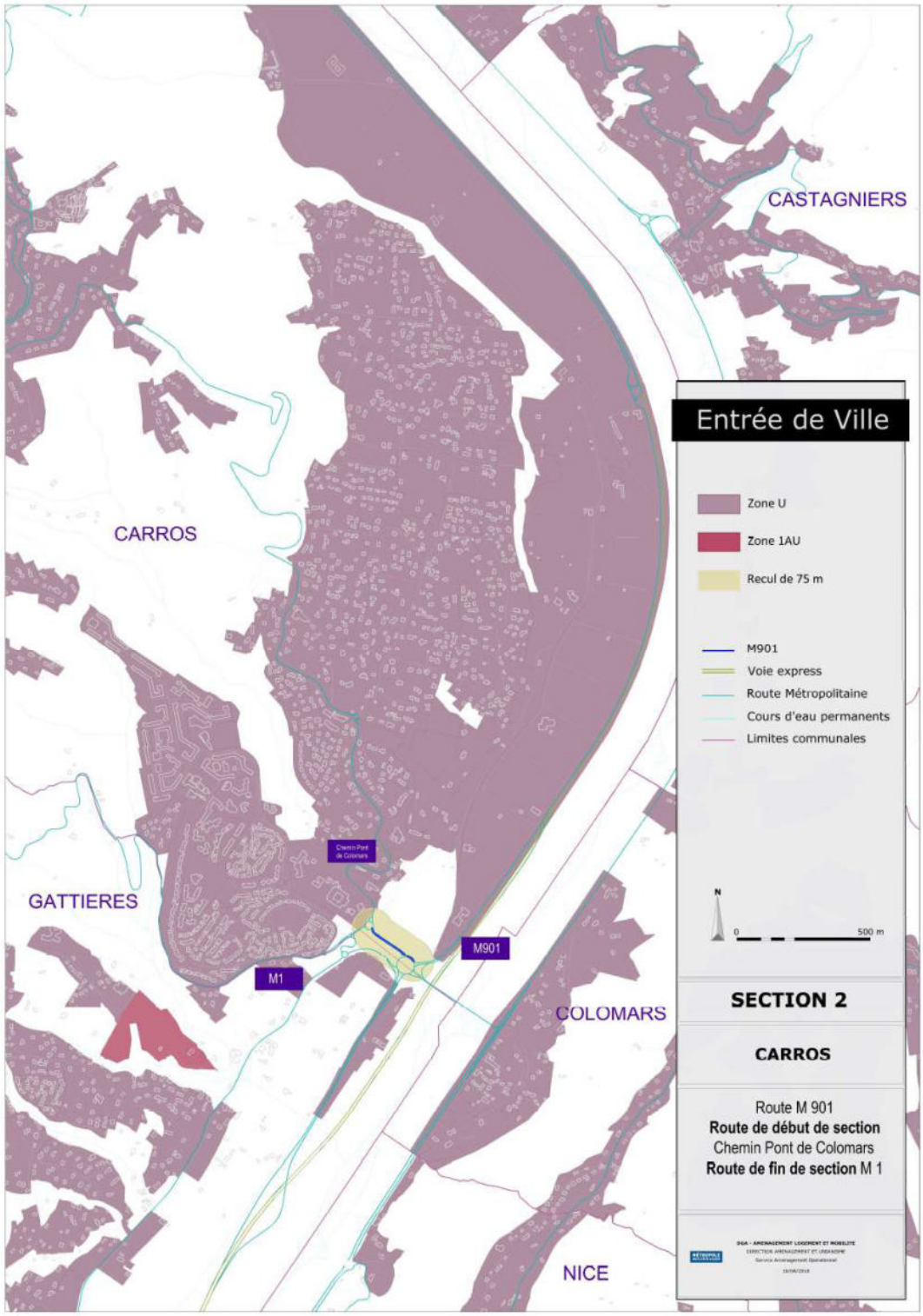
- Le site de LA BARONNE

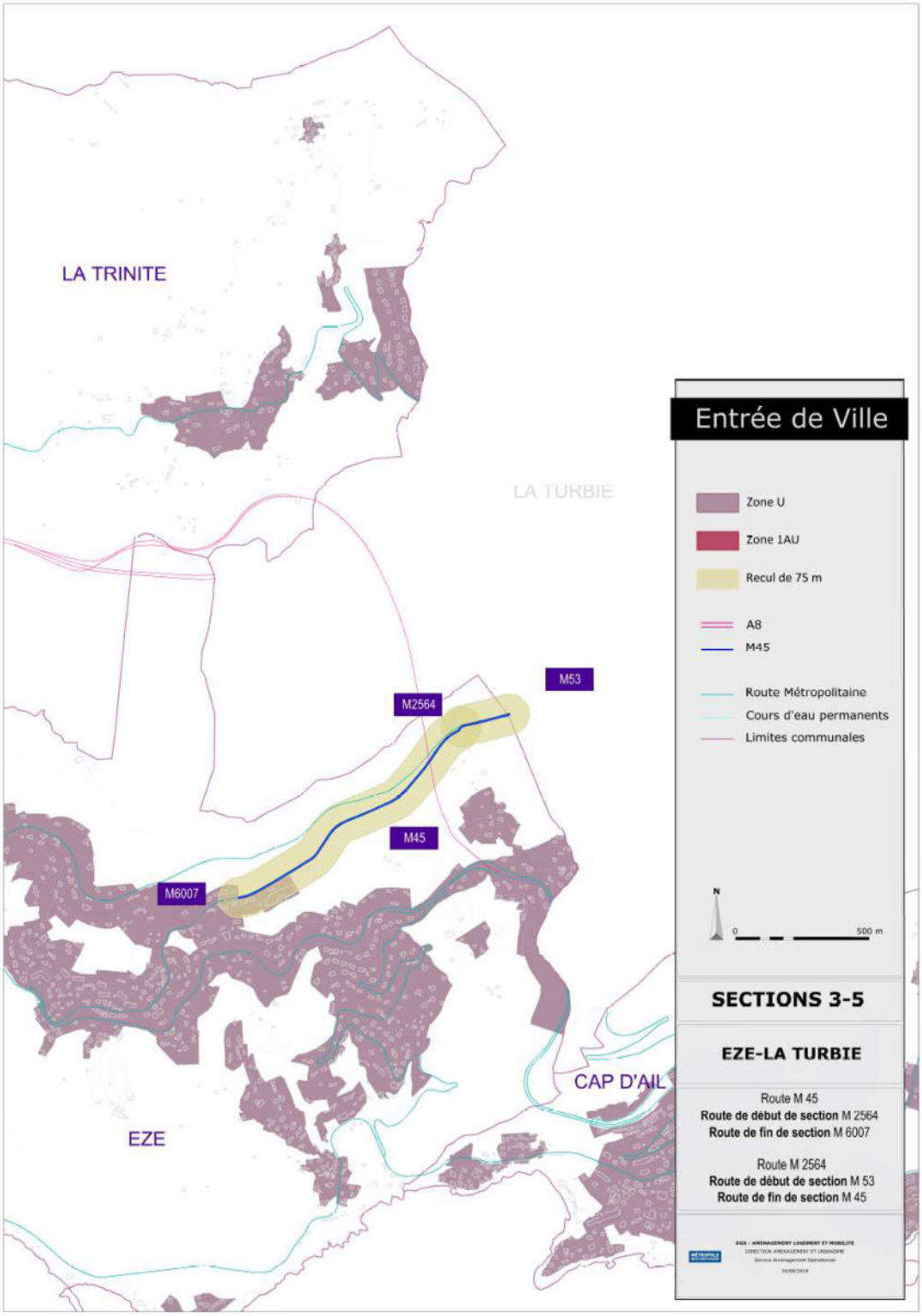
Sur la commune de **La Trinité**, l'étude paysagère concerne 1 site :

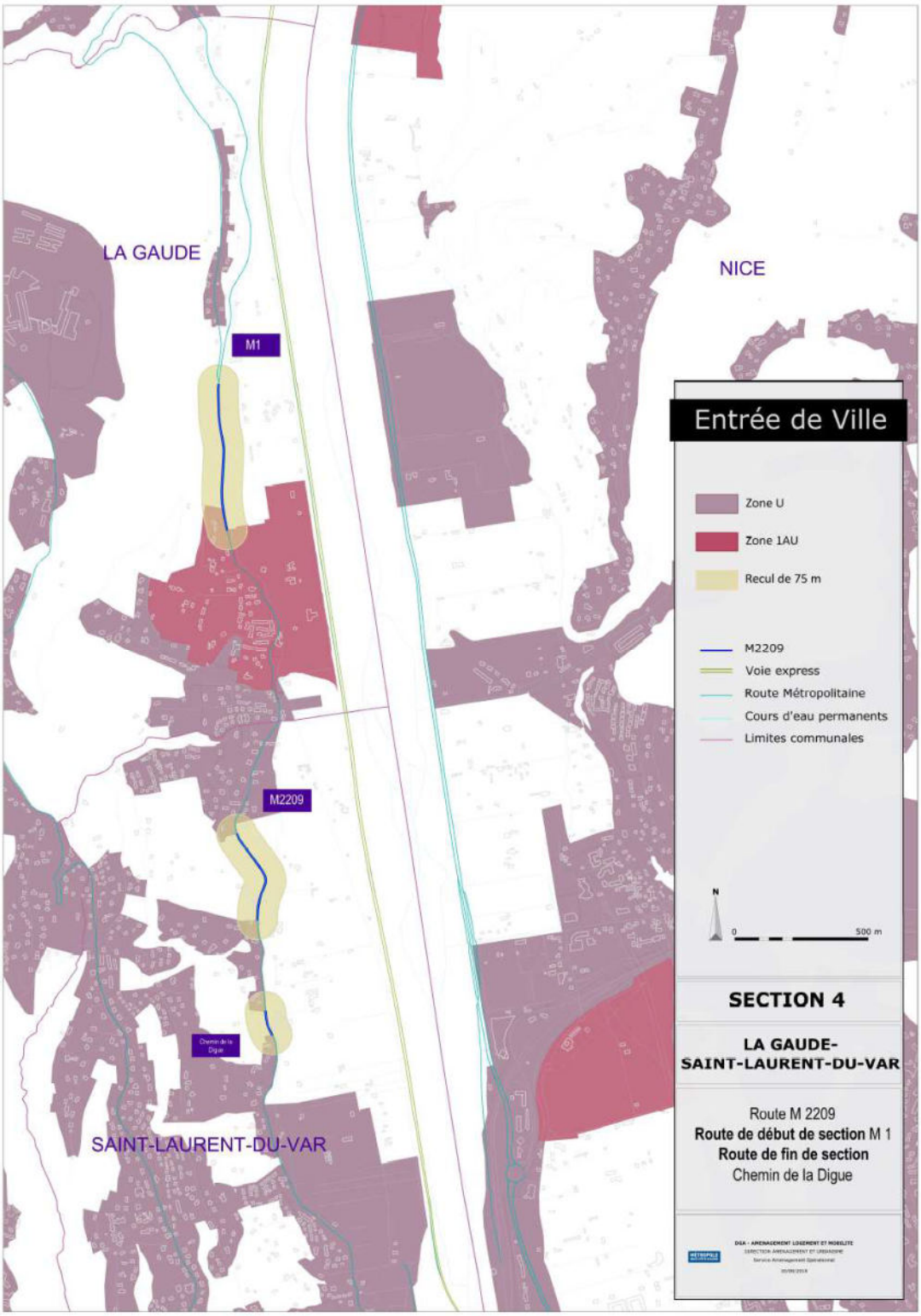
- Le site du ROSTIT

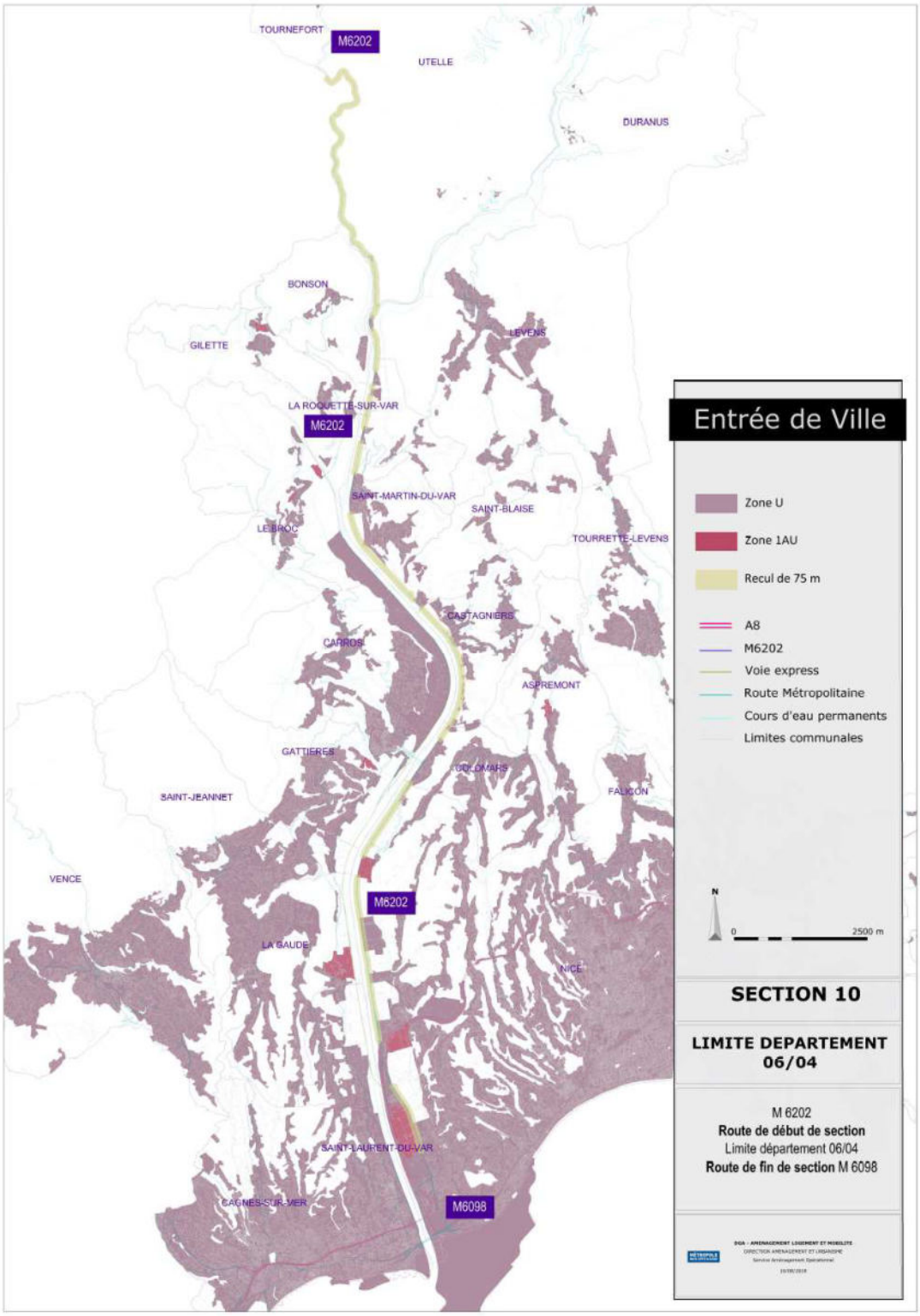
Les études d'entrées de ville correspondantes sont jointes en annexe du présent rapport de présentation.

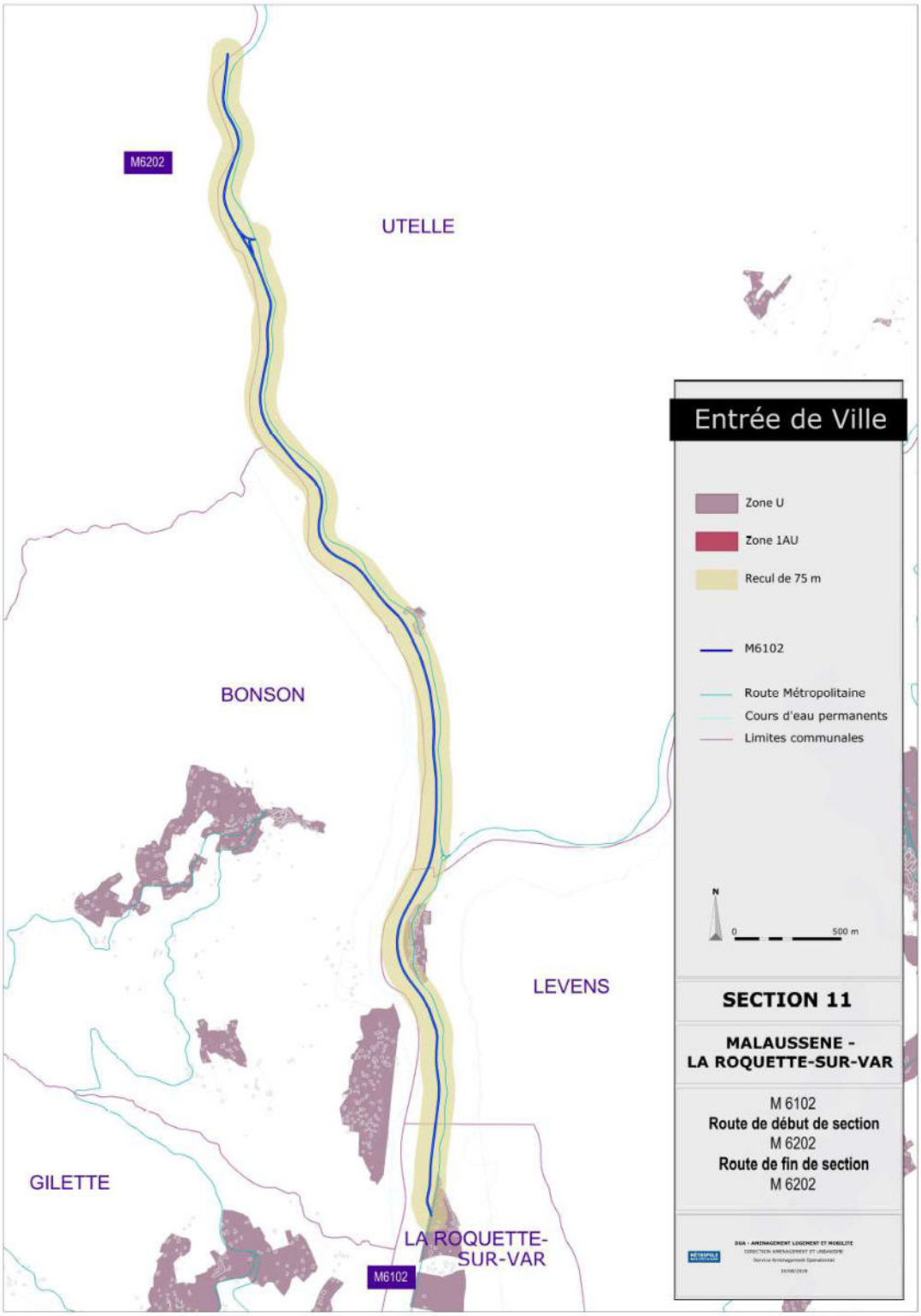

CARROS
M 2210
M1
COLOMARS
GATTIERES
SAINT-JEANNET
NICE
M1
LA GAUDE
M 2209
Entrée de Ville
Zone U
Zone 1AU
Recul de 75 m
M1
Voie express
Route Métropolitaine
Cours d'eau permanents
Limites communales
N
0
500 m
SECTION 1
CARROS - LA GAUDE
Route M 1
Route de début de section
M 2210
Route de fin de section
M 2209

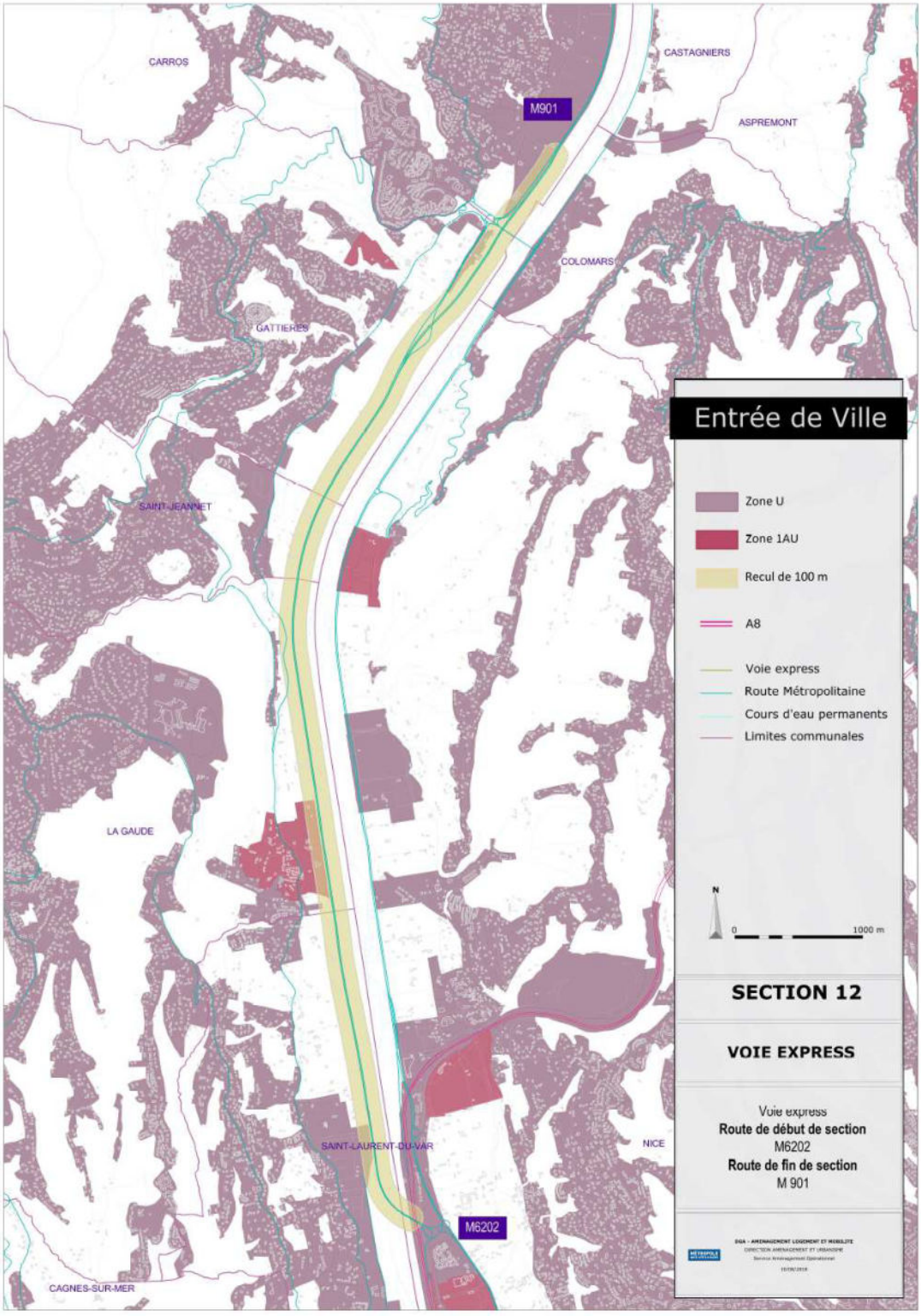

CASTAGNIERS
CARROS
GATTIERES
COLOMARS
NICE
M901
M1
Entrée de Ville
Zone U
Zone 1AU
Recul de 75 m
M901
Voie express
Route Métropolitaine
Cours d'eau permanents
Limites communales
N
0
500 m
SECTION 2
CARROS
Route M 901
Route de début de section
Chemin Pont de Colomars
Route de fin de section M 1

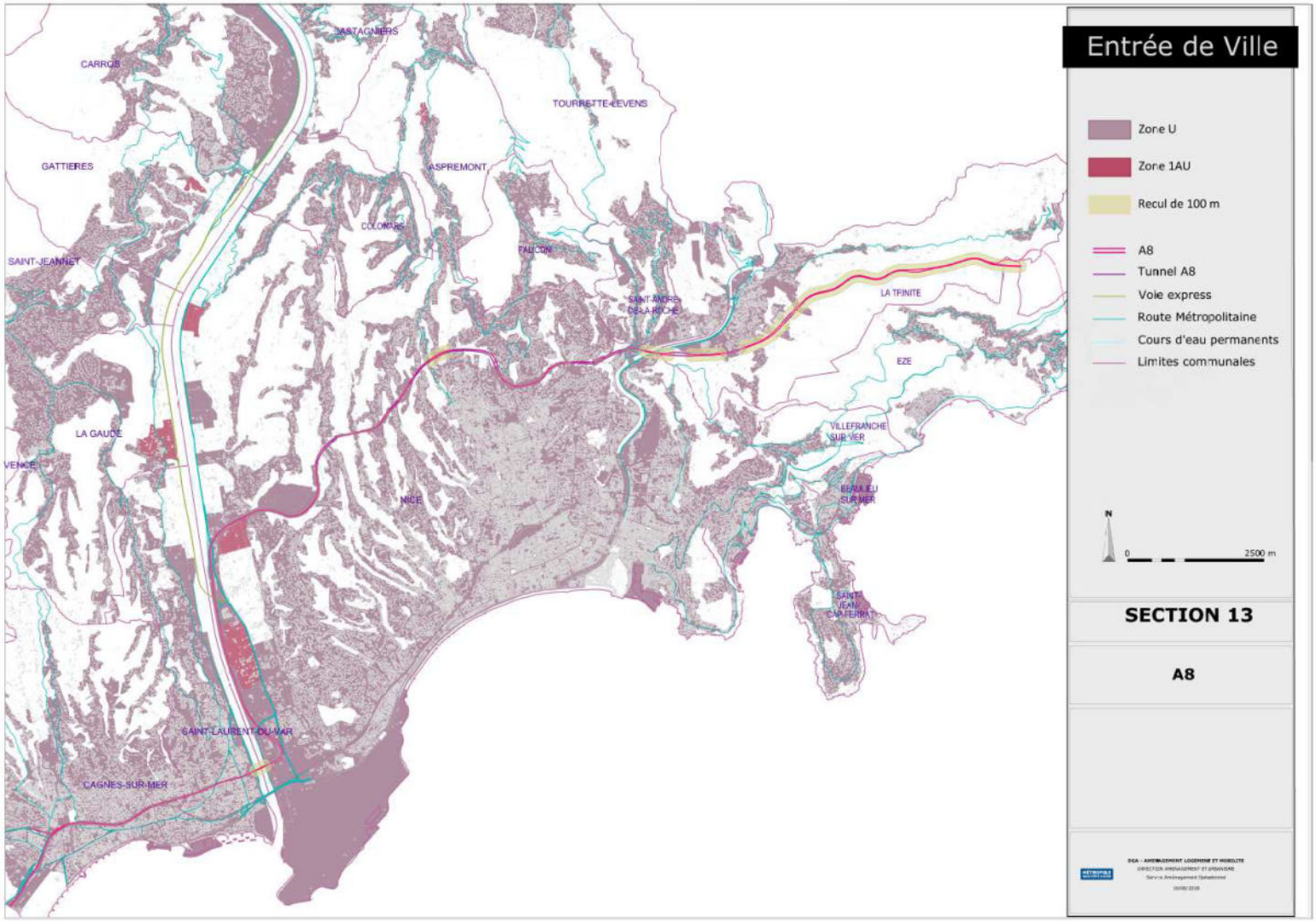

LA TRINITE
LA TURBIE
M53
M2564
M45
M6007
EZE
CAP D'AIL
Entrée de Ville
Zone U
Zone 1AU
Recul de 75 m
A8
M45
Route Métropolitaine
Cours d'eau permanents
Limites communales
N
0
500 m
SECTIONS 3-5
EZE-LA TURBIE
Route M 45
Route de début de section M 2564
Route de fin de section M 6007
Route M 2564
Route de début de section M 53
Route de fin de section M 45


LA GAUDE
NICE
M1
M2209
Chemin de la Digue
SAINT-LAURENT-DU-VAR
Entrée de Ville
Zone U
Zone 1AU
Recul de 75 m
M2209
Voie express
Route Métropolitaine
Cours d'eau permanents
Limites communales
N
0
500 m
SECTION 4
LA GAUDE-
SAINT-LAURENT-DU-VAR
Route M 2209
Route de début de section M 1
Route de fin de section
Chemin de la Digue


TOURNEFORT
M6202
UTELLE
DURANUS
BONSON
GILETTE
LEVENS
LA ROQUETTE-SUR-VAR
M6202
SAINT-MARTIN-DU-VAR
SAINT-BLAISE
LE BROC
TOURRETTE-LEVENS
CASTAGNIERS
CARROS
ASPREMONT
GATTIERES
COLOMARS
FALICON
SAINT-JEANNET
VENCE
M6202
LA GAUDE
NICE
SAINT-LAURENT-DU-VAR
CAGNES-SUR-MER
M6098
Entrée de Ville
Zone U
Zone 1AU
Recul de 75 m
A8
M6202
Voie express
Route Métropolitaine
Cours d'eau permanents
Limites communales
N
0
2500 m
SECTION 10
LIMITE DEPARTEMENT 06/04
M 6202
Route de début de section
Limite département 06/04
Route de fin de section M 6098


M6202
UTELLE
BONSON
LEVENS
GILETTE
LA ROQUETTE-SUR-VAR
M6102
Entrée de Ville
Zone U
Zone 1AU
Recul de 75 m
M6102
Route Métropolitaine
Cours d'eau permanents
Limites communales
N
0
500 m
SECTION 11
MALAUSSENE - LA ROQUETTE-SUR-VAR
M 6102
Route de début de section
M 6202
Route de fin de section
M 6202


CARROS
CASTAGNIERS
M901
ASPREMONT
COLOMARS
GATTIERES
SAINT-JEANNET
LA GAUDE
SAINT-LAURENT-DU-VAR
NICE
M6202
CAGNES-SUR-MER
Entrée de Ville
Zone U
Zone 1AU
Recul de 100 m
A8
Voie express
Route Métropolitaine
Cours d'eau permanents
Limites communales
N
0
1000 m
SECTION 12
VOIE EXPRESS
Voie express
Route de début de section
M6202
Route de fin de section
M 901


CARROS
CASTAGNIERS
TOURRETTE-LEVENS
GATTIERES
ASPREMONT
COLOMARS
FALICON
SAINT-JEANNET
SAINT-ANDRE-DE-LA-ROCHE
LA TRINITE
EZE
LA GAUDE
VILLEFRANCHE-SUR-MER
VENCE
NICE
BEAULIEU-SUR-MER
SAINT-JEAN-CAP-FERRAT
SAINT-LAURENT-DU-VAR
CAGNES-SUR-MER
Entrée de Ville
Zone U
Zone 1AU
Recul de 100 m
A8
Tunnel A8
Voie express
Route Métropolitaine
Cours d'eau permanents
Limites communales
N
0
2500 m
SECTION 13
A8

13. Justifications des dispositions relatives à la politique des transports et des déplacements

13.1. Les principes d'un développement des mobilités en lien avec l'urbanisation

Fondée sur les orientations du PADD, la stratégie pour aller vers une mobilité durable vise à :

- Freiner le développement des territoires basés sur le « tout voiture » ;
- Intensifier la construction d'une ville des déplacements courts sur les aires d'attractivité des transports publics structurants actuels et futurs ;
- Rétablir un équilibre des modes de déplacement sur l'espace public ;
- En milieu urbain diminuer la vitesse du trafic et ainsi réduire le bruit, gagner en sécurité et en mixité pour les usagers les plus vulnérables de l'espace public ;
- Adapter l'offre de stationnement en fonction de l'amélioration de l'offre des transports durables

Ainsi, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du volet PDU porte les orientations suivantes :

- Orientations pour les sentiers, chemins, promenades, places, parcs et aires piétonnes
- Orientations pour les voies vertes et les parcours cyclables majeurs
- Orientations pour les voiries en milieu urbain
- Orientations pour les transports en commun
- Orientations générales pour une meilleure cohérence entre urbanisme et transport
- Orientations générales pour les territoires à moins de 1km des gares et haltes ferroviaires
- Orientation : Augmenter l'intensité urbaine des abords de gare
- Orientation : Améliorer l'accessibilité à la gare par des cheminements qui y convergent
- Orientation : Renforcer la centralité urbaine et développer les espaces publics

Le POA définit aussi des Orientations par typologie d'urbanisation.
La topographie, la géographie, l'histoire et les plans successifs d'urbanisme ont permis la réalisation d'une large gamme de formes urbaines sur la Métropole faisant émerger 8 types caractéristiques pour lesquels des enjeux et orientations spécifiques ont été identifiés, et qui sont les suivantes :

- La ville historique, les bourgs et les villages perchés
- La ville constituée
- Les grands ensembles
- La ville durable émergente
- La ville parc
- La ville collinaire pavillonnaire
- Vivre en montagne
- Les zones d'activités et les centres commerciaux.

13.2. La déclinaison des orientations en objectifs et axes concrets de décisions

Les orientations du PADD sont formalisées en objectifs, eux-mêmes déclinés en actions générales définies sur la Métropole, puis localisées et organisées dans le temps pour former le volet mobilité complet du PLUm.

La déclinaison en objectifs intervient comme une première étape pour fragmenter la vision décrite par le PLUm sur des axes concrets de réflexions qui permettront d'aboutir aux actions.

Ainsi, 31 objectifs sont définis comme les prolongements des orientations du PADD.

- Fiabiliser l'offre ferroviaire à partir des ressources existantes
  - Fiabiliser et renforcer la ligne Est-Ouest des Trains Express Régionaux (TER) : mettre en œuvre et proposer une offre attractive et absorber la croissance de la demande
  - Améliorer la desserte de la vallée du Var par les Chemins de fer de Provence (CFP), développer les interactions avec la rive droite
  - Renforcer la Ligne Nice – Cuneo pour la desserte de la vallée du Paillon
  - Mettre en œuvre les conditions d'accueil de la future Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (LNPCA)

- Revoir le partage de l'espace public
  - Assurer la place des différents modes, en particulier les modes doux, sur l'espace public pour favoriser le transfert modal
  - Renforcer les aménagements en faveur des modes doux existants ou en cours
  - Améliorer les conditions d'accès des lignes de transports collectifs, lignes fortes et secondaires
  - Améliorer la sécurité de l'ensemble des espaces publics et infrastructures liés aux déplacements
  - Limiter les espaces de stationnement sur les secteurs bien desservis, développer les parcs relais (P+R) à l'extérieur des villes

- Simplifier l'accessibilité aux transports en commun et renforcer l'offre existante
  - Renforcer le report vers les transports en commun et développer les alternatives à la voiture
  - Assurer des liaisons directes entre le Moyen-Pays / Haut-Pays et les infrastructures du Littoral (tramway, train, transport par câbles)
  - Rapprocher les deux rives du Var par des traversées et des infrastructures de type Transports en commun en Site Propre (TCSP)
  - Ajuster le Schéma des Transports 2030 en renforçant les Transports en commun en Site Propre (TCSP)
  - Mettre en réseau les polarités économiques et résidentielles du Moyen-Pays
  - Mettre en œuvre un titre unique de transport et poursuivre les actions en faveur de la ville connectée (paiement, guidage)
  - Améliorer les interactions avec les autres modes (alternatifs) et donc l'intermodalité en tenant compte des problématiques d'accessibilité
  - Ajuster l'offre en transports en fonction des saisonnalités et des demandes spécifiques

- Favoriser et promouvoir l'usage des modes doux
  - Favoriser l'usage des modes doux
  - Améliorer la sécurité des déplacements
  - Impulser une nouvelle perception de ces modes et développer un maillage plus dense : rendre perméable le territoire et réduire les temps de parcours
  - Assurer des cheminements identifiés et praticables pour l'ensemble des usagers, en particulier les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)
  - Assurer et renforcer le suivi des accidents impliquant les modes doux et identifier les secteurs prioritaires

- Fiabiliser les conditions de circulation routière sur la Métropole et en limiter les impacts
  - Limiter l'usage de la voiture pour les trajets pendulaires et optimiser les déplacements routiers (communication et infrastructures)
  - Renforcer et développer les pratiques de mobilités novatrices (autopartage, covoiturage, véhicule électrique, etc.)
  - Maîtriser l'offre de stationnement en encourageant les innovations et cherchant à mutualiser l'offre existante
  - Connaître et organiser le trafic de marchandises
  - Fiabiliser et sécuriser les liaisons vers le Haut-Pays et le Moyen-Pays, et au-delà des limites métropolitaines

- Par l'urbanisme, construire la ville des mobilités durables
  - Développer la densification urbaine autour des lignes fortes
  - Développer ou restructurer l'offre en transports en commun autour des secteurs propices à la densification urbaine et au développement de potentiels
  - Assurer une concordance dans le temps entre développement urbain et amélioration du réseau de transport en commun
  - Déterminer des centralités (cœur de village, quartier, etc.) favorables à la densification pour limiter l'étalement urbain et s'appuyer sur le concept de ville de proximité.

13.3. Un plan d'actions ambitieux

La mise en œuvre de ces orientations se traduit aussi par les actions suivantes portant sur :

- Les transports en commun, et notamment sur :
  - Le réseau
  - Les Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) et Parking Relais (P+R)
  - Les autres aménagements

- Les modes doux

- Les aménagements routiers

Ces actions sont présentées selon trois temporalités :

- PHASE 1 : 2017 – 2018

- PHASE 2 : 2019 – 2020

- PHASE 3 : 2021 – 2030

Intitulé de l'opération
PHASE 1 : 2017 - 2018
Transports en commun
Le réseau
Tramway Ligne T2
Tramway Ligne T3
Les Pôles d'Echanges Multimodaux (PEM) et Parking Relais (P+R)
PEM Saint-Augustin: Pôle Ferroviaire et Gare Routière: études
Les autres aménagements
Aménagement accessibilité Ad'AP – quai bus
Allongement quais Riquier SNCF, accessibilité handicapés et 2ème accés au Nord
Modes doux
Aménagement de pistes cyclables sur NCA
Aménagements cyclables Plaine du Var V40
Raccordement piste cyclable RM99 et bord de mer
Aménagements routiers
Sécurisation 6202 giratoire Saint Martin du Var
Sécurisation falaises accès Haut Pays
Amélioration de l'accès à Cap 3000
Etudes sécurité réseau routier structurant (150000/an)
Etude sortie Ouest Voie Mathis
Mises aux normes des tunnels
Etude aménagement croisements Bus Poids lourds Vésubie
Gestion des déplacements
Centre multimodal de déplacements "Smart Trafic"
Etudes Circulation sur territoire MNCA (150000/an)
Etude circulation pénétrante Paillon - A8: CCPP, NCA, ESCOTA

Intitulé de l'opération
PHASE 2 : 2019 - 2020
Transports en commun et PEM
Le réseau
Tramway Ligne 2
Tramway Ligne 3
Les PEM et P+R
PEM Saint-Augustin: Pôle Ferroviaire et Gare Routière: études et travaux
P+R et PEM: Plan du Var, La Manda, Saint-Martin du Var, Carros, Cagnes sur mer, Saint Laurent du Var, Beaulieu sur mer, Cap d'Ail
Etudes PEM Lingostière
Les autres aménagements
Aménagement accessibilité Ad'AP – quai bus (1M/an)

Développement des lignes de bus métropolitaines à l'arrivée du T2 (dont liaison Vence Carros)
Etude sur les liaisons par transport maritime
Améliorations de vitesse commerciale du tram T1 (protection plateforme, carrefours , stations…)
Participation au Cadencement CP
Ouverture gares Beaulieu et Cros-de-Cagnes
Tarif combiné TER – TC (communication et assistance au public)
Modes doux
Aménagement de pistes cyclables sur NCA
Bornes électriques
Aménagements routiers
Etudes sécurité réseau routier structurant (150000/an)
Sortie ouest de la voie Mathis
Réaménagement Bd du Mercantour
Etude Opportunité M6202 bis, raccordement A8 avec doublement du pont
Sécurisation falaises haut pays
Aménagement Voirie Lingostière Nord
Mises aux normes des tunnels dont Liautaud
Cagnes sur mer "Barreau Lambert"
Etude échangeur La Baronne
Etude recalibrage à 7m du chemin Marcellin Allo jusqu'à la RM118
Cap d'Ail, étude des carrefours d'accès à Monaco
Etude parking La Manda
Gestion des déplacements
Centre multimodal de déplacements "Smart Trafic"
Etudes Circulation sur territoire MNCA (150000/an)

Intitulé de l'opération
PHASE 3 : 2021 - 2030
Transports en commun et PEM
Le réseau
Prolongement T2 à Saint Laurent du Var avec modes doux du Var (vélos / piétons)
Prolongement T3 jusqu'à Lingostière (Centre Commerciaux)
Transport en commun en site propre Cagnes sur mer - PEM Nice Aéroport
Diverses liaisons par câble - Etudes et foncier (notamment Roquebillière-Berthemont)
Les PEM et P+R
PEM Saint-Augustin: Pôle Ferroviaire et Gare Routière

PEM: Gare Cagnes sur Mer, Lingostière, Beaulieu sur mer , Saint Laurent du Var , Vence

Les autres aménagements

Aménagement accessibilité Ad'AP – quai bus (1M/an)

Achat de rames pour la montée en charge T2 et T3

Renforcement réseau Bus St Laurent du Var-ZI Carros

Amélioration lignes essentielles Métropolitaines des transports en commun

Participation à la rénovation/ouverture des gares des Chemins de Fer de Provence

Participation à l'amélioration de la ligne Nice - Breil: cadencement - ouverture gares

Participation à la Gare LN PCA

Etude de faisabilité pour la réalisation d'ascenseurs urbains

Modes doux

Aménagement de pistes cyclables sur NCA

Piétonnisation et modes doux Port de Nice / Gare de Riquier

Schéma directeur modes doux (mise en œuvre) et PAVE

Aménagements routiers

Modifs ponts jumeaux et liaison pénétr. paillon - A8

Etudes sécurité réseau routier structurant (150000/an)

Cagnes sur mer "Barreau Lambert"

M6202 bis, raccordement A8 avec doublement du pont

Nouveau système de transport dans la vallée du Malvan à Cagnes-sur-Mer

Amélioration des échanges sur la RM6202 bis

Requalification couloirs Bus Buffa Bd Victor Hugo / Dubouchage, axe Hotel des Postes / Liberté / Buffa / Dante, axe Bottero / Joffre / Pastorelli

Echangeur de la Baronne

Saint-Laurent-du-Var requalification route du bord de mer en bld. Urbain

Aménagement Accés Centre Commercial Lignostière giratoire

Mises aux normes des tunnels

Sécurisation falaises haut pays et littoral

Cagnes sur mer 1/4 d'échangeur avec A8

Sécurisation 6202 Saint Martin du Var transports en commun et giratoire

CAP D'AIL - RM6007 - amélioration des accès à Monaco

Sortie ouest de la voie Mathis

Voies de desserte des communes

Passage à Niveau "PN3" Trinité Anatole France et nouveau pont Paillon

Prolongement Voie V40 jusqu'au centre commercial de Lingostière

Requalibrage à 7m de la route Allo Marcelin jusqu'à la RM 118

Etude du recalibrage de la route du Col de la Couillole

Etude de faisabilité - Aménagement du parking Baeverbroock (Cap d'Ail)

Etude giratoire de La Manda

Etude Pont Saint Jean (Saint-Jean-Cap-Ferrat)

Gestion des déplacements
Etudes Circulation sur territoire MNCA (150000/an)

Intitulé de l'opération
Phase: Hors périmètre - après horizon 2030
Traversée des Chemins de Fer de Provence en Rive Droite du Var
Prolongement autres lignes de tramway
Liaison câble Brasca (P+R) - Monaco

13.1. Une politique de stationnement adaptée

La politique de développement du stationnement se veut étroitement adaptée à celles des mobilités.

Plusieurs périmètres sont déclinés à l'échelle du PLUm dans lesquels sont définis des normes adaptés aux tissus urbains et à la qualité de la desserte en transports en communs et en modes doux :

- Un périmètre de « corridor » de transport en commun correspondant aux zones tampons autour des voies de tramway, et des gares ;

- Un périmètre extérieur au « corridor », correspondant au reste du territoire ;

- Un périmètre intermédiaire (doté de normes transitoires entre le corridor et le reste de la commune), reprenant la délimitation du périmètre vélo, à savoir la ville plate, à proximité des transports en commun, et où l'usage des modes doux est facilité.

- Des Secteurs d'Intérêt Métropolitain : sur ces secteurs, des normes spécifiques seront maintenues, eu égard à leur développement programmatique plus important.

Pour faciliter la lecture, les règles de stationnement ont été regroupées à l'article 15 des Dispositions Générales.
Des spécificités locales ont été déclinées dans certaines zones du PLUm en article 2.5 du règlement, afin d'adapter la règle aux particularités du territoire métropolitain, notamment concernant le Moyen Pays.

Pour le stationnement des véhicules légers

A l'intérieur du corridor de transports en commun

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

Logements	1 place pour 80 m² de surface de plancher
Logement social	1 place pour 2 logements
Hébergement	0,3 place par logement
Bureaux, artisanat	1 place pour 150 m² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 150 m² de surface de plancher
commerce et activités de service 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 dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	1 place pour 40 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 chambres	1 place pour 80 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique de plus de 100 chambres	1 place pour 120 m² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

- **Secteur intermédiaire**

Habitation	1,2 place par logement
Hébergement	0,3 place par logement
Logement social	1 place par logement
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²	1/60 m²
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000 m²	1/80 m²
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	1/40 m²
Industrie	1/150 m²
Bureaux	1/60 m²
Commerces de gros	1/60 m²
Artisanat	1/80 m²
Restauration	1/60 m²
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

- **A l'extérieur du corridor de transports en commun**

Logements	1 place pour 80 m² de surface de plancher + 1 place par logement
Logement social	1 place par logement
Hébergement	0,3 place par logement
Bureaux	1 place pour 35 m² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 150 m² de surface de plancher
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²	1 place pour 60 m² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m²	1 place pour 50 m² de surface de plancher
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000m²	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 2 chambres
Restauration	1 place pour 20 m² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 60 m² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 80 m² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1,5 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

Secteurs d'Intérêt Métropolitain

Logement	**1 place pour 60 m² de surface de plancher**

Logement social	**1 place pour 2 logements**
Commerce et activités de service dont la surface de plancher est inférieure à 300 m²	**1 place pour 60m² de surface de plancher**
commerce et activités de service dont la surface de plancher est comprise entre 300 et 1000m²	**1 pour 50 m² de surface de plancher**
commerce et activités de service dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m²	**1 place pour 20 m² de surface de plancher**
Artisanat et commerce de détail	**1 place pour 150m² de surface de plancher**
Restauration	**1 place pour 40m² de surface de plancher**
Cinéma	**Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet**
Hébergement hôtelier et touristique de moins de 100 chambres	**1 place pour 80m² de surface de plancher**
Hébergement hôtelier et touristique supérieur à 100 chambres	**1 place pour 120m² de surface de plancher**
Activités de service	**1 place pour 100m² de surface de plancher**
Bureaux	**1 place pour 80m² de surface de plancher**
Centres de congrès et d'exposition	**Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet**
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	**Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet**

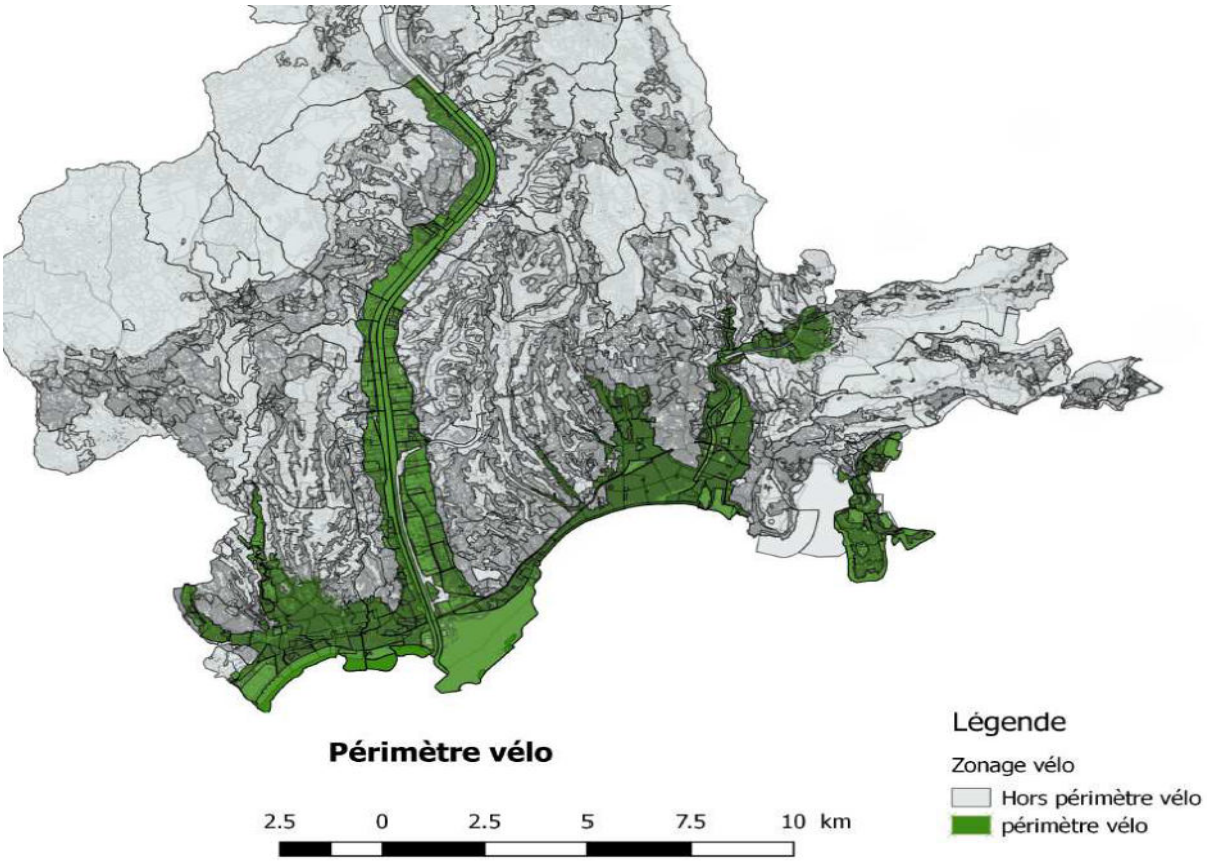
Zones à l'extérieur du corridor – Deux roues motorisés

Logements	1 place pour 6 logements
Logement social	1 place pour 6 logements
Hébergement	1 place pour 50 chambres
Bureaux	1 place pour 140 m² de surface de plancher
Commerce et activités de service	1 place pour 140 m² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 140 m² de surface de plancher

Hébergement hôtelier et touristique	1 place pour 15 chambres
Restauration	1 place pour 80 m² de surface de plancher
Commerce de gros	1 place pour 300 m² de surface de plancher
Industrie	1 place pour 300 m² de surface de plancher
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place pour 140 m² de surface de plancher
Etablissement scolaire	1 place pour 10 classes
Etablissement scolaire (lycée)	1 place par classe
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet
Salles d'arts et de spectacle, cinéma, et centres de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins du projet

Stationnement des vélos

Le stationnement des vélos n'est pas corrélé au zonage du PLUm mais bien à un zonage distinct appelé « périmètre vélo ».



Au sein de ce périmètre où l'usage du vélo est plus aisé, le nombre de places exigé sera plus élevé.

Les normes de stationnement des vélos sont exprimées en m² de local vélo, et sont identiques quelle que soit le zonage PLUm, pour les raisons précisées ci-dessus.

Destinations	Périmètre vélo	Hors périmètre vélo	Type de stationnement
Logements <50 m²	1,5 m² de local vélo par logement	0,75 m² de local vélo par logement	**Couvert sécurisé**
Logements > 50 m²	2,5 m² de local vélo par logement	1,5 m² de local vélo par logement	**Couvert sécurisé**
Hébergement hôtelier et touristique	0,45 m² de local vélo par chambre	0,25 m² de local vélo par chambre	**Couvert sécurisé**
Bureaux et assimilés	3 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher	3 m² de local vélo pour 100 m² de surface de plancher	**Couvert sécurisé**
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	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**
	1,5 m² de local vélo par place de parking véhicule visiteurs	0,1 m² de local vélo par place de parking véhicule visiteurs	**Couvert sécurisé**
Cinéma, salle de spectacle	0,3 m² de local vélo par personne accueillie simultanément	0,1 0,3 m² de local vélo par personne accueillie simultanément	**Couvert sécurisé**
Enseignement secondaire ou supérieur	0,5 m² de local vélo par élève accueilli simultanément	0,15 m² de local vélo par élève accueilli simultanément	**Couvert sécurisé**

14. Justifications des dispositions relatives à l'environnement et au paysage.

L'approche environnementale globale du PLUm s'est construite à partir d'une analyse fine des problématiques rencontrées telles :

- Une analyse complétée sur les effets cumulés à l'échelle de la Plaine du Var et de la Métropole, avec, au-delà des études d'impact et des évaluations d'incidences réalisées pour chacun des projets du territoire, une expertise transversale sur les effets cumulés de l'ensemble des projets,

- Une réflexion menée sur la consommation de l'espace avec un effort important pour réduire le stock des zones U et AU des anciens documents d'urbanisme, en particulier sur les zones à enjeux agricoles ou de biodiversité,

- Une retranscription du projet de trame verte et bleue (TVB) au sein même des projets de zonage et du règlement définie en compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;

- Une analyse cartographique fine conduite en amont des projets de zonage permettant la prise en compte des espaces importants pour la préservation du patrimoine naturel local (ZNIEFF et Natura 2000), avec une intégration d'un volet biodiversité au sein des diverses Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) proposées,

- La mise en place d'un atlas des espaces de compensation, identifiant les zones présentant les enjeux écologiques et servant de socle à la mise en place de politiques ou d'actions volontaires de préservation de la biodiversité ou également dans le cadre de la démarche Eviter/Réduire/Compenser (ERC),

- La mise en place d'un Observatoire de la Biodiversité, mobilisant, aux côtés de la Métropole différents acteurs, tels le Conservatoire des Espaces Naturels (CEN) PACA, avec lequel une convention spécifique a été prévue à cet effet , et qui travaillera en lien avec les services de l'Environnement et de la Planification, en particulier sur le sujet des zones humides.

Ainsi, des dispositions réglementaires spécifiques ont été mises en place à l'échelle des différentes zones du PLUm et une volonté de préservation et de mise en valeur a été engagée comme détaillée comme suit.

14.1. Présentation de la Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'environnement inscrite dans la Stratégie Nationale Biodiversité.

Comme le précise l'article L371-1 du Code de l'environnement, « la trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural ».

La TVB est élaborée à l'échelle de chacune des régions au travers des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique (SRCE), et les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement doivent d'une part prendre en compte les orientations arrêtées dans les SRCE et d'autre part, préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire, et le cas échéant, de compenser les atteintes aux réservoirs et corridors biologiques identifiés par le SRCE.

Sur le territoire métropolitain, l'élaboration de la TVB s'est faite en deux phases de travail :tout d'abord par la compréhension du réseau écologique. Ce dernier repose sur une étude scientifique permettant de cartographier le fonctionnement biologique du territoire, puis, dans une seconde phase, l'élaboration de la

TVB, véritable outil d'aménagement a permis de prendre en compte le fonctionnement écologique du territoire, garant des services écosystémiques. En effet, la déclinaison a consisté à croiser les enjeux écologiques et les enjeux d'aménagement.

Le PLUM a permis de définir différentes mesures afin de garantir la pérennité de la qualité environnementale du territoire et de permettre une amélioration de celle-ci sur certains secteurs dégradés.

L'article 18 des dispositions générales du règlement précise les modalités de constructibilité dans les zones concernées par la TVB ainsi que les prescriptions particulières relatives aux aménagements et constructions à l'intérieur de celles-ci.

Pour la partie « trame verte »,4 zones sont définies :

- Zone 1 – Enjeu écologique très fort

  Ces espaces présentent une biodiversité remarquable dans lesquels vivent des espèces patrimoniales à sauvegarder. Ces espèces y trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, hivernage, reproduction…). Cette zone à enjeu écologique très fort comporte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

- Zone 2 – Enjeu écologique fort

  Ce sont des espaces assurant les mêmes fonctionnalités que les éléments de la zone 1, mais ils sont altérés, car pouvant être soumis à des pressions anthropiques. La fonctionnalité de ces espaces doit être protégée et restaurée.

- Zone 3 – Enjeu écologique secondaire

  Ce sont des espaces moins fonctionnels situés en périphérie des zones 1 et 2, pour lesquels ils assurent un rôle de tampon pour limiter la pression anthropique sur ces zones à enjeux écologiques plus forte. Leur préservation est importante car ils sont utilisés par la faune en complément et permettent de maintenir une naturalité des zones 1 et 2.

- Zone 4 – Enjeu égologique en milieux anthropisés ou en développement

  Ce sont des espaces pouvant avoir un rôle écologique variable, allant de très fort à secondaire ; ces espaces sont contraints par les pressions anthropiques.

Pour la partie « trame bleue »,3 zones sont définies :

- Les cours d'eau :

  Il s'agit des fleuves, rivières et vallons présents sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur.

- Les zones humides :

  Il s'agit des zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental des zones humides.

- Les relais écologiques (canaux, fossés) :

  Il s'agit des linéaires de canaux et de fossés. Leur préservation est importante car ils permettent de maintenir une naturalité et participent à la fonctionnalité écologique.

Ces 7 zones décrites ci-dessus, sont identifiées et délimitées sur la carte « trame verte et bleue », et, pour chacune d'elles, le règlement impose des prescriptions particulières aux aménagements et constructions à travers ses dispositions générales et ses dispositions applicables par zone.

En complément des dispositions générales relatives à la TVB, les dispositions réglementaires de chaque zone du PLUm précisent également aux articles 2.4 que dans les zones concernées par la TVB, le coefficient d'espaces verts est augmenté de 5%, et que 60% de ces espaces verts doivent être de pleine terre.

Enfin, il est à noter qu'en complément de la TVB, un volet écologie et biodiversité a été intégré dans chaque OAP sectorielle permettant d'analyser plus finement chaque projet aux regards des enjeux écologiques et environnementaux.

14.2. Les critères de performance énergétique

La performance énergétique des bâtiments est la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment, ce qui peut inclure entre autre le chauffage, l'eau chaude, le système de refroidissement, la ventilation et l'éclairage.

Le PLUm précise les exigences règlementaires en matière de critères de performances énergétiques à atteindre, en dispositions générales **:**

Les dispositions réglementaires définies sont notamment les suivantes :

- ❖ La RT 2012

Tout bâtiment devra respecter la réglementation thermique 2012 selon trois exigences de résultats :

- L'exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti :

Le coefficient Bbiomax impose une optimisation du niveau d'isolation en permettant de limiter les besoins en énergie (chauffage, refroidissement et éclairage) pour les composantes liées à la conception du bâti.

- L'exigence de consommation maximale Cepmax :

Le coefficient d'énergie primaire représente la consommation d'énergie primaire maximale du bâtiment portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs). Le coefficient d'énergie primaire doit être inférieur de 15% par rapport au Cepmax en vigueur.

- L'exigence de confort d'été dans les bâtiments non climatisés :

La RT 2012 définit des catégories de bâtiments dans lesquels il est possible d'assurer un bon niveau de confort en été sans avoir à recourir à un système actif de refroidissement. Pour ces bâtiments, la réglementation impose que la température la plus chaude atteinte dans les locaux, au cours d'une séquence de 5 jours très chauds d'été n'excède pas un seuil défini.

- ❖ Un référentiel environnemental

Tous les projets de bâtiments collectifs développant une surface de plus de 500 m2 de surface de plancher devront respecter un référentiel environnemental au choix (BREEAM, LEED, HQE, BDM…)

Le référentiel BDM a pour but de garantir la qualité environnementale d'un projet de construction ou de réhabilitation en tenant compte des spécificités du territoire, avec validation finale par une commission interprofessionnelle selon 7 thématiques (territoire et site, matériaux, énergie, eau, confort et santé, social et économie et gestion de projet). En cas de choix du référentiel BDM, le maître d'ouvrage devra respecter le niveau d'ambition « BDM Bronze ». Le maître d'ouvrage devra obtenir au moins 40 points sur 90.

Il y a 4 niveaux en fonctions des points attribués :



❖ Le référentiel Ecovallée qualité au sein de l'OIN *Éco-Vallée*

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

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

14.3. L'OAP Climat Air Energie Eau

Le PLUm a l'obligation de prendre en compte les documents supra-communaux, notamment le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) . Ainsi, au travers de son règlement et de ses orientations d'Aménagement et de Programmation, il a pour objectif d'intégrer les enjeux liés au climat, à l'air et à l'énergie.

En cohérence avec les critères définies dans le règlement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Climat Air Energie Eau (OAP CAEE) définit à l'échelle métropolitaine les grandes orientations en vue de développer les énergies renouvelables, de maîtriser les consommations en eau dans un objectif de préservation de la ressource et de réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES), de polluants et la production de déchets.

L'OAP CAEE se décompose en 5 volets, présentant quelques éléments de diagnostic et définissant des orientations sur le territoire métropolitain. Les volets sont les suivants : le climat, l'air, la gestion des déchets, l'énergie et l'eau.

14.4. La préservation des cœurs d'ilots à Nice

Une réflexion a été engagée afin d'assurer une protection particulière des cœurs d'îlots dans le centre-ville niçois inscrit en sous-zone UBb au PLUm, qui participent à la réduction des effets d'ilots de chaleur, mais également à la composition paysagère des vues urbaines.

En réponse, ont été définies les règles suivantes :

> *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 varie de 20 à 22m selon les secteurs.*
> *Dans l'ensemble de la zone :*
> - *Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant.*

- *Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Cependant, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.*
- *En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.*

- *En dehors de la bande continue :*
  - *Dans toute la zone, pour les unités foncières de 5 000 m² ou plus, toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6m à l'égout du toit, doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 6m.*

14.5. Le développement harmonieux et responsable de la Plaine du Var

Comme présenté dans le PADD du PLU métropolitain débattu en date du 13 mars 2017, les besoins en logement à horizon PLUM, que ce soit à l'échelle métropolitaine ou dans la plaine du Var, font échos aux évolutions démographiques projetées.

En cohérence avec le scénario de développement démographique, et en comptabilité avec le PLH de la Métropole adopté en conseil métropolitain du 28 juin 2018, le PLUM comporte des dispositions permettant de répondre aux besoins de création de logements neufs sur le territoire de la métropole.

Plus spécifiquement sur la Plaine du Var, véritable colonne vertébrale du territoire métropolitain, la construction de 16 à 20 000 logements vient en réponse à la création de 40 à 50 000 emplois à horizon PLUm dans l'objectif notamment de proposer un modèle de mixité fonctionnelle et de rapprocher lieux d'emplois et de vie.

Les potentiels fonciers mobilisables à moyen et long termes pour répondre à ces besoins constructifs ont été identifiés dans une démarche de coconstruction avec les communes de la Métropole, en cohérence avec les enjeux du territoire, notamment en lien avec l'OIN et dans le respect des principes d'équilibre de gestion économe de l'espace, de l'environnement, des pôles de centralité existants et à développer et des bassins d'emploi.

Dans l'objectif d'une gestion économe des espaces, les secteurs urbains destinés à absorber la majeure partie des besoins en logement bénéficient d'OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Par cet outil, les exigences environnementales, écologiques et paysagères sont prises en compte afin de maintenir la qualité du cadre de vie de la métropole azuréenne. Les règles d'urbanisme instaurées permettant de garantir un développement harmonieux et structurés des secteurs destinés à recevoir du logement et /ou activités. Ce ne sont pas moins d'une vingtaine d'OAP qui sont mises en place dans le périmètre OIN de la Plaine du Var.

Le territoire de l'OAP Plaine du Var est vaste (5.8 km2), hétérogène, mais néanmoins stratégique. Son développement implique de trouver une forme d'urbanisation qui rend compte du grand paysage dans lequel cette plaine est inscrite, de respecter son histoire maraichère, tout en dessinant un avenir mixte et actif.

C'est l'objectif de cette OAP « sectorielle », permettant de définir les conditions d'aménagement tout en garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit ce périmètre. Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement.

Cette OAP proposera des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traitera les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'objectif affirmé d'urbanité vise la production :

- d'une ville dense, passante (TCSP), poreuse (venelles et voies en zone 20) et largement dédiée aux piétons (trottoirs de 4.00 m de large minimum, des espaces publics ouverts et larges, pour une fluidité et un usage continu), ainsi qu'une ville des modes doux ;

- d'une ville paysage avec un parc, avec la prise en compte d'un espace agricole vivant et dynamique, d'un intérêt pour le développement durable et la biodiversité répondant aux attendus du PADD ;

- d'une ville mixte de 35 % de logements locatifs sociaux sur le périmètre de l'OIN et 30 % sur le reste du territoire de Nice à l'exception du quartier du Grand Stade développant 25 % de logements locatifs sociaux) ;

- d'une ville ambitieuse en termes de développement durable et de ressources énergétiques alternatives et renouvelables répondant aux attendus de l'OAP « Climat » du PLUM ;

- d'une ville proposant un parc urbain structurant, vaste et pluriel sachant allier des usages divers : un parc ouvert sur la ville d'aujourd'hui et de demain, sachant proposer la nécessaire conjugaison de programmes.

14.6. La protection du paysage des collines niçoises

Dès 2010, par le passage du POS, qui autorisait largement les constructions sur les collines, au premier PLU de Nice, l'ambition a été de préserver la qualité patrimoniale, environnementale et paysagère des collines niçoises.

❖ Du POS au PLU

- En 2010**,** le Plan Local d'Urbanisme, engagé dès 2008 et approuvé en 2010,
  - a été le premier en France à avoir anticipé sur le Grenelle II de l'Environnement et à avoir intégré les principes du développement durable,
  - a mis dans ses priorités la préservation des collines niçoises,
  - a diminué les droits à bâtir sur les collines et a renforcé la préservation des espaces naturels.

Par rapport au Plan d'Occupation des Sols précédent :

- la zone naturelle « N » a été étendue de 236 ha pour atteindre au total 2011ha,
- les « espaces boisés classés » ont été étendus de 676 ha pour atteindre 1190ha,
- les zones destinées à l'urbanisation des collines ont été réduites de 242ha,
- les oliveraies du Mont Vinaigrier ont été préservées et classées en zone agricole (18 ha),
- de même que les vignobles et les oliveraies de Bellet et Crémat (310 ha),
- dans la plaine du Var, le PLU a préservé 145 ha de zones agricoles sur les sites : Arboras, Saint Isidore Nord, Combes et Combes supérieures alors que la directive territoriale d'aménagement impose seulement 90 ha de protection.

- A partir de 2012, plusieurs modifications du PLU ont été engagées afin de continuer à maîtriser l'urbanisation sur les collines :
  - les droits à bâtir des collines ont été réduits : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est passé de 0,25 à 0,15
  - de plus, les normes de stationnement ont été renforcées : elles sont passées d'une place pour 60m² de surface de plancher à une place pour 40 m² ou 50 m² de surface de plancher selon la zone.

- En 2014, la loi ALUR du 24 mars met en danger l'équilibre des collines en supprimant deux règles essentielles qui permettaient aux communes de limiter les densités : le coefficient d'occupation du sol et la surface minimum des unités foncières avec pour conséquences éventuelles :
    - des hausses très conséquentes des droits à bâtir sur les collines,
    - un risque fort de déboucher sur une densification inacceptable,
    - ce sont des centaines de constructions nouvelles qui auraient pu être construites de façon désordonnée sur les collines de Nice, en totale contradiction avec la volonté de les préserver.

- En réponse, fin 2014 , une nouvelle modification du PLU, intégrant des mesures compensatoires est engagée immédiatement par la ville, dans le but de limiter au mieux cette densification. Afin de limiter le potentiel d'urbanisation à une valeur proche de ce qu'il était avant la loi ALUR sur toutes les collines, il a été institué :
    - Un « coefficient d'emprise au sol » avec une réduction de l'emprise au sol,
    - Une baisse d'un niveau de la hauteur des constructions, quand celle-ci est d'au moins 9 mètres,
    - Une augmentation de la contrainte en matière d'espaces verts.

- Puis, en juin 2017, une nouvelle modification est mobilisée pour poursuivre les améliorations et la préservation des collines, avec :
    - Une nouvelle baisse des droits à bâtir,
    - Une réduction directe des hauteurs autorisées, venant doubler une nouvelle réduction du coefficient d'emprise au sol (ces),
    - Une augmentation de la contrainte en espaces verts,
    - La création de nouveaux secteurs du PLU prenant en compte l'identité et la qualité particulière des territoires collinaires.

❖ <u>Le PLU métropolitain pour poursuivre et renforcer la préservation des collines niçoises</u>

- Le PLU Métropolitain présente l'opportunité de renforcer encore la démarche de maitrise de l'urbanisation des collines niçoises déjà engagée.

- Les orientations générales du PLUm sont les suivantes :
    - *Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et le patrimoine architectural,*
    - *Préserver les milieux naturels remarquables et les espaces naturels emblématiques,*
    - *Préserver, restaurer et gérer la biodiversité et les sites Natura 2000 : protéger les zones nodales, renforcer les corridors écologiques.*

- Concernant les collines niçoises, le PLU m prévoit notamment :
    - de diminuer la hauteur à 7 m sur les collines (R+1),
    - de diminuer le coefficient d'emprise au sol,
    - de modifier les règles de stationnement

Par exemple :

- alors que le secteur UB demande actuellement 1 place pour 40 m2 de bâti et le secteur UC une place pour 80 m2, le PLUM imposera sur les nouveaux zonages créés :
    - une place par logement pour les logements dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50 m2,
    - Une place supplémentaire (soit 2 places) pour les logements d'une superficie supérieure à 50 m².

- De plus, le secteur collinaire fait l'objet au sein du PLUm d'une Orientation d'Aménagement Particulière (OAP) qui identifie la sensibilité du territoire et qui en souligne la qualité. Cette OAP permet un meilleur encadrement des futures constructions notamment sur les volumes, les proportions, les modalités d'insertion des bâtis dans la pente ou encore sur le maintien de qualité paysagère.

- En conclusion : le passage du PLU au PLUm, permet de baisser de manière importante les droits à bâtir. Ainsi, sur le secteur des collines, les dispositions prises se traduisent par :
    - une diminution des droits à bâtir de l'ordre d'environ 25% ;
    - une baisse d'environ 85 hectares de capacités résiduelles initialement destinées à être urbanisées ;

14.7. L'annexe patrimoine

L'article L 151-19 du Code de l'urbanisme indique que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation, ou leur restauration ».

Le PLUM, via son annexe patrimoniale, s'attache à mettre en valeur, protéger et valoriser son patrimoine bâti, végétal et traditionnel.

❖ Le patrimoine bâti remarquable

Définis tels de véritables servitudes, les éléments patrimoniaux, inscrits au titre du patrimoine bâti remarquable ont été identifiés en accord avec les communes. En termes de recensement, cette annexe comprend :

- les protections déjà présentes dans les documents d'urbanisme, anciennement en vigueur,
- de nouvelles constructions identifiées comme remarquables, ayant fait l'objet d'une analyse fine en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France, les services de la Métropole, et en appui de l'ouvrage « le Patrimoine des communes des Alpes-Maritimes », éditions Flohic.

Sur le territoire métropolitain, le patrimoine bâti remarquable identifié concerne 38 des 49 communes.

Les éléments recensés sont d'une grande diversité et correspondent aussi bien à des villas, immeubles, ponts, puits, fermes, que des moulins, lavoirs, fontaines, chemins et voies en pierre, escaliers, canaux maçonnés…

Sur les plans de zonage, chaque construction est repérée par un triangle jaune correspondant à une fiche descriptive de la construction qui contient un relevé des éléments remarquables de ladite construction. On compte sur le territoire métropolitain environ 1 230 fiches.

L'article 17 des dispositions générales du règlement décline les définitions et les règles qui s'appliquent à toutes les constructions repérées, et précise notamment les règles qui s'imposent pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

❖ Le patrimoine végétal

Dans cette partie de l'annexe, seules les informations transmises par les communes ou issues des documents d'urbanisme ont été retranscrites. Contrairement à la thématique relative au patrimoine bâti remarquable, la totalité des éléments protégés ne fait pas l'objet d'une fiche ou d'un tableau de synthèse. C'est le cas notamment de certains arbres protégés dans quelques communes telles Nice. Ainsi les plans de zonage sont à considérer comme le document source puisqu'ils retranscrivent l'ensemble des protections paysagères.

A travers l'article 151-19 du Code de l'urbanisme peuvent être protégés notamment les arbres, les alignements d'arbres, les jardins, les bois, les restanques, les espaces verts dits de transition. A noter que lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme pour les coupes et abattages d'arbres.

L'article 17 des dispositions générales du règlement décline les définitions et les règles, qui s'appliquent à tous les éléments paysagers repérés afin d'assurer leur pérennité.

- Les constructions traditionnelles et les habitations existantes

L'article 151-11 du Code de l'urbanisme précise que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

L'article L 151-12 du Code de l'urbanisme stipule que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

L'application des dispositions réglementaires de ces deux articles permet la mutation des bâtiments identifiés et d'apporter une protection aux constructions traditionnelles, témoins d'un patrimoine culturel montagnard important sur le territoire métropolitain.

Les éléments patrimoniaux ont été identifiés en accord et collaboration avec les communes. Huit d'entre elles ont répondu à la sollicitation de la Métropole pour un total d'environ 290 bâtiments identifiés.

Sur les plans de zonage du PLUM, les constructions identifiées sont représentées par des triangles verts.

L'article 19 des dispositions générales précise les dispositions réglementaires s'appliquant à ces constructions.

15. Capacités résiduelles du PLUm & consommation de l'espace

15.1. Préambule – Rappel du PADD débattu en Conseil Métropolitain le 13 mars 2017

Les objectifs de modération de consommation de l'espace

La Métropole Nice Cote d'Azur se développe sur un territoire de 146 000 hectares.
Le tissu urbanisé représente seulement 9% de cet espace, soit 12 600 ha, dont 3 800 hectares considérés comme des secteurs bien desservis par les transports en commun (dans un rayon de 300 m d'un arrêt). 90% du territoire sont constitués d'espaces naturels, forestiers et agricoles.

15.1.1. Consommation de l'espace dédiée à l'habitat

Comme évoqué préalablement, l'hypothèse de croissance retenue suppose la production d'environ 27 000 logements.
Pour mettre en relation ce besoin avec les capacités d'accueil du territoire, une analyse a été menée sur les potentiels que portent :

- Les projets de nouveaux quartiers identifiés au sein des périmètres de développement ;
- La densification de quartiers situés en zone urbaine (U) des documents d'urbanisme existants ;
- La mobilisation de certaines zones à urbaniser (AU) existantes dans les PLU.

1°) Dans un premier temps, l'analyse des projets contenus dans les périmètres de développement permet d'identifier un potentiel d'environ **19 500 logements** qui sont répartis :

- Pour 85 % du nombre de logements en zone urbaine, sur environ 200 ha.
- Pour 15% du nombre de logements en zone non urbanisée, sur environ 110 ha, dont :
  - Environ 70 ha en zone à urbaniser ;
  - Environ 10 ha en zone agricole ;
  - Environ 30 ha en zone naturelle.

2°) Dans un deuxième temps, il s'agit de considérer les potentiels de densification identifiés dans les pôles urbains majeurs regroupant les trois quarts des emplois métropolitains (Nice, Cagnes-sur-Mer, Saint-Laurent-du-Var, Carros et Vence).
Dans un objectif de gestion économe de l'espace, le potentiel de densification est analysé uniquement sur les zones urbaines denses de ces communes, correctement desservies par les transports en commun et bénéficiant de l'ensemble des équipements publics requis.
Sur les espaces interstitiels, non bâtis ou peu bâtis de ces secteurs, la capacité de densification théorique calculée a fait l'objet d'un rabattement de 30%, afin de revenir sur des valeurs réalistes et pour tenir compte notamment :

- De l'échelle d'approche globale de l'analyse conduite (chaque site nécessitant en complément une étude de niveau APS) ;
- De la complexité foncière ou de l'occupation de certains sites dont l'aménagement pourra se faire à un horizon plus lointain que celui du premier PLU métropolitain ;
- Des composantes techniques liées à la réalisation du projet.

Les potentiels de densification résultants sont alors estimés à environ **4 000 logements** à l'horizon du PLU métropolitain.

3°) Dans un troisième temps, et en dehors des projets contenus dans les périmètres de développement, des zones à urbaniser (AU) existantes sont mobilisables sur le territoire pour la construction de logements. Elles représentent un potentiel d'**environ 40 ha** permettant la production d'environ **3800 logements,** et ce avec une densité retenue de 90 logements à l'hectare, représentatif d'un parc de logements de type « ville parc » (d'après le diagnostic métropolitain) favorisant la mixité urbaine et fonctionnelle.

Ainsi, la totalité du potentiel mobilisable à travers la mise en œuvre 1) des périmètres de développement, 2) de la densification des pôles urbains majeurs existants et 3) de la mobilisation de certaines zones à urbaniser permettra de produire plus de 27 000 logements :

- 19 500 logements sont comptabilisés au sein des périmètres de développement ;
- 4 000 logements pourront être accueillis dans les zones U existantes ;
- 3 800 logements restants pourront être réalisés sur les zones AU existantes.

En termes de **consommation de l'espace** et comme indiqué :

- Pour le potentiel dégagé par les périmètres de développement, environ **110 ha sont mobilisés dont environ 70 ha actuellement classés en zones AU, environ 30 ha en zone N et environ 10 ha en zone A.**
- Pour le potentiel mobilisant une partie des zones AU dans les documents d'urbanisme en vigueur, **environ 40 ha supplémentaires** seront mobilisables.

L'utilisation des deux potentiels ci-dessus se traduit par une consommation d'espace pour l'habitat d'environ 150 ha, couvrant 25 % des besoins en logement à produire à l'horizon du PLUm.
Pour le restant, 75 % des logements à produire se trouvent dans les zones actuellement urbanisées, c'est-à-dire dans les zones U des documents d'urbanisme préexistants sur le territoire métropolitain.

15.1.2. Consommation de l'espace dédiée aux activités économiques

En parallèle, le besoin identifié devant être dédié à des activités économiques représente une surface de 250 à 300 hectares d'espaces supplémentaires.
Ce besoin traduit les demandes portées par les acteurs économiques, organismes consulaires, entreprises existantes ou entreprises cherchant à s'implanter dans la Métropole Nice Côte d'Azur. Il traduit aussi l'objectif de maintien des commerces et activités dans les centres-villes et les villages.

Il est également indispensable pour permettre la création d'emplois sur le territoire.

Pour répondre à ce besoin, seront mobilisés :

- Des secteurs de développement déjà identifiés qui représentent une consommation d'espace répartie à hauteur de 6 % (environ 20 ha) en zones A et N des règlementations en vigueur et 94 % en zones AU (environ 100 ha) ;

- Un complément d'espaces concernant des zones AU existantes (entre 140 et 190 ha).

15.1.3. Bilan résultant des besoins en consommation d'espace

Les besoins en termes de consommation d'espace, pour l'habitat et les activités économiques, représentent donc un total de 400 à 450 hectares à l'horizon 2030, ainsi répartis :

- **Environ 150 ha pour l'habitat ;**
- **Environ 250 à 300 hectares pour les activités économiques.**

La consommation d'espace sera donc limitée à 30 à 35 hectares par an, sur la période 2017-2030, ce qui représente une baisse sensible par rapport aux rythmes constatés entre 2009 et 2014 et sur les années précédentes, établis à :

- 460 ha / an de 1970 à 1980 ;
- 520 ha / an de 1980 à 1990 ;
- 290 ha/ an de 1990 à 2000 ;

- 210 ha / an de 2000 à 2009 ;
- 40 ha / an de 2009 à 2014.

Ainsi, une consommation annuelle moyenne de l'ordre de **30 hectares** participera à un développement mesuré et équilibré, répondant à la fois aux objectifs de préservation, d'accueil dynamique d'activités économiques et de nouvelles populations, tout en assurant un rééquilibrage des tranches d'âge.

15.2. Des documents d'urbanisme communaux vers le projet de PLU métropolitain : une gestion vertueuse et durable de l'espace

Quelques 27 Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), 8 Plans d'Occupation des Sols (POS), 8 cartes communales (CC) et 6 communes en application du Règlement National d'Urbanisme composaient le paysage règlementaire métropolitain.

Cette diversité a entraîné une appréhension de l'aménagement du territoire et de la gestion de l'espace très disparates, avec :

- De fortes contraintes de développement pour les communes soumises au RNU ou en cartes communales,
- Un développement souvent dispersé pour les communes disposant de POS, parfois anciens, en raison des nombreuses zones dites « NB »,
- L'intégration déjà effective des notions de gestion économe de l'espace pour les territoires disposant d'un PLU, et ayant engagé la réduction des zones pavillonnaires et d'habitats individuels dotés de superficies minimales.

Par le Plan Local d'Urbanisme métropolitain « PLUm », l'ambition pour Nice Côte d'Azur est de construire, en collaboration avec chaque commune, un **territoire d'équilibre entre mer et montagne**, **attractif et innovant, compétitif et solidaire, et respectueux de son environnement.**

Le PLUm s'est notamment fixé comme objectif de renforcer la capacité du territoire à faire face aux défis de l'emploi, du logement et des déplacements dans le **respect de la préservation des espaces naturels, du cadre de vie et des équilibres écologiques**.

L'appréhension économe de la gestion de l'espace a, dès les premières ébauches du zonage règlementaire du PLUm, sous-tendu l'ensemble des réflexions et travaux.

En terme méthodologique :

- Les communes soumises au RNU ou disposant d'une carte communale ont entièrement revu les dispositions réglementaires applicables pour mieux tenir compte des réalités territoriales (topographie, risques, richesse environnementale, desserte) et assurer un développement des secteurs pour lesquels un projet concret et durable était connu.
- Pour les communes ayant un POS, elles ont travaillé en se réappropriant l'application de la Loi Montagne notamment et en réétudiant les zones « NB » fortement consommatrices d'espaces
- Enfin, les communes dotées d'un PLU ont plus particulièrement réfléchi sur la mobilisation des « dents creuses », sur les nécessaires densifications permettant la préservation parallèle des richesses environnementales et sur la valorisation des espaces agricoles.

Ainsi, le projet de PLUm a permis une évolution très positive en terme de gestion vertueuse et durable de l'espace.
En particulier, les communes ont limité fortement les demandes d'ouverture à l'urbanisation, avec seulement **74 demandes sollicitées dans le cadre des délibérations d' octobre 2017 et mars 2019** pour présentation en commission CDPENAF.

Dans le même temps, des évolutions positives ont été portées sur les zones U, A et N avec :

- **Une réduction significative de zones urbaines (environ 350 ha** de fermeture de zones NB et première réduction de zones U)
- **Une augmentation des zones agricoles** sur le territoire métropolitain
- **Le maintien des zones naturelles dans des surfaces équivalentes**.

15.3. Les capacités résiduelles

En préambule, il convient de préciser que, sur la base d'une méthode co construite avec la DDTM, là où la plupart des PLU intercommunaux ont pris appui sur un calcul par échantillonnage extrapolé ensuite à l'ensemble de leur territoire, le calcul des capacités résiduelles a ici été réalisé de façon exhaustive sur l'intégralité des zones constructibles du territoire métropolitain, ce qui améliore sensiblement la fiabilité de l'analyse.

Principes méthodologiques

En plus de l'identification de parcelles non bâties en zones urbaines, dites « dents creuses », un travail a été conduit sur les capacités résiduelles des unités foncières déjà bâties, en intégrant au calcul conduit les unités foncières répondant aux conditions cumulatives suivantes :

- ✓ La surface de l'unité foncière est supérieure à 200 m² ;
- ✓ La surface au sol du ou des bâti(s) existant(s) est inférieure ou égale à 5% de la surface de l'unité foncière sur laquelle il(s) se situe(nt).

Si ces deux conditions sont respectées, la moitié de la surface de l'unité foncière est comptabilisée dans le calcul des capacités résiduelles.
Afin d'affiner les calculs, **une vérification a été menée sur la possibilité de réaliser des constructions supplémentaires à l'issue de division foncière conduite sur les unités foncières situées en zones pavillonnaires et classées en « UFc »** au projet de PLUm.
En effet, ces zones génèrent de manière théorique des capacités sur des zones où le CES[2] de constructibilité est très faible. **Dans le cas où l'emprise au sol restant à bâtir sur l'unité foncière est inférieure à 50 m²[3], celle-ci est exclue du calcul** des capacités résiduelles en raison d'un potentiel à bâtir non significatif.
Enfin, l'ensemble des **capacités résiduelles relevées sur les espaces publics, routiers, portuaires et aéroportuaires** qui ont pu être identifiées par l'intermédiaire des données du Mode d'Occupation du Sol, **ont également été écartées du calcul**.

Les résultats du calcul ainsi réalisés sont présentés ci après, classés par commune[4], puis par typologie de zonage PLUm.
Résultats présentés par commune

[2] CES : Coefficient d'Emprise au Sol

[3] Ce seuil a été choisi en fonction de la taille des bâtis existants sur les zones « UFc » : 90 % des bâtis existants dans les zones UFc du projet de PLUm ont une surface au sol supérieure à 50 m².

[4] Les communes de Bairols et Saint-Dalmas-le-Selvage ne sont pas présentes dans les résultats car elles ne disposent pas de capacités résiduelles suite à l'application de la méthode de calcul.

	Superficie des capacités résiduelles non bâties (Calcul initial) (en ha)	Ajout des superficies des capacités résiduelles bâties ratio 5% (en ha)	Capacités résiduelles exprimées en nombre de logements
ASPREMONT	9,9	26,0	423
BEAULIEU-SUR-MER	0,2	1,7	127
BELVEDERE	3,4	3,2	92
BONSON	1,1	4,1	164
CAGNES-SUR-MER	45,5	70,0	1246
CAP-D'AIL	2,9	3,8	119
CARROS	16,8	38,7	510
CASTAGNIERS	19,4	30,0	428
CLANS	5,3	6,5	111
COLOMARS	29,6	41,0	592
DURANUS	0,8	0,6	26
EZE	6,7	17,0	258
FALICON	9,3	27,2	383
GATTIERES	11,9	25,8	426
GILETTE	7,4	19,9	369
ILONSE	0,2	0,1	8
ISOLA	1,2	1,6	37
LA BOLLENE-VESUBIE	8,1	12,6	189
LA GAUDE	34,3	65,6	1083
LA ROQUETTE-SUR-VAR	0,3	1,8	29
LA TOUR	3,6	6,1	207
LA TRINITE	19,0	30,4	424
LANTOSQUE	2,2	2,1	65
LE BROC	9,3	26,1	358
LEVENS	39,9	75,0	1082
MARIE	0,1	0,0	2
NICE	119,2	225,6	5128
RIMPLAS	0,5	1,2	17
ROQUEBILLIERE	19,0	31,0	446
ROUBION	2,7	3,8	69
ROURE	0,1	0,2	7
SAINT-ANDRE-DE-LA-ROCHE	14,0	22,8	349
SAINT-BLAISE	6,0	11,8	166
SAINT-ETIENNE-DE-TINEE	23,8	30,9	636
SAINT-JEAN-CAP-FERRAT	0,3	2,2	61
SAINT-JEANNET	22,9	52,4	698
SAINT-LAURENT-DU-VAR	15,0	37,7	817
SAINT-MARTIN-DU-VAR	6,9	16,4	239
SAINT-MARTIN-VESUBIE	17,3	28,4	828
SAINT-SAUVEUR-SUR-TINEE	0,3	1,0	5
TOURNEFORT	0,3	0,6	10
TOURRETTE-LEVENS	26,8	46,4	679
UTELLE	4,1	3,8	84
VALDEBLORE	23,9	34,7	747
VENANSON	2,2	2,0	30
VENCE	50,6	120,0	1869
VILLEFRANCHE-SUR-MER	0,4	10,0	196
Total	**644,6**	**1220,2**	**21838**

Résultats présentés par typologie de zonage du PLUm

	Superficies des capacités résiduelles bâties ratio 5% (en ha)	Capacités résiduelles exprimées en nombre de logements
Zone 1AU : zone à urbaniser alternative	20,7	702
Zone UA : vieilles villes et vieux villages	4,9	372
Zone UB : quartiers urbains denses	24,5	1863
Zone UC : quartiers urbains denses discontinus	9,2	773
Zone UD : quartiers résidentiels/villes parcs	25,6	1499
Zone UE : équipements d'intérêt collectif et services publics	18,5	360
Zone UF : zones pavillonnaires	1037,6	15355
Zone UL : zone d'équipements de loisirs	1,7	5
Zone UP : zones de projets	9,1	164
Zone UT : grands ensembles hôteliers	17,7	472
Zone UZa : zones d'activités mixtes (artisanat, bureaux, commerce...)	28,4	198
Zone UZb : zone d'activités industrielles et artisanales	17,0	55
Zone UZc : zone d'activités tertiaires	0,3	1
Zone UZd : zone d'activités commerciales	3,3	15
Zone UZe : zone d'activités relative aux carrières	1,6	5
Total	1220,2	21838

Les capacités résiduelles de constructibilité ainsi déterminées sur l'ensemble du territoire métropolitain ont été initialement évaluées à **1 220 ha**. Explicitées dans le paragraphe suivant, les réductions de zones U complémentaires à hauteur de 420 ha ont permis de ramener le stock de capacités résiduelles à **1 114 hectares**.

Complémentairement, **un coefficient d'abattement de 30 %** a été appliqué au regard des phénomènes de rétention foncière, de la réalité du terrain et des emprises réservées aux accès voirie et équipements des projets, **portant ce quantitatif à une réalité estimée à 780 hectares**.

15.4. La réduction des zones urbaines « U » et des zones à urbaniser « AU », un effort consenti considérable

Des évolutions très positives ont été portées sur les zones U, A et N avec :

- **Une réduction significative de zones urbaines d'environ 760 ha** répartis de la manière suivante :

    - Pour **350 hectares environ**, ont été opérées des fermetures de zones NB des POS anciennement en vigueur mais aussi de zones U à l'initiative des communes
    - Pour **environ 410 hectares supplémentaires**, en réponse à une demande portée par Mr le Préfet, **une réduction complémentaire des seules zones U a été opérée en plus**, portant parfois un effort conséquent, sur plus de 50% des capacités résiduelles de certaines communes

- **L'identification d'environ 1000 ha supplémentaires de zones agricoles** permise par :

    - L'effort porté par des communes du Moyen-Pays, notamment sur la Plaine du Var, pour la création de zones agricoles (ex : Nice, Saint-Blaise, Gattières, Saint-Jeannet, etc.) ;
    - La création de zones agricoles au sein des communes auparavant en POS, cartes communales ou soumises au RNU (Moyen-Pays et Haut-Pays) ;

- **Une augmentation des zones naturelles** de l'ordre de 500 Ha

Tableau détaillant par commune les réductions zones U et AU.

Communes	Réduction des zones U proposées par les communes (en ha)	Réduction des zones AU strictes proposées par les communes (en ha)
Cagnes-sur-Mer	52,2	
Carros	26,8	4,6
Clans	1,3	
Colomars	10,4	
Falicon	3,6	
La Gaude	34,8	1,7
La Trinité	8,0	
Le Broc	2,4	1,0
Levens	37,2	
Nice	82,2	12,0
Roquebilliere	39,0	
Saint-André-de-la-Roche	14,0	
Saint-Blaise	4,9	
Saint-Etienne-de-Tinée	10,5	4,8
Saint-Jeannet	25,6	
Saint-Laurent-du-Var	17,5	3,9
Saint-Martin-du-Var	1,7	
Valdeblore	11,3	15,5
Vence	27,8	
Total général	411,2	43,4

15.5. L'évolution du zonage des communes entre les documents d'urbanisme en vigueur et le PLUm en phase approbation.

Le tableau ci-dessous montrent **d'une façon globale** l'évolution du zonage des communes entre les documents d'urbanisme en vigueur (carte communale, POS ou PLU) et le PLUm en phase approbation.

Évolutions des communes disposant actuellement d'un PLU, d'un POS et d'une carte communale

Documents communaux en vigueur			Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	13200,4	9,9%	U - Urbaine	12444,5	9,4%	-755,9	-5,7% ↘
dont NB des POS	397,0	0,3%					
dont C des CC	108,9	0,1%					
AUc - AU alternative	131,5	0,1%	AUc - AU alternative	132,6	0,1%	1,1	0,9% =
dont NA des POS	6,8	0,0%					
AUs - AU stricte	357,3	0,3%	AUs - AU stricte	236,9	0,2%	-120,4	-33,7% ↘
dont NA des POS	55,6	0,0%					
A - Agricole	4806,5	3,6%	A - Agricole	5209,5	3,9%	403,0	8,4% ↗
dont NC des POS	433,7	0,3%					
N - Naturelle	114258,9	86,1%	N - Naturelle	114744,9	86,4%	486,0	0,4% ↗
dont ND des POS	10311,0	7,8%					
dont NC des CC	37459,0	28,2%					

Les tableaux ci-dessous montrent, **pour chaque commune**, l'évolution du zonage entre leur document d'urbanisme en vigueur (carte communale, POS ou PLU) et le PLUm en phase approbation.

1°) Communes dotées d'une carte communale (CC) , d'un POS ou d'un PLU

Commune d'ASPREMONT 06006

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	151,1	16,3%	U - Urbaine	151,3	16,2%	0,3	0,2%
AUc - AU alternative	7,4	0,8%	AUc - AU alternative	6,4	0,7%	-1,0	-13,5%
AUs - AU stricte		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole	60,8	6,5%	A - Agricole	59,8	6,4%	-0,9	-1,5%
N- Naturelle	710,1	76,4%	N - Naturelle	713,9	76,6%	3,8	0,5%

Commune de BEAULIEU-SUR-MER 06011

POS en vigueur			Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	103,8	79,2%	U - Urbaine	90,4	68,9%	-13,4	-12,9%
dont NB	12,3	9,4%					
AUc - AU alter. (NA)		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte (NA)		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole (NC)		0,0%	A - Agricole		0,0%		
N - Naturelle (ND)	27,2	20,8%	N - Naturelle	40,8	31,1%	13,6	50,0%

Commune de BELVÉDÈRE 06013

CC en vigueur			Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
C - Constructible	18,2	0,2%	U - Urbaine	24,8	0,3%	6,6	36,0%
NC - Non constructible	7520,6	99,8%	AUc - AU alternative	1,0	0,0%		
			AUs - AU stricte		0,0%		
			A - Agricole	16,1	0,2%		
			N - Naturelle	7497,0	99,4%		

Commune de LA BOLLÈNE-VÉSUBIE 06020

POS en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	52,5	1,5%
dont NB		0,0%
AUc - AU alter. (NA)		0,0%
AUs - AU stricte (NA)	3,0	0,1%
A - Agricole (NC)	60,1	1,7%
N - Naturelle (ND)	3413,1	96,7%

Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	49,0	1,4%	-3,5	-6,6%
AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	3,0	0,1%	0,0	0,1%
A - Agricole	62,7	1,8%	2,6	4,3%
N - Naturelle	3414,0	96,8%	0,9	0,0%

Commune de BONSON 06021

POS en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	65,3	9,8%
dont NB	45,2	6,8%
AUc - AU alter. (NA)		0,0%
AUs - AU stricte (NA)	14,7	2,2%
A - Agricole (NC)	72,7	10,9%
N - Naturelle (ND)	512,8	77,1%

Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	36,9	5,5%	-28,4	-43,4%
AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	4,9	0,7%	-9,7	-66,5%
A - Agricole	93,6	14,0%	20,9	28,7%
N - Naturelle	531,6	79,7%	18,9	3,7%

Commune de LE BROC 06025

PLU en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	135,5	7,2%
AUc - AU alternative	6,0	0,3%
AUs - AU stricte	3,4	0,2%
A - Agricole	110,6	5,9%
N- Naturelle	1623,1	86,4%

Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	124,1	6,6%	-11,3	-8,4%
AUc - AU alternative	4,9	0,3%	-1,1	-17,9%
AUs - AU stricte	2,4	0,1%	-1,0	-28,5%
A - Agricole	109,5	5,8%	-1,1	-1,0%
N - Naturelle	1640,3	87,2%	17,3	1,1%

Commune de CAGNES-SUR-MER 06027

PLU en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	1115,5	57,8%
AUc - AU alternative		0,0%
AUs - AU stricte	29,4	1,5%
A - Agricole	114,0	5,9%
N- Naturelle	669,9	34,7%

Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	1063,3	55,1%	-52,2	-4,7%
AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	29,4	1,5%	0,0	0,0%
A - Agricole	115,0	6,0%	1,0	0,9%
N - Naturelle	722,3	37,4%	52,4	7,8%

Commune de CAP D'AIL 06032

PLU en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	109,0	43,9%
AUc - AU alternative		0,0%
AUs - AU stricte		0,0%
A - Agricole		0,0%
N- Naturelle	139,2	56,1%

Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	109,3	44,0%	0,4	0,3%
AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole		0,0%		
N - Naturelle	138,9	56,0%	-0,3	-0,2%

Commune de CARROS 06033

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	567,7	37,0%	U - Urbaine	539,7	35,1%	-28,1	-4,9%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	4,6	0,3%	AUs - AU stricte	0,0	0,0%	-4,6	-100,0%
A - Agricole	85,7	5,6%	A - Agricole	90,9	5,9%	5,2	6,1%
N- Naturelle	877,5	57,1%	N - Naturelle	907,2	59,0%	29,7	3,4%

Commune de CASTAGNIERS 06034

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	151,5	20,7%	U - Urbaine	151,6	20,6%	0,1	0,1%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole	42,6	5,8%	A - Agricole	40,8	5,5%	-1,8	-4,3%
N- Naturelle	538,2	73,5%	N - Naturelle	542,0	73,8%	3,8	0,7%

Commune de CLANS 06042

CC en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
C - Constructible	34,2	0,9%	U - Urbaine	36,0	1,0%	1,7	5,0%
NC - Non constructible	3727,4	99,1%	AUc - AU alternative		0,0%		
			AUs - AU stricte		0,0%		
			A - Agricole	46,2	1,2%		
			N - Naturelle	3677,3	97,8%		

Commune de COLOMARS 06046

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	281,1	44,3%	U - Urbaine	271,1	42,6%	-10,0	-3,6%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole	21,2	3,3%	A - Agricole	21,4	3,4%	0,2	0,9%
N- Naturelle	332,8	52,4%	N - Naturelle	344,4	54,1%	11,6	3,5%

Commune de DURANUS 06055

CC en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
C - Constructible	3,7	0,2%	U - Urbaine	3,4	0,2%	-0,4	-9,5%
NC - Non constructible	1608,6	99,8%	AUc - AU alternative		0,0%		
			AUs - AU stricte		0,0%		
			A - Agricole	16,8	1,0%		
			N - Naturelle	1592,2	98,8%		

Commune d'ÈZE 06059

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	208,4	21,3%	U - Urbaine	203,7	20,8%	-4,7	-2,3%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	3,5	0,4%	AUs - AU stricte	1,6	0,2%	-1,9	-54,7%
A - Agricole	15,2	1,6%	A - Agricole	15,2	1,6%	0,0	0,0%
N- Naturelle	751,8	76,8%	N - Naturelle	758,9	77,5%	7,1	0,9%

Commune de FALICON 06060

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	152,9	15,6%	U - Urbaine	149,8	15,3%	-3,1	-2,0%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	9,7	1,0%	AUs - AU stricte	9,7	1,0%	0,0	0,0%
A - Agricole	3,9	0,4%	A - Agricole	3,9	0,4%	0,0	0,0%
N- Naturelle	324,0	33,1%	N - Naturelle	328,2	33,5%	4,2	1,3%

Commune de GATTIÈRES 06064

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	249,9	24,6%	U - Urbaine	250,3	24,6%	0,4	0,2%
AUc - AU alternative	5,9	0,6%	AUc - AU alternative	5,6	0,5%	-0,3	-4,3%
AUs - AU stricte	2,6	0,3%	AUs - AU stricte	4,8	0,5%	2,2	83,6%
A - Agricole	147,2	14,5%	A - Agricole	151,1	14,8%	3,9	2,6%
N- Naturelle	609,5	60,0%	N - Naturelle	607,5	59,6%	-2,0	-0,3%

Commune de LA GAUDE 06065

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	523,3	38,8%	U - Urbaine	475,4	35,3%	-47,9	-9,2%
AUc - AU alternative	16,1	1,2%	AUc - AU alternative	30,7	2,3%	14,7	91,3%
AUs - AU stricte	2,5	0,2%	AUs - AU stricte	0,7	0,1%	-1,7	-70,5%
A - Agricole	83,0	6,2%	A - Agricole	103,3	7,7%	20,3	24,5%
N- Naturelle	723,0	53,6%	N - Naturelle	738,0	54,7%	15,1	2,1%

Commune de GILETTE 06066

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	78,7	5,8%	U - Urbaine	78,6	5,8%	0,0	0,0%
AUc - AU alternative	4,2	0,3%	AUc - AU alternative	4,2	0,3%	0,0	0,1%
AUs - AU stricte	22,4	1,7%	AUs - AU stricte		0,0%	-22,4	-100,0%
A - Agricole	73,4	5,4%	A - Agricole	75,5	5,6%	2,1	2,9%
N- Naturelle	883,9	65,6%	N - Naturelle	906,1	67,2%	22,2	2,5%

Commune d' ILONSE 06072

CC en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
C - Constructible	3,8	0,1%	U - Urbaine	2,7	0,1%	-1,0	-26,9%
NC - Non constructible	4048,8	99,9%	AUc - AU alternative		0,0%		
			AUs - AU stricte		0,0%		
			A - Agricole	12,2	0,3%		
			N - Naturelle	4037,6	99,6%		

Commune d'ISOLA 06073

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	33,2	0,3%	U - Urbaine	33,2	0,3%	0,0	0,0%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole	1630,0	16,5%	A - Agricole	1630,6	16,5%	0,6	0,0%
N- Naturelle	8210,2	83,2%	N - Naturelle	8212,1	83,2%	1,9	0,0%

Commune de LEVENS 06075

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	327,0	11,0%	U - Urbaine	288,6	9,7%	-38,5	-11,8%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole	250,9	8,4%	A - Agricole	87,4	2,9%	-163,5	-65,2%
N- Naturelle	2402,0	80,6%	N - Naturelle	2607,5	87,4%	205,6	8,6%

Commune de NICE 06088

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	4787,5	63,5%	U - Urbaine	4644,0	61,6%	-143,5	-3,0%
dont PSMV	26,7	0,4%	dont PSMV	26,8	0,4%		
AUc - AU alternative	77,9	1,0%	AUc - AU alternative	79,9	1,1%	2,0	2,5%
AUs - AU stricte	88,2	1,2%	AUs - AU stricte	60,0	0,8%	-28,2	-32,0%
A - Agricole	472,7	6,3%	A - Agricole	496,3	6,6%	23,7	5,0%
N- Naturelle	2117,1	28,1%	N - Naturelle	2258,0	30,0%	140,9	6,7%

Commune de RIMPLAS 06102

POS en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	6,4	0,3%	U - Urbaine	6,1	0,2%	-0,3	-4,9%
dont NB		0,0%					
AUc - AU alter. (NA)		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte (NA)	0,3	0,0%	AUs - AU stricte	0,3	0,0%	0,0	0,3%
A - Agricole (NC)	74,8	3,0%	A - Agricole	75,1	3,0%	0,4	0,5%
N - Naturelle (ND)	2405,9	96,7%	N - Naturelle	2412,4	96,7%	6,5	0,3%

Commune de ROQUEBILLIÈRE 06103

POS en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	90,5	3,5%	U - Urbaine	47,1	1,8%	-43,4	-48,0%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	33,1	1,3%	AUs - AU stricte	3,2	0,1%	-29,9	-90,4%
A - Agricole	146,7	5,7%	A - Agricole	193,1	7,5%	46,4	31,7%
N- Naturelle	2296,9	89,5%	N - Naturelle	2323,8	90,5%	26,9	1,2%

Commune de LA-ROQUETTE-SUR-VAR 06109

POS en vigueur			Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	90,1	21,4%	U - Urbaine	36,6	8,7%	-53,4	-59,3%
dont NB	68,7	16,3%					
AUc - AU alter. (NA)		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte (NA)		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole (NC)	19,8	4,7%	A - Agricole	39,9	9,5%	20,1	101,9%
N - Naturelle (ND)	312,0	74,0%	N - Naturelle	345,7	81,9%	33,7	10,8%

Commune de ROURE 06111

CC en vigueur			Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
C - Constructible	4,3	0,1%	U - Urbaine	4,3	0,1%	0,1	1,9%
NC - Non constructible	3963,1	99,9%	AUc - AU alternative		0,0%		
			AUs - AU stricte		0,0%		
			A - Agricole	21,2	0,5%		
			N - Naturelle	3940,4	99,4%		

Commune de ST-ANDRÉ-DE-LA-ROCHE 06114

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain				
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%	Évolut. (ha)	%
U - Urbaine	171,6	60,1%	U - Urbaine	158,6	55,5%	-13,0	-7,6%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole	2,2	0,8%	A - Agricole	2,2	0,8%	0,0	0,1%
N- Naturelle	111,8	39,1%	N - Naturelle	124,9	43,7%	13,2	11,8%

Commune de SAINT-BLAISE 06117

PLU en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	76,2	9,4%
AUc - AU alternative	6,7	0,8%
AUs - AU stricte	14,0	1,7%
A - Agricole	60,4	7,5%
N- Naturelle	649,9	80,5%

Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	78,0	9,7%	1,8	2,4%
AUc - AU alternative		0,0%	-6,7	-100,0%
AUs - AU stricte	6,3	0,8%	-7,7	-55,1%
A - Agricole	74,1	9,2%	13,7	22,6%
N - Naturelle	649,1	80,4%	-0,8	-0,1%

Commune de ST-DALMAS-LE-SELVAGE 06119

CC en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
C - Constructible	4,1	0,1%
NC - Non constructible	8054,6	99,9%

Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	2,4	0,0%	-1,7	-41,1%
AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	2,2	0,0%		
A - Agricole	9,9	0,1%		
N - Naturelle	8044,2	99,8%		

Commune de ST-ÉTIENNE-DE-TINÉE 06120

PLU en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	136,3	0,8%
AUc - AU alternative		0,0%
AUs - AU stricte	7,7	0,0%
A - Agricole	532,5	3,1%
N- Naturelle	16639,5	96,1%

Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	125,8	0,7%	-10,5	-7,7%
AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	15,1	0,1%	7,4	95,3%
A - Agricole	427,1	2,5%	-105,3	-19,8%
N - Naturelle	16748,0	96,7%	108,5	0,7%

Commune de ST-JEAN-CAP-FERRAT 06121

POS en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	175,8	54,1%
dont NB		0,0%
AUc - AU alter. (NA)		0,0%
AUs - AU stricte (NA)		0,0%
A - Agricole (NC)		0,0%
N - Naturelle (ND)	149,1	45,9%

Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	175,8	54,1%	0,0	0,0%
AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole		0,0%		
N - Naturelle	149,1	45,9%	0,0	0,0%

Commune de SAINT-JEANNET 06122

PLU en vigueur		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	328,4	22,5%
AUc - AU alternative		0,0%
AUs - AU stricte		0,0%
A - Agricole	69,2	4,7%
N- Naturelle	1063,4	72,8%

Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	299,4	20,5%	-29,0	-8,8%
AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	5,5	0,4%	5,5	
A - Agricole	119,2	8,2%	50,0	72,3%
N - Naturelle	1037,5	71,0%	-25,9	-2,4%

Commune de SAINT-LAURENT-DU-VAR 06123

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	662,4	66,0%	U - Urbaine	645,7	64,0%	-16,7	-2,5%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	52,2	5,2%	AUs - AU stricte	47,5	4,7%	-4,7	-9,1%
A - Agricole	46,8	4,7%	A - Agricole	53,6	5,3%	6,7	14,4%
N- Naturelle	242,5	24,2%	N - Naturelle	261,7	25,9%	19,2	7,9%

Commune de SAINT-MARTIN-DU-VAR 06126

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	127,2	24,3%	U - Urbaine	119,5	22,9%	-7,7	-6,1%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	17,5	3,4%	AUs - AU stricte	9,7	1,9%	-7,8	-44,5%
A - Agricole	56,9	10,9%	A - Agricole	56,9	10,9%	0,0	0,0%
N- Naturelle	321,3	61,4%	N - Naturelle	336,5	64,4%	15,2	4,7%

Commune de SAINT-MARTIN-VÉSUBIE 06127

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	130,2	1,3%	U - Urbaine	130,9	1,3%	0,7	0,5%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	16,9	0,2%	AUs - AU stricte	16,9	0,2%	0,0	0,0%
A - Agricole	33,7	0,3%	A - Agricole	33,9	0,3%	0,2	0,7%
N- Naturelle	9563,6	98,1%	N - Naturelle	9570,2	98,1%	6,6	0,1%

Commune de LA TOUR-SUR-TINÉE 06144

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	57,1	1,6%	U - Urbaine	22,6	0,6%	-34,4	-60,4%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole	166,5	4,6%	A - Agricole	217,1	6,0%	50,6	30,4%
N- Naturelle	3396,3	93,8%	N - Naturelle	3389,8	93,4%	-6,5	-0,2%

Commune de TOURRETTE-LEVENS 06147

POS en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	385,7	23,4%	U - Urbaine	247,6	15,0%	-138,1	-35,8%
dont NB	270,8	16,4%					
AUc - AU alter. (NA)	6,8	0,4%	AUc - AU alternative		0,0%	-6,8	-100,0%
AUs - AU stricte (NA)	4,5	0,3%	AUs - AU stricte	6,8	0,4%	2,3	50,8%
A - Agricole (NC)	59,7	3,6%	A - Agricole	85,5	5,2%	25,8	43,1%
N - Naturelle (ND)	1194,0	72,3%	N - Naturelle	1312,0	79,4%	117,9	9,9%

Commune de LA TRINITÉ 06149

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	257,9	17,4%	U - Urbaine	251,5	17,0%	-6,4	-2,5%
AUc - AU alternative	0,6	0,0%	AUc - AU alternative	0,0	0,0%	-0,6	-100,0%
AUs - AU stricte	9,2	0,6%	AUs - AU stricte	4,2	0,3%	-5,0	-54,3%
A - Agricole	37,1	2,5%	A - Agricole	37,1	2,5%	0,0	0,0%
N- Naturelle	1175,0	79,4%	N - Naturelle	1187,8	80,2%	12,8	1,1%

Commune d'UTELLE 06151

CC en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
C - Constructible	19,7	0,3%	U - Urbaine	22,3	0,3%	2,6	13,2%
NC - Non constructible	6756,6	99,7%	AUc - AU alternative		0,0%		
			AUs - AU stricte		0,0%		
			A - Agricole	217,8	3,2%		
			N - Naturelle	6536,5	96,5%		

Commune de VALDEBLORE 06153

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	143,8	1,5%	U - Urbaine	134,0	1,4%	-9,8	-6,8%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte	18,0	0,2%	AUs - AU stricte	0,0	0,0%	-18,0	-100,0%
A - Agricole	194,7	2,1%	A - Agricole	199,5	2,1%	4,8	2,5%
N- Naturelle	8963,0	96,2%	N - Naturelle	8992,9	96,4%	29,9	0,3%

Commune de VENANSON 06156

CC en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
C - Constructible	21,0	1,2%	U - Urbaine	22,0	1,2%	1,0	4,6%
NC - Non constructible	1779,2	98,8%	AUc - AU alternative		0,0%		
			AUs - AU stricte	2,8	0,2%		
			A - Agricole	21,8	1,2%		
			N - Naturelle	1752,7	97,4%		

Commune de VENCE 06157

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	988,5	25,1%	U - Urbaine	940,6	23,9%	-47,9	-4,8%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole	58,0	1,5%	A - Agricole	68,6	1,7%	10,6	18,4%
N- Naturelle	2887,6	73,4%	N - Naturelle	2923,6	74,3%	36,1	1,2%

Commune de VILLEFRANCHE-SUR-MER 06159

PLU en vigueur			Projet de PLU métropolitain			Évolut. (ha)	%
Type de zone	Surface (ha)	%	Type de zone	Surface (ha)	%		
U - Urbaine	223,2	45,0%	U - Urbaine	223,1	44,8%	0,0	0,0%
AUc - AU alternative		0,0%	AUc - AU alternative		0,0%		
AUs - AU stricte		0,0%	AUs - AU stricte		0,0%		
A - Agricole	6,9	1,4%	A - Agricole	6,4	1,3%	-0,5	-7,3%
N- Naturelle (hors Nm)	265,8	53,6%	N - Naturelle (hors Nm)	268,5	53,9%	2,7	1,0%

2°) Communes en RNU (règlement national d'urbanisme)

Commune de BAIROLS 06009

Projet de PLU métropolitain		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	0,9	0,1%
AUc - AU alternative		0,0%
AUs - AU stricte		0,0%
A - Agricole	42,4	2,8%
N - Naturelle	1465,6	97,1%

Commune de ROUBION 06110

Projet de PLU métropolitain		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	16,7	0,6%
AUc - AU alternative		0,0%
AUs - AU stricte		0,0%
A - Agricole		0,0%
N - Naturelle	2672,8	99,4%

Commune LANTOSQUE 06074

Projet de PLU métropolitain		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	32,8	0,7%
AUc - AU alternative		0,0%
AUs - AU stricte		0,0%
A - Agricole	157,9	3,5%
N - Naturelle	4276,9	95,7%

Commune de ST-SAUVEUR-SUR-TINÉE 06129

Projet de PLU métropolitain		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	8,9	0,3%
AUc - AU alternative		0,0%
AUs - AU stricte		0,0%
A - Agricole	6,4	0,2%
N - Naturelle	3201,5	99,5%

Commune de MARIE 06080

Projet de PLU métropolitain		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	1,3	0,1%
AUc - AU alternative		0,0%
AUs - AU stricte		0,0%
A - Agricole	488,1	33,2%
N - Naturelle	979,7	66,7%

Commune de TOURNEFORT 06146

Projet de PLU métropolitain		
Type de zone	Surface (ha)	%
U - Urbaine	6,0	0,6%
AUc - AU alternative		0,0%
AUs - AU stricte		0,0%
A - Agricole	18,7	1,9%
N - Naturelle	964,4	97,5%

15.6. La consommation de l'espace

Méthodologie

En préambule, dans le respect de la demande portée par les services de l'Etat , **deux modalités de calcul de la consommation d'espace**, ont été conduites, définies comme suit :

- *La consommation de l'espace "réglementaire" , illustrant l' évolution du zonage (soit le quantitatif de zones N ou A "consommés" dans le projet de PLUM) , ce qui, dans le cas présent, correspond plus ou moins aux ouvertures à l'urbanisation (mais ne pas oublier les fermetures) ;*
- *La consommation de l'espace « réelle » , correspondant à l'évolution de l'occupation du sol effective, et permettant d'évaluer le nombre d'hectares à caractère de zones non bâties (ayant toujours un caractère naturel / agricole) qui se trouvent inscrites en zones U et AU du projet de PLUM .Cette dernière consommation d'espace inclue une partie de ce qui est déjà compté dans les capacités résiduelles + les zones AU prévues.*

Partant de ce postulat, **les calculs de consommation d'espace à réaliser sont les suivants5** :

[5] Cf. tableau technique de travail intitulé ***Tableau récapitulatif des perspectives de développement et de consommation d'espace associée au projet de PLUm***.

1. *Calcul de la consommation d'espace « règlementaire liée » aux :*
   - *Périmètres de développement identifiés au projet de PLUm ;*
   - *Emplacements réservés équipements publics.*

2. *Calcul de la consommation d'espace « réelle » liée aux :*
   - *Capacités résiduelles recensées au projet PLUm ;*
   - *Périmètres de développement identifiés au projet de PLUm ;*
   - Emplacements réservés équipements publics (dont la voirie) ;
   - Zones AUs du projet de PLUm.

3. Calcul des totaux de consommation d'espace et mise en perspective par rapport aux orientations de développement identifiées au PADD.

Les résultats chiffrés

N.B. : Ces calculs tiennent compte de la réduction des zones U de 411,2 ha sur les 19 communes concernées, ainsi que des dernières demandes d'ouvertures à l'urbanisation de la CDPENAF du 05/03/2019.

		Perspectives de développement		**Consommation d'espace associée**		
		PADD	Analyse règlementaire	PADD	Analyse règlementaire	CDPENAF/CDNPS
Logement	Capacités résiduelles	**4000** log en zones U **3800** log en zones AU	**20 264** logements * **1114 ha ***	**40 ha** en zones AU	**0 ha** "règlementaire" **638,3 ha** "réelle" *	**59,7 ha** "règlementaire" **5,7 ha** en zone A **34,9 ha** en zones N **19,1 ha** en zones AUs
	Périmètres de développement	**19 500** logements	**19 800** logements **440 ha**	**110 ha**	**51,8 ha** "règlementaire" **108,8 ha** "réélle"	
Activités économiques	Périmètres de développement	*Non identifié*	*Non identifié*	**20 ha** en zones A/N **100 ha** en zones AU		
	Autres secteurs			**140** à **190 ha** en zones AU	**236,9 ha** "règlementaire" (AUs) dont **130,1 ha**	
Équipements dont voirie (emplacements réservés)		*Non identifié*	**561** ER Équip. Publics **286 ha**	*Non identifié*	**104,9 ha** "règlementaire"	

TOTAL des calculs de consommation d'espace à horizon PLUm	**400** à **450 ha** "règlementaire"	**416,1 ha** "règlementaire" *(236,9 ha de zone AUs inclus)* **860,5 ha** "réelle" * *(130,1 ha de zones AUs inclus)*

REMARQUE IMPORTANTE : Pour des raisons de superpositions géométriques, les totaux présentés ne sont pas la résultante des sommes des différents postes de consommation d'espace présentés dans le tableau.

** Résultats ne tenant pas compte de l'abattement de 30% inscrit au PADD pour les capacités résiduelles de densification du projet de PLUm*

La lecture du tableau ci-avant indique une consommation de l'espace « réglementaire » approchant les 420 ha. Ce résultat est cohérent avec les objectifs fixés au sein du PADD débattu en Conseil Métropolitain le 13 mars 2017.

Complémentairement, les calculs relatifs à la consommation de l'espace « réelle », c'est-à-dire les surfaces identifiées agricoles et/ou naturelles au mode d'occupation des sols, indiquent un total brut de l'ordre de 860 ha.
Ce résultat, issu d'un traitement théorique et purement géométrique des données, est soumis aux ajustement pragmatiques suivants :

-tout d'abord, cette approche méthodologique prend comme postulat que toutes les capacités résiduelles contenues dans les zones urbaines « U », à urbaniser « AU » et des espaces de projet sont totalement artificialisées. Ceci ne pouvant être le cas, puisque 85 % des capacités résiduelles du PLUm sont aujourd'hui contenues dans les zones UF dont les coefficients d'espaces verts et d'emprise au sol sont fortement protecteurs et garantissent un maintien significatif des espaces paysagers et végétalisés pour lutter notamment contre l'imperméabilisation des sols.

-quant aux zones de projet, elles ne seront pas non plus totalement artificialisées puisque le porteur de projet devra mener une étude environnementale et/ou une étude d'impact qui définira nécessairement des mesures pour assurer la protection, la préservation des espaces en accompagnement du développement de l'urbanisation.

-par ailleurs, conformément à la méthodologie validée dans le cadre du PADD, 30 % d'abattement[6] est à appliquer sur les 638.3 ha de consommation de l'espace « réelle » afférente au logement ; ce qui ramène ce résultat à 446.8 ha et la consommation de l'espace « réelle » totale à 683,5 ha.

-enfin, cette approche prend également comme postulat une ouverture à l'urbanisation et artificialisation des zones à urbaniser stricte « AUs » dans leur totalité, alors même que, dans ces secteurs, les projets ne sont pas encore définis et que ces zones peuvent également revenir à une vocation de zone naturelle ou agricole – par exemple, le Bec de l'Estéron, Valdeblore, etc. -.

[6] [Extrait du PADD débattu le 13 mars 2017] *« La capacité de densification résiduelle et théorique de ces espaces interstitiels a fait l'objet d'un rabattement de 30%, pour tenir compte notamment :*
- D'un niveau d'approche globale de l'analyse conduite (chaque site nécessitant en complément une étude de niveau APS) ;
- De la complexité foncière ou d'occupation de certains sites dont l'aménagement pourra se faire à un horizon plus lointain que celui du premier PLU métropolitain ;
- Des composantes techniques liées à la réalisation du projet. »

Conclusion, la consommation de l'espace déterminée est à confronter aux réalités d'un territoire métropolitain atypique, que le PLUM a voulu traiter avec un soin très spécifique pour en préserver l'identité.

Fortement marqué par son héritage agricole, le territoire métropolitain présente une qualité et une diversité de paysage exceptionnelle, associant à l'élément de grand paysage, l'oléiculture, la viticulture et les jardins maraîchers ou familiaux.

Aujourd'hui, ce patrimoine reste vivant grâce aux habitants qui entretiennent et maintiennent en production des surfaces importantes d'oliveraies garantissant ainsi la qualité et la stabilité des sols, tout en préservant ce paysage caractéristique.

Les socles des villages gardent également leur lisibilité à l'échelle du grand paysage par l'entretien des restanques et jardins maraîchers aujourd'hui devenus des espaces jardinés familiaux.

Les espaces très spécifiques et d'une grande qualité du Haut-Pays sont également à considérer dans leur particularité : ainsi, le bâti isolé en zone de montagne a une existence et une légitimité historique, que le PLUm a cherché à intégrer pour un développement du Haut-Pays respectueux et équilibré entre stations, activités humaines et espaces de pâturage particulièrement importants pour le maintien de l'ouverture des milieux.

Quant au Littoral, partie la plus densément urbanisée du territoire, le PLUm propose des protections patrimoniales et règlementaires assurant la pérennité des espaces agricoles, de la nature en ville et des éléments patrimoniaux remarquables.

Détaillées dans les justifications des règles et des zonages, les dispositions réglementaires (essentiellement les zones UF) établissent des coefficients d'emprise au sol protecteurs (de 6 % à 50 %), des coefficients d'espace vert contenant un fort pourcentage d'espaces en pleine terre (jusqu'à 35 %) adaptées aux spécificités métropolitaines.

Enfin, le projet de PLUm établit la réalité d'une trame verte et bleue à l'échelle de la Métropole, porteuse de mesures territorialisées assurant la préservation des corridors, des réservoirs de biodiversité et de tous les espaces porteurs de richesse écologique (à voir si nécessaire : complètements avec le dernier envoi de la Direction Environnement).

Cette trame permettra l'accompagnement et le développement vertueux de l'urbanisation et pour un aménagement éco-responsable du territoire garantissant le maintien de la fonctionnalité écologique des milieux et la préservation des richesses environnementales.

Ainsi, la consommation de l'espace doit également être appréhendée à travers l'usage historique et identitaire du sol et de l'espace, usage multiple et indissociable d'un territoire exceptionnel que le PLUm cherche à préserver par un dispositif réglementaire cohérent et global, traitant tant de la mise en valeur des espaces que des règles de construction.

1. GLOSSAIRE GENERAL

DU PROJET DE PLU METROPOLITAIN (PLUm) DE NICE COTE D'AZUR

A

ABF : Architecte des Bâtiments de France
ADAAM : Agence de Déplacements et d'Aménagement des Alpes-Maritimes
Ad'AP : Agenda d'Accessibilité Programmée
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AEP : Alimentation en Eau Potable
AEU : Approche Environnementale de l'Urbanisme
Air PACA : Observatoire de la qualité de l'air de la région PACA (AtmoSud)
AMS : Aire de Migration Simulée
ANAH : Agence Nationale de l'Habitat
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
AOC : Appellation d'Origine Contrôlée
AOP : Appellation d'origine Protégée
AOTU : Autorité Organisatrice des Transports urbains
APPB : Arrêté Préfectoral de Protection Biotope
APS (APD) : Avant-Projet Sommaire (Avant-Projet Détaillé)
ARS PACA : Agence Régionale de Santé Provence Alpes Côte d'Azur
ASP : Association Syndicale des Propriétaires
AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
AVP : Etude Avant-Projet

B

BT : Basse Tension (ligne électrique)
BEP : Brevet d'études professionnelles
BEPC : Brevet d'étude du premier cycle du second degré
BPE : Base permanente des équipements
BEPOS : Bâtiment à Energie Positive
BRGM : Bureau de recherche Géologiques et Minières

C

CA : Communauté d'agglomération
CADAM : Centre Administratif Départemental Alpes Maritimes
CAF : Caisse d'allocations familiales
CAL : Centre Lacassagne
CANCA : Communauté Urbaine de Nice Côte d'Azur
CAP : Certificat d'aptitude professionnelle
CASA : Communauté d'Agglomération Sophia-Antipolis
CC : Communauté de communes
CCI : Chambre de commerce et d'industrie
CDAC : Commission départementale d'aménagement commercial
CDCEA : Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles
CDEC : Commission départementale d'équipement commercial
CDM : Chambre des Métiers

CDNPS : Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites.
CDPENAF : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CEEI : Centre Européen d'Entreprise et d'Innovation
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CEN PACA : Conservatoire d'Espaces Naturels PACA
Cep : Consommation d'énergie primaire
CEREMA : Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
CERTU : Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques
CCDSA : Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité
CGCT : Code Général des Collectivités Territoriales
COS : Coefficient d'Occupation des Sols
CFM : Cadres des fonctions métropolitaines
CHU : Centre hospitalier universitaire
CIU-S : Centre d'Innovations et d'Usages en Santé
CLAP : Connaissance locale de l'appareil productif
CNAF : Caisse nationale des Allocations familiales
CNAM : Caisse nationale d'assurance maladie
CNIG : Conseil National de l'Information Géographique
CNRS : Centre national de la recherche scientifique
CP : Chemin de fer de Provence
CRQE : Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale
CREAM : Centre de recherche économique et d'actions
CRQE : Cadre de Référence pour la Qualité Environnementale de l'aménagement de l'éco-vallée
CRT : Comité Régional du Tourisme
CU : Code de l'urbanisme

D
DAC : Document d'aménagement commercial
DCC : Délibération du Conseil Communal
DCE : Directive européenne Cadre sur l'Eau
DCM : Délibération du Conseil Métropolitain
DDFiP : Direction départementale des finances publiques
DDM : Déchets Dangereux des Ménages
DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer
DFCI :Défense des Forêts Contre les Incendies
DOCOB : Document d'Objectifs des Sites Natura 2000
DDM : Déchets Dangereux Ménagers
DOO : Document d'Orientation et d'Objectif
DRAC : Direction Régionale des Affaires Culturelles
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTA : Directive territoriale d'aménagement
DPU : Droit de Préemption Urbain

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

E
E1, E2, E3 : Indicateurs pour la production d'énergie renouvelable
EBC : Espace Boisé Classé
EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes
EMD : Enquête ménage déplacements
ENE : Engagement initial pour l'environnement
ENL : Engagement National pour le Logement
EPA : Etablissement Public d'Aménagement
EPCI : Etablissement public de coopération intercommunale
EnR : Energie Renouvelable
ER : Emplacement Réservé
ERC : Evitement-Réduction- Compensation
ERMS : Emplacement Réservé de Mixité Sociale
ERP : Etablissement Recevant du Public
EVI : Espaces Verts Identifiés
EV8 : Eurovélo (itinéraire de véloroute européen)

F
FILOCOM : Fichier des logements par communes

G
GES : Gaz à effet de Serre

H
Ha : hectare
HLM : Habitation à Loyer Modéré
HP : Heure de pointe
HPM : Heure de pointe du matin
HTA ou MT : Moyenne Tension (ligne électrique)
HTB : Haute Tension (ligne électrique)

I
IBM : International Business Machines Corporation
ICPE :Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement
ICU : Îlot de Chaleur Urbain
IDEX : Initiative d'excellence
ICPE :Installations Classées Pour la Protection de l'Environnement
ICU : Îlot de Chaleur Urbain
IGH : Immeuble de grande hauteur
IGP : Indication géographique protégée
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
IOP : Installation Ouverte au Public
IRCAN : Institue de la Recherche sur le Cancer et le Vieillissement de Nice
IMREDD : Institut Méditerranéen des Risques, de l'Environnement et du Développement Durable

INSPIRE : Directive Européenne pour favoriser l'échange de données géographiques au sein de l'union européenne
IQA : Indice de Qualité de l'Air

J
JIM : Jardin d'Intérêt Majeur

K
Ktep : Kilo Tonne Equivalent Pétrole

L
Loi ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et à Urbanisme Rénové
LAURE : Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle des Energies
LEMA : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques
LME : Loi de modernisation de l'économie
Loi Littoral : La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral
Loi Montagne : Loi du 9 janvier 1985 pour le développement et la protection de la montagne
Loi SRU : Loi « Solidarité et Rénovation Urbaine »
LGV : Ligne à grande vitesse
LLS : Logement locatif social
LN PCA : Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur

M
MAMAC : Musée d'Art Moderne et d'Art Contemporain
MIN : Marché d'intérêt national
(M)NCA : (Métropole) Nice Côte d'Azur
MOA : Maîtrise d'Ouvrage ou Maître d'Ouvrage
MOLLE : Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion.
MOS : Mode d'Occupation du Sol
MOS Agricole : Matière Organique dans les Sols Agricoles
MUCEM : Musée des civilisations de l'Europe et de la Méditerranée

N
NATURA 2000 : Réseau écologique européen pour le maintien de la biodiversité (sites Natura 2000)
NGF : Nivellement Général de France
NON ALTIUS TOLLENDI : Servitude qui limite de bâtir ou de surélever un immeuble
NON AEDIFICANDI : Interdiction totale ou limitée de construire
NPNRU : Nouveau programme national de renouvellement urbain

O
ODEC : Observatoire Départemental d'Equipement Commercial
ONEMA : Office National de l'Eau et des Milieux Aquatiques
OOV : Observatoire Océanographique de Villefranche sur Mer
OAP : Orientations d'aménagement et de programmation

OAPCAEE : Orientation d'Aménagement et de Programmation Climat Air Energie (comprend également les déchets)
OGCN : Olympique Gymnaste Club Nice
OIN : Opération d'Intérêt National
OPA : Organisations professionnelles agricoles
OZEA : Observatoire des zones et espaces d'activités

P
PACA : Provence-Alpes-Côte-D'azur
PADD : Plan d'aménagement et de développement durables
PAL : Parc d'activités logistiques
PAVE : Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics
PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial
PCET : Plan Climat Energie Territorial
PDE : Plan de Déplacement Entreprise
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
PDPFCI : Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies
PEB : Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome Nice Côte d'Azur
PEDMA : Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés
PDM : Plan de développement de massif
PDU : Plan de déplacements urbains
PEB : Plan d'Exposition au Bruit
PEM : Pôle d'échange multimodal
PGRI : Plan de Gestion des Risques Inondation
PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
PLH : Programme Local de l'Habitat
POPE : Programme d'Orientation de la Politique Energétique
PLS : Prêt locatif social
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUS : Prêt locatif à usage social
PM10 : Particules fines
PMR : Personne à Mobilité Réduite
PMS : Périmètre de Mixité Sociale
PLU : Plan local d'urbanisme
PLUm : Plan local d'urbanisme métropolitain
PME/PMI : Petites et moyennes entreprises / industries
PNR : Parc National Régional PPA : Plan de Prévention de l'Atmosphère
POA : Programme d'Orientations et d'Actions
POS : Plan d'occupation des sols
PPA : Programme Prévisionnel d'Aménagement
PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
PPP : Partenariat public-privé
PPPI : Parc privé potentiellement indigne
PPR : Plan de Prévention des Risques
PPRI :Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRI - CT : Plan de Prévention des Risques Inondation et de Crues Torrentielles

PPRIF : Plan de Prévention des Risques d'Incendies de Forêts
PPRMT: Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
P+R : Parking relais
PREDI : Plan Régional d'Elimination des Déchets Industriels Spéciaux
PRGI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PRPGD : Plan régional de prévention et de gestion des déchets
PRU : Projet de Rénovation Urbaine
PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PSO : Projet Stratégique et Opérationnel
PTU : Périmètre de Transport Urbain
PV (panneaux) : Photovoltaïque(s)

R
RD : Route départementale
R&D : Recherche et Développement
RFF : Réseau Ferré de France
RNSA : Réseau National de Surveillance Aérobiologique
RGA : Recensement général de l'agriculture
RGP : Recensements généraux de la population
RNU : Règlement National d'Urbanisme
RP : Recensement de la population
RTID : Enquête Réseau des Technoparcs Industriels Durables
RT 2012 : Règlementation Thermique 2012

S
SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SAP : Servitude d'Attente de Projet
SAU : Surface Agricole Utile
SDAAd'AP : Schéma Directeur d'Accessibilité Agenda Accessibilité Programmée
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SCS : Solutions Communicantes Sécurisées
SDC : Schéma Directeur des Carrières
SDDAN : Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique
SDEC : Schéma Départemental d'Equipement Commercial
SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours
SDP : Surface de plancher
SIC : Site d'Importance Communautaire
SIG : Systèmes d'Information Géographique
SILENE : Système d'Information et de Localisation des Espèces Natives et Envahissantes
SMARDV : Syndicat Mixte d'Assainissement de la Rive Droite du Var
SMEBVV : Syndicat Mixte d'Etudes de la Basse Vallée du Var
SPL : Secteur à Pourcentage de Logement (Systèmes Productifs Locaux)

SRESRI : Schéma régional de l'enseignement supérieur, de la recherche et de l'innovation
SRU (loi) : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain
SSM : Smart and Sustainable Métropolis
STH : Surface toujours en herbe
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STD : Stimulation Thermique Dynamique
SDAGE PRGI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation: Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l' Eau
SDAGE RMC: Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l' Eau Rhône Méditerranée
SHON: Surface Hors Œuvre Nette
SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRDAM : Schémas Régionaux de Développement de l'Aquaculture Marine
STAP : Services territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine
STECAL : Secteur de Taille et de Capacité Limitée
STEP : Station d'Epuration

T
TAD : Transport à la demande
TCSP : Transport en commun en site Propre
TE/m² : Taux d'émission de Gaz à effet de serre
TEC : Tonne Equivalent Charbon
Tep : Tonne équivalent pétrole
TC : Transports en commun
TCU : Transports en commun urbains
TCSP : Transport collectif en site propre
TER : Transport express régional
TGV : Train à grande vitesse
THT : Très Haute Tension (ligne électrique)
TIC : Technologies de l'information et de la communication
TIC : Température Intérieure Conventionnelle
T1 : Tramway ligne1
T2 : Tramway ligne 2
TRI : Taux de rentabilité Immédiat
TVB : Trame Verte-Trame Bleue

U
UCA : Université Côte d'Azur
UCAJEDI : Université Côte d'Azur Joint Excellent and Dynamic Initiative
UNESCO : Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture
UTN : Unité Touristique Nouvelle
UVE : Unité de Valorisation Energétique

V
VLS : Vélo en libre-service
VP : Voiture personnelle
VRD : Voirie Réseaux Divers
VEV : Venues d'Eaux de Versant (Zone bleu)

Z
ZA : Zone d'activités / Zone artisanale / Zone agricole (dans les PLU)
ZAC : Zone d'aménagement concerté
ZACOM : Zone d'aménagement commercial
ZAD : Zone d'Aménagement Différé
ZAE : Zone d'activités économiques
ZPS : Zone de Protection Spéciale NATURA 2000
ZI : Zone industrielle
ZICO : Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZSC : Zone Spéciale de Conservation