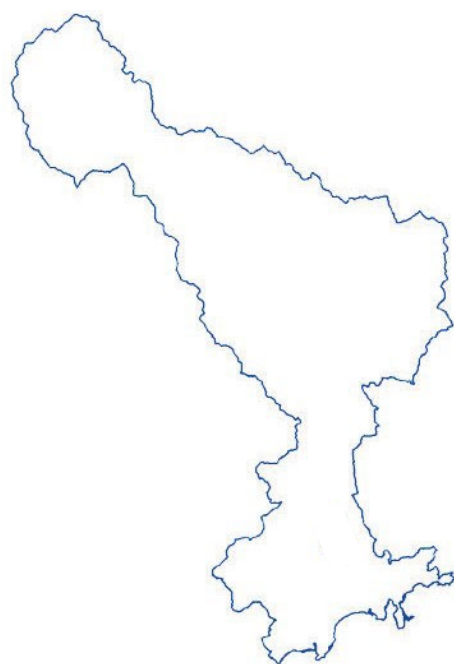


Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

1.Note de présentation

Tome 1



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

1 PREAMBULE.....	6
1.1 Contexte législatif et déroulement de la procédure	6
1.2 Justification du choix de la procédure de modification de droit commun du PLUm	8
1.3 Contexte territorial	8
1.4 Justification de la saisine MRAe régionale plutôt que de l'Autorité Environnementale nationale.....	9
2 PRISE EN COMPTE ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-METROPOLITAINS	14
2.1 Prise en compte de l'article L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.....	14
2.2 Prise en compte du Programme Local de l'Habitat (P.L.H)	14
2.3 Prise en compte du Schéma Régional d'Aménagement, de développement durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)	14
2.4 Prise en compte de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA).....	15
2.5 Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)	16
2.6 Prise en compte des objectifs de protection du SAGE basse vallée du Var.....	17
2.7 Prise en compte des objectifs de gestion du plan de gestion des risques inondation 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI).....	18
2.8 Prise en compte du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Nice Côte d'Azur du 8 février 2005	18
2.9 Prise en compte des autres schémas et plans supra-communaux.....	18
3 EXPOSE DES MOTIFS ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUM et ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	20
3.1 Modification des dispositions générales du règlement	20
3.1.1 Mise à jour des dispositions relatives au stationnement présentes en article 15	20
3.1.2 Dispositions applicables aux zones de protection des tunnels	23
3.1.3 Ajout des dispositions législatives et réglementaires relatives aux espaces boisés classés	24
3.1.4 Mise à jour des destinations et sous-destinations présentes en article 48	25
3.1.5 Modification de la définition des garages collectifs présente en article 48	26
3.1.6 Modification de la définition des balcons présente en article 48 du PLUm approuvé.....	27
3.1.7 Modification de la définition de l'emprise au sol présente en article 48	28
3.1.8 Modification de l'article 14 des dispositions générales relatif aux piscines	29
3.1.9 Modification de l'article 8 des dispositions générales.....	30
3.1.10 Modification de la définition des annexes au lexique	30
3.1.11 Modification de l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale	31
3.1.12 Mise à jour de la définition d'une construction présente en article 48	32
3.1.13 Mise à jour de la définition de la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » en article 48	33
3.1.14 Modification de l'article 44 relatif au phénomène d'abattage des arbres.....	34
3.1.15 Modification de l'article 2 relatif au mode de lecture du règlement	34

3.1.16 Modification de l'article 48 des dispositions générales : ajout d'une définition des routes métropolitaines.....	35
3.1.17 Modification de l'article 35 des dispositions générales relative aux clôtures.....	36
3.1.18 Modification de l'article 48 – définition du fond de parcelle et du mur pignon	36
3.1.19 Modification de l'article 15.4 – aires de livraison.....	37
3.1.20. Modification de l'article 11 – dispositions propres aux balcons et débords de toits le long des voies et espaces publics	38
3.1.21 Modification de l'article 15.1 – normes de stationnement.....	39
 3.2 Mise à jour et compléments apportés aux dispositions règlementaires relatives à l'ensemble du territoire métropolitain	 39
3.2.1 Modification apportée aux dispositions du CPA.....	39
3.2.2 Modification apportée au cahier de prescriptions architecturales – nuanciers.....	40
3.2.3 Suppression des sous-articles de l'article 1.3 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale dans les zones UE, UL et UM	43
3.2.4 Modification apportée au Cahier de Prescriptions Architecturales et au règlement – Les clôtures	44
3.2.5 Modification du paragraphe de l'article 2.2 relatif au traitement des toitures terrasses.....	45
3.2.6 Modification de l'article 2.1.1 – zone Ac – emprise au sol des serres.....	46
3.2.7 Modification de l'article 2.2 relatif aux menuiseries.....	47
3.2.8 Modification de l'article 2.4 du règlement des zones urbaines et de la zone Nb.....	48
3.2.9 Modification de l'article 2.5 - Stationnement	49
3.2.10 Mise à jour des destinations et sous-destinations présentes dans les dispositions règlementaires.....	50
3.2.11 Modification des articles 1.2 des zones naturelles Nb, Nc et Nh1.....	54
3.2.12 Modification des articles 2.1.3.1 des zones urbaines UA.....	55
3.2.13 Modification des articles 2.1.2 des zones UA dans les communes du Haut-Pays.....	56
3.2.14 Modification du chapitre 3 des zones Nb et Nc.....	57
3.2.15 Zone UPv Victorine.....	58
3.2.16 OAP thématique Collines	59
3.2.17 Accessibilité des toitures terrasses et surhauteur	60
3.2.18 Autorisation des constructions nécessaires à l'activité agricole pastorale dans les communes du Haut-Pays, en zone Nb	61
3.2.19 Prise en compte de la servitude I1 dans les OAP - canalisations de transport de gaz	62
3.2.20 Suppression d'une exception relative aux marges de recul dans les articles 2.1.3.1	63
 3.3 Adaptation du règlement écrit.....	 66
3.3.1. Aspremont.....	69
3.3.2. Beaulieu-sur-Mer.....	70
3.3.3. Bonson	76
3.3.4. Cagnes-sur-Mer	76

3.3.5. Cap d'Ail.....	141
3.3.6. Carros	143
3.3.7. Castagniers	155
3.3.8. Clans.....	160
3.3.9. Colomars	160
3.3.10. Eze.....	163
3.3.11. Falicon	168
3.3.12. Gattières.....	178
3.3.13. Isola	186
3.3.14. La Gaude	194
3.3.15. La Roquette-sur-Var	206
3.3.16. La Tour-sur-Tinée.....	208
3.3.17. La Trinité.....	209
3.3.18. Le Broc.....	214
3.3.19. Lantosque.....	224
3.3.20. Levens.....	224
3.3.21. Nice	233
3.3.22. Roquebillière	261
3.3.23. Roubion.....	263
3.3.24. Saint-André-de-la-Roche	265
3.3.25. Saint- Blaise.....	282
3.3.26. Saint-Dalmas-le-Selvage.....	306
3.3.27. Saint-Etienne-de-Tinée.....	316
3.3.28. Saint-Jean-Cap-Ferrat.....	326
3.3.29. Saint-Jeannet.....	333
3.3.30. Saint-Laurent-du-Var	343
3.3.31. Saint-Martin-Du-Var	383
3.3.32. Saint-Martin-Vésubie	395
3.3.33. Saint-Sauveur-Sur-Tinée.....	403
3.3.34. Tourrette-Levens	405
3.3.35. Valdeblore.....	408
3.3.36. Vence.....	412
3.3.37. Villefranche-sur-Mer	422
3.4 Adaptation du document graphique.....	431
3.4.1. Aspremont.....	434
3.4.2. Beaulieu-sur-Mer.....	438
3.4.3. Belvédère	441
3.4.4. Bonson	443
3.4.5. Cagnes-sur-Mer	459

3.4.6. Cap d'Ail.....	478
3.4.7. Carros	479
3.4.8. Castagniers	488
3.4.9. Colomars	490
3.4.10. Eze.....	494
3.4.11. Falicon	495
3.4.12. Gattières.....	500
3.4.13. Gilette.....	503
3.4.14. Isola	505
3.4.15. La Bollène-Vésubie.....	512
3.4.16. La Gaude	513
3.4.17. La Roquette-sur-Var	540
3.4.18. La Tour-sur-Tinée.....	541
3.4.19. La Trinité.....	542
3.4.20. Le Broc.....	547
3.4.21. Levens.....	557
3.4.22. Marie	560
3.4.23. Nice	562
3.4.24. Roquebillière	645
3.4.25. Roubion.....	648
3.4.26. Roure.....	652
3.4.27. Saint-André-de-la-Roche	653
3.4.28. Saint-Blaise	660
3.4.29. Saint-Dalmas-le-Selvage.....	663
3.4.30. Saint-Etienne-de-Tinée.....	665
3.4.31. Saint-Jean-Cap-Ferrat.....	670
3.4.32. Saint-Jeannet.....	680
3.4.33. Saint-Laurent-du-Var	691
3.4.34. Saint-Martin-du-Var.....	707
3.4.35. Saint-Martin-Vésubie	708
3.4.36. Tourrette-Levens	719
3.4.37. Utelle	721
3.4.38. Valdeblore.....	722
3.4.39. Vence.....	729
3.4.40. Villefranche-sur-Mer	744
 4 EVOLUTION DES SURFACES.....	 748
 5 RAPPEL DE L'ÉTUDE D'INCIDENCE N2000	 750

6 INDICATEURS DE SUIVI	751
7 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	752
7.1 Contexte de la procédure de Modification	752
7.2 Les objets de la modification et leur évaluation environnementale	753
7.3 Bilan surfacique de la Modification	759
7.4 Compatibilité avec les documents de rang supérieur et indicateurs de suivi.....	760

1 PREAMBULE

1.1 Contexte législatif et déroulement de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain a été approuvé le 25 octobre 2019 par délibération du conseil métropolitain, il est exécutoire depuis le 5 décembre 2019 et a fait l'objet d'une modification simplifiée prescrite le 21 août 2020 et approuvée le 21 octobre 2021.

Au regard des nouveaux projets portés par les communes membres, le PLUm doit évoluer.

Pour répondre à ces besoins, **la Métropole Nice Côte d'Azur a engagé une procédure de modification de droit commun du PLUm** selon les dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme. Cette procédure de modification de droit commun n°1 a été prescrite par délibération du Conseil métropolitain en date du 27 novembre 2020, visée par les services de la Préfecture en date du 3 décembre 2020.

→ **Les modifications projetées portent sur les dispositions réglementaires et graphiques et les emplacements réservés en vue de la réalisation des projets portés par les communes métropolitaines.**

Les principales évolutions portées dans la modification de droit commun n°1 concernent principalement :

1) Modifications du zonage :

- Adaptation du zonage au sein des tissus urbains existants (morphologie urbaine, densité bâtie), ainsi qu'au sein de zones naturelles ou agricoles. Pour autant, aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le cadre de cette procédure.

2) L'ajout ou la suppression d'emplacements réservés pour voirie ou équipements publics :

3) Modifications en matière des règles de mixité sociale :

- Modification de périmètre de mixité sociale et d'emplacements réservés pour mixité sociale,
- Evolutions des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale au règlement.

4) Modifications des dispositions réglementaires, notamment pour les thématiques suivantes :

- Majoration ou diminution de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans des zones urbanisées, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Modification des dispositions réglementaires en matière de traitement environnemental,
- Adaptation des dispositions relatives aux usages des sols et à la destination des constructions,
- Evolution des dispositions relatives au stationnement dans les règlements de zone,
- Adaptation des règles liées à la volumétrie et l'implantation des constructions, en zones urbaines, naturelles et agricoles (évolution de l'emprise au sol, de la hauteur maximale des constructions, et des implantations),
- Préservation du caractère architectural, par la modification des articles 2.2 du règlement de zone et du Cahier des Prescriptions Architecturales de certaines communes,
- Evolution des dispositions relatives aux espaces verts à créer.

5) Précisions apportées aux dispositions générales :

- Aux définitions de la hauteur, de l'emprise au sol et des espaces verts et espaces paysagers,

- Evolution des dispositions relatives au stationnement (précisions règlementaires, adaptations des normes de stationnement, ...),
- Evolution des dispositions relatives aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale.

6) Ajout de protections patrimoniales :

- Identification de protections patrimoniales (patrimoine bâti et paysager), au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article R.151-35 du Code de l'Urbanisme,

7) Modifications mineures des orientations d'aménagement et de programmation notamment pour la commune de Nice.

Au travers de cette procédure, des erreurs d'affichage graphique (flèche Nord) ou des corrections orthographiques sont apportées dans l'ensemble des documents de PLUm (règlement écrit, annexe patrimoniale, etc...).

Suivant l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le projet de modification de droit commun ainsi que les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) seront soumis à enquête publique, pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations seront enregistrées et conservées.

Les modalités de l'enquête publique seront précisées, en temps voulu, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le président de l'établissement public, par délibération, adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

S'agissant de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm, la notification du présent projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) est intervenue le 24 janvier 2022. L'enquête publique s'est déroulée du 1er au 30 juin 2022. L'approbation du document d'urbanisme modifié en Conseil Métropolitain est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2022.

1.2 Justification du choix de la procédure de modification de droit commun du PLUm

La Métropole Nice Côte d'Azur a ainsi engagé une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, selon les dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est une procédure qui n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision, car elle ne peut en changer l'économie générale et notamment aucune orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PLUm peut faire l'objet d'une procédure de modification de droit commun dès lors que les évolutions portées n'impliquent pas de :

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

Plus précisément, en application de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, ce projet de modification, objet du présent document, peut être mené dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme dans le cas où les évolutions projetées ont pour incidences :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

1.3 Contexte territorial

Le PLU Métropolitain de Nice Côte d'Azur est un document d'urbanisme intercommunal, portant les ambitions du territoire en matière d'habitat, de transports, de développement économique et d'environnement notamment.

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

Cette procédure de modification de droit commun du PLUm respecte le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme pour la réalisation d'une modification de cet ordre du document d'urbanisme.

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

Conformément à la délibération de prescription de la modification de droit commun n°1 en date du 27 novembre 2020, la présente modification de droit commun n°1 du PLU Métropolitain consiste donc en :

- L'évolution de dispositions réglementaires écrites et graphiques afin de permettre la réalisation de projets métropolitains et communaux.
- La mise à jour d'emplacements réservés (ER) pour voirie, équipements publics ou mixité sociale ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

1.4 Justification de la saisine MRAe régionale plutôt que de l'Autorité Environnementale nationale

Au regard des dispositions des articles R.122-17 du Code de l'environnement et R.104-21 du Code de l'urbanisme, il convient d'analyser les différents points portés par la modification de droit commun n°1 du PLU métropolitain, afin de s'assurer qu'elle entre dans le cadre d'une saisine MRAe PACA et non de l'Autorité Environnementale nationale.

Ainsi, la présente note a pour objet de justifier que, dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLU métropolitain (PLUm), sera saisie la MRAe PACA et non l'autorité environnementale nationale au vu des points de modification qui n'entrent pas dans les considérants de l'avis de l'autorité environnementale émis lors de l'arrêt du PLUm en date du 21 décembre 2018.

Pour cela, les différents points d'évolution sont passés au crible des différents considérants émis par l'Autorité Environnementale sur le PLU métropolitain approuvé.

Considérant les enjeux environnementaux du dossier, en particulier ceux liés :

- **A la consommation d'espaces et aux ouvertures à l'urbanisation envisagées**

La modification de droit commun n°1 du PLUm ne prévoit pas d'ouvertures à l'urbanisation sur le territoire métropolitain. Au contraire, des fermetures à l'urbanisation sont prévues : 2,78 ha seront reclassés en zones agricoles et naturelles pour les communes de Bonson, Vence et Carros.

Les principales modifications prévues en modification de droit commun portent sur des adaptations du zonage et du règlement au sein des tissus urbains existants (morphologie urbaine, densité bâtie), ainsi qu'au sein de zones naturelles ou agricoles, des précisions apportées au sein des dispositions générales du règlement (définitions de la hauteur, normes de stationnement...), l'ajout de protections patrimoniales, modifications mineures des OAP, l'ajout ou suppression d'emplacements réservés.

Au vu de ce qui précède, la modification n°1 du PLUm n'entraîne pas de consommation d'espaces supplémentaire.

- **A un territoire présentant une richesse naturelle remarquable comprenant notamment plusieurs sites Natura 2000, dont celui de la basse vallée du Var, confronté à la fois à des risques majeurs (inondation, séismes, mouvements de terrain, feux de forêt, risques technologiques), à une pression de l'urbanisation conduisant à un fort étalement urbain et aux nuisances associées (congestion des réseaux de transport notamment)**

Les évolutions concernées par cette procédure portent globalement sur des adaptations du règlement écrit et graphique, dans les zones urbaines du PLUm. Ci-dessous, un échantillonnage des modifications portées en modification de droit commun :

- **Les évolutions du règlement écrit portent notamment sur les dispositions suivantes :**

- **Usage, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits ou soumises à conditions particulières**

Il s'agit par exemple de la modification de la spécificité locale d'Isola à l'article 1.1.3 de la zone UAb afin d'autoriser les offices de tourisme en rez-de-chaussée des bâtiments.

- **Secteurs à proportion de logement d'une taille minimale**

Il s'agit de modifier l'article 1.3.2, en précisant ou modifiant les spécificités locales de certaines communes.

- **Emprise au sol des constructions**

Les modifications portées à l'emprise au sol des constructions sont mineures, car portant sur de faibles écarts entre le PLUm approuvé et le PLUm modifié.

- **Hauteur des constructions**

Les modifications portent sur la modification, à la marge, de la hauteur de certaines zones, ou sur la création ou la modification de certaines spécificités locales.

- **Règles de stationnement**

Il s'agit d'adapter les règles de stationnement aux contraintes du territoire, et aux problématiques de certaines communes.

- **Les évolutions du zonage portent notamment sur :**

- **Des reclassements de zones**

Ils portent essentiellement sur des reclassements de zones urbaines vers une autre zone urbaine, de zones urbaines vers des zones agricoles ou naturelles.

- **Modification de la liste des Emplacements Réservés (suppression, création, modifications d'intitulés)**

Ces modifications portent essentiellement sur des demandes de création, modification ou suppression d'emplacements réservés voirie ou équipement, en lien avec les projets identifiés par les communes sur leur territoire.

Au surplus, cette procédure de modification du PLUm n'augmentera pas les droits à bâtir sur le territoire, comme évoqué ci-avant : en effet, les capacités résiduelles et la capacité de production de logements potentiels évoluent à la marge sur l'ensemble du territoire, du fait des modifications de zonage et de règlement proposées.

En conséquence, les évolutions portées au document d'urbanisme dans le cadre de la présente modification n°1 ne participent pas à augmenter l'étalement urbain, ne portent pas atteinte aux éléments remarquables du territoire et n'aggravent pas les risques majeurs auxquels est soumis le territoire.

- **A la dérogation au principe national de non aggravation de la vulnérabilité qui prévoit le non accroissement de l'urbanisation derrière les digues, approuvée par le Préfet de département des Alpes-Maritimes en 2013 dans le cadre de la révision du plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) du Var, étant souligné que le Var est un fleuve à crue rapide, potentiellement aggravé par le risque de concomitance d'une submersion marine, et que de nombreux projets pourront alors être autorisés derrière les ouvrages hydrauliques**

La modification n°1 du PLUm ne prévoit pas d'extension des zones constructibles existantes sur le territoire, notamment sur le secteur de la vallée du Var.

L'objet principal de cette procédure est **de mettre en adéquation le règlement écrit et le zonage réglementaire du PLUm, avec les besoins identifiés du territoire et des communes**. Cette procédure permettra également de **préciser ou modifier certaines dispositions et définitions** en dispositions générales du règlement du PLUm, **sans impact sur l'aggravation de la vulnérabilité du territoire**. Les modifications des dispositions générales du règlement portent, par exemple, sur :

- La mise à jour des destinations et sous-destinations en article 46 des dispositions générales ;
- La modification de la définition des garages collectifs en article 46 ;

- La modification de l'article 8 des dispositions générales, relatif aux dispositions particulières concernant la reconstruction la restauration de certains bâtiments.

Les projets prévus le sont dans les zones urbaines existantes, et aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue dans le cadre de cette procédure. Par ailleurs, les droits à bâtir sont modifiés à la marge, pour de nombreuses communes, mais sans augmentation significative par rapport au PLUm approuvé. En outre, les modifications portées se limitent aux zones déjà urbanisées et au tissu urbain existant.

Il convient de préciser, qu'au stade de son approbation, le PLUm avait porté une réduction significative des zones urbaines sur le territoire par rapport aux documents d'urbanisme communaux.

La modification n°1 du PLUm ne prévoit pas d'extension des zones constructibles existantes sur le territoire, notamment sur le secteur de la vallée du Var.

Les évolutions portées au document d'urbanisme dans le cadre de la modification de droit commun n°1 ne participent donc pas à l'aggravation de la vulnérabilité du territoire, en n'accroissant pas l'urbanisation derrière les digues.

- **A l'existence de tensions sur la ressource en eau**

Au regard des nouveaux projets d'aménagement et de constructions que les communes souhaitent développer sur leur territoire, la modification de droit commun n° permet au PLUm d'évoluer, et ce afin de permettre la réalisation de ces projets.

Dans le détail, le lancement de la modification de droit commun permet effectivement **d'apporter des ajustements** au PLUm concernant notamment les **dispositions réglementaires et graphiques ainsi que des évolutions d'emplacements réservés** dans l'objectif d'assurer un meilleur encadrement réglementaire des projets de constructions.

Ces évolutions réglementaires et graphiques restent contrôlées et il est à noter que la présente modification de droit commun ne participe pas à modifier l'économie générale du PLUm, et par conséquent **aucun élément structurant du document** comme le PADD.

Comme cela a pu être précisé précédemment, **les évolutions consistent à procéder à des adaptations voire à des précisions de règles** ; aucune ouverture à l'urbanisation n'est effectuée, aucun élément remarquable n'est entaché et les modifications portées se limitent aux zones déjà urbanisées et au tissu urbain existant (précisions apportées notamment en termes d'emprise au sol, hauteur des constructions contribuant à des évolutions minimales de droits à bâtir).

Dans le cadre des diverses évolutions apportées par la modification de droit commun, **l'OAP Climat Air Energie Eau (OAP CAEE) n'est pas modifiée et les objectifs et orientations fixés dès l'approbation du PLUm sont identiques**. En effet, l'action volontariste mobilisée par la Métropole Nice Côte d'Azur en faveur d'une gestion vertueuse de l'eau, ainsi que la mise en place d'orientations complémentaires est pleinement conservée. **La ressource en eau est effectivement une thématique qui porte toute la vigilance de la Métropole Nice Côte d'Azur**. C'est pour cela qu'il existe une volonté forte de mener à bien une politique d'économie d'eau, de réaliser des interconnexions, d'augmenter la capacité des ressources naturelles et de rechercher de nouvelles ressources. Dans cette quête constante, la Régie Eau d'Azur a inscrit au PLUm des emplacements réservés destinés à apporter des ressources complémentaires.

La modification de droit commun contribue effectivement à faire évoluer certains emplacements réservés. **Néanmoins, ceux dévolus à maintenir voire à développer la capacité en eau de la Métropole ne sont pas impactés.** En effet les évolutions portées sur cette thématique correspondent à des modifications de périmètres (extension sur la commune de Levens par exemple), ou encore à des nouvelles créations, comme par exemple pour la commune de Gilette, par la mise en place de l'ER06 « équipement collectif et logements » ayant pour objectif la création de logements communaux.

En outre, **les évolutions portées ne permettront pas une augmentation significative de la population, résidente ou touristique, qui pourrait aggraver les tensions sur la ressource en eau.**

Au vu de ces éléments, la modification n°1 du PLUm ne participera pas à l'aggravation des tensions existantes sur la ressource en eau.

En conclusion, et au vu des éléments développés ci-avant, la modification de droit commun engagée par la Métropole Nice Côte d'Azur n'entre pas dans le champ des considérants portés par la décision de l'Autorité environnementale émise le 06.02.2019 sur le PLUm. A ce titre la MRAe PACA et non l'autorité environnementale nationale a donc été saisie le 09 juin 2021 au titre de l'examen au cas par cas. Par décision du 19 juillet 2021, la MRAE a soumis le projet de modification de droit commun n°1 du PLUm à évaluation environnementale. Le présent rapport comporte donc l'évaluation environnementale des points de la modification.

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

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

Selon ces articles :

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

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

Par nature, une modification de droit commun du document d'urbanisme ne remet pas en cause les principes du document approuvé. Ainsi, les éléments de prise en compte et de compatibilité démontrés dans le cadre de l'élaboration du PLUm restent valables.

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

Le P.L.H de Nice Côte d'Azur vise à répondre aux besoins en logement et en hébergement, et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.

Dans ce cadre il est notamment préconisé une meilleure répartition territoriale, plus équilibrée, entre les communes. Ce PLH est pris en compte et la modification simplifiée n°1 est compatible avec ce dernier.

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

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

Le SRADDET PACA a été adopté le 26 juin 2019 par l'assemblée régionale et 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 <i>pour une région attractive pour les entreprises et la population</i>	- 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 <i>pour une région résiliente</i>	- 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 <i>pour une région solidaire</i>	- Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants

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

Les ambitions clefs à l'échelle régionale sont :

- Atteindre un taux moyen de croissance démographique de 0,4 % à l'horizon 2050, axé de manière privilégiée sur la population active. Pour cela, la Région ambitionne aussi une hausse du taux d'emploi par rapport au taux actuel d'ici 2030, grâce à la mise en oeuvre de son schéma de développement économique (SRDEII) ;
- Produire 30 000 logements par an en résidences principales ;
- Diminuer de moitié le rythme de la consommation d'espaces 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.

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

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

La DTA des Alpes-Maritimes fixe les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ainsi que ses principaux objectifs de localisation des grandes infrastructures de transport, des grands équipements et de

préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLUm.

Les objectifs généraux sont :

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

Trois objectifs majeurs sont déclinés dans ce document :

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

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

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

- S'adapter aux effets du changement climatique ;
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de l'eau et d'assainissement ;
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir ;
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

<i>Orientations du SDAGE</i>	<i>Projet</i>	<i>Compatibilité</i>
S'adapter aux effets du changement climatique	Concerné	Le projet prévoit la construction de nouveaux bâtiments qui répondront aux exigences de norme énergétique.
Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	Concerné	Le projet va engendrer une imperméabilisation du secteur qui est déjà concerné par du bâti et des espaces paysagers. Le projet consiste en un réaménagement du bâti afin de parfaire la cohérence et la continuité entre les espaces verts paysagers et le bâti. Son but est donc de préserver une part de perméabilité.
Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	Concerné	Le secteur de projet est situé au bord de la mer méditerranée. Il est déjà artificialisé et concerné par du bâti raccordé au réseau d'eau potable et eau usé. Les nouvelles structures seront raccordées à ce même réseau et n'interviendront pas dans la dégradation des espaces aquatiques situés à proximité.
Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux	Non concerné	-
Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable	Non concerné	-
Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé	Concerné	Le projet est raccordé aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.
Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques	Concerné	Le projet n'a pas d'incidence directe sur les bassins et les milieux aquatiques. Le projet sera raccordé aux réseaux afin de prévenir toute pollution.
Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	Concerné	Le projet sera raccordé au réseau d'eau potable communal ce qui limite le prélèvement direct et permet le suivi des consommations.
Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau	Non Concerné	

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

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

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

Le PGRI du Bassin Rhône Méditerranée a vocation à mettre en œuvre efficacement, au plus près du terrain, les priorités d'action dans la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin Méditerranéen.

Les grands objectifs du PGRI sont :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés aux inondations,
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques,
- Améliorer la résilience des territoires exposés,
- Organiser les acteurs et les compétences,
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

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

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

Le PEB interdit ou limite les constructions pour ne pas augmenter les populations soumises aux nuisances. Il anticipe à l'horizon 15/20 ans le développement de l'activité aérienne, l'extension des infrastructures et les évolutions des procédures de circulation aérienne.

La carte des zones exposées au bruit se compose de 4 secteurs, correspondant à l'ordre des espaces les plus perturbés par le bruit :

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

2.9 Prise en compte des autres schémas et plans supra-communaux

Comme cela a été indiquée au début de cette note de présentation, la modification simplifiée :

- s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;
- ne réduit aucune protection ;

- ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;
- ne comporte pas de grave risque de nuisance ;
- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction dans une zone ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

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

3. EXPOSE DES MOTIFS ET OBJET DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUM et ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Cette modification de droit commun n°1 porte essentiellement sur une évolution du règlement écrit pour rendre ce document réglementaire plus opérationnel et cohérent avec le développement souhaité de la métropole et des communes.

Cette modification porte également sur des évolutions graphiques relatives à la délimitation des zones ainsi qu'aux emplacements réservés et de mixité sociale.

Il est à noter que la présente modification fait l'objet d'une évaluation environnementale. Ainsi, chaque point de cette procédure fait l'objet d'une évaluation adaptée (proportionnée) en fonction de l'objet de l'évolution apportée et, qui présente pour les évaluations les plus complètes, les principales caractéristiques de l'état initial, les incidences de la modification et les mesures envisagées.

3.1 Modification des dispositions générales du règlement

3.1.1 Mise à jour des dispositions relatives au stationnement présentes en article 15

Modifier l'exigence en stationnement pour les opérations de démolition et reconstruction en article 15.2 des dispositions générales

La rédaction actuelle du PLUm conduit à imposer la réalisation de stationnement en cas de démolition-reconstruction de surface de plancher, même partielle, ce qui apparaît aujourd'hui très souvent bloquant en cas de projet de réhabilitation. En outre, l'Architecte des Bâtiments de France a pu émettre des réserves sur la disposition actuelle ; cette règle incitant à la démolition du patrimoine bâti plutôt qu'à sa réhabilitation.

→ Aussi, il est proposé de modifier l'article 15.2 des dispositions générales comme suit :

Supprimer la règle suivante :

Extrait de l'article 15.2 – paragraphes 2 et 3 :

~~« En cas de démolition et reconstruction, le nombre de places de stationnement exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher construite.~~

~~En cas de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher, le nombre de places de stationnement exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher construite.»~~

Et ajouter : « En cas de démolition et reconstruction, ou de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher, aucune place de stationnement ne sera exigée sauf mention contraire précisée par une spécificité locale en article 2.5 des dispositions réglementaires. »

Évaluation environnementale : Ce point de modification qui facilitera le renouvellement urbain et limitera la place de la voiture dans les projets est de nature à avoir une incidence positive sur l'environnement.

Modifier le champ d'application de la règle pour le corridor du tramway et son secteur intermédiaire en article 15.2 des dispositions générales

Il s'agit de préciser que le champ d'application de cette règle ne concerne pas qu'une commune, en l'occurrence Nice, mais le "corridor du tramway et son secteur intermédiaire ».

Ainsi, les « dispositions générales » doivent rester générales. Pour lever toute ambiguïté, il est précisé dans la règle que cette modification concerne « le corridor du tramway et son secteur intermédiaire, et il est supprimé toute référence à Nice.

→ Aussi, il est proposé de modifier l'article 15.2 des dispositions générales comme suit :

« ~~Pour la commune de Nice, a~~ Au sein du corridor de transports en commun et du secteur intermédiaire, en cas de travaux sur une construction existante à destination d'habitation, sans réalisation de surface de plancher nouvelle, entraînant la création de moins de 5 logements supplémentaires mais également en cas de changement de destination, il ne sera exigé aucune aire de stationnement voiture, deux-roues motorisés, vélos, poids lourds, livraison ou car supplémentaire. En toute hypothèse, aucune exigibilité en stationnement ne sera requise dans le cadre de travaux exécutés sur une construction existante destinés à la production de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État dès lors qu'ils ne s'accompagnent de la création d'aucune surface de plancher nouvelle. »

Évaluation environnementale : Cette modification de forme n'est pas de nature à avoir des incidences négatives sur l'environnement. Au contraire, elle permettra une meilleure compréhension et une meilleure application des règles de stationnement en vue de l'optimisation de l'utilisation du Tramway.

Modifier la règle relative au stationnement des deux roues motorisés en article 15.7.1 des dispositions générales

Afin de faire correspondre la règle d'implantation des aires de stationnement des deux roues motorisées avec celle relative aux vélos actuellement définie au PLUm approuvé, et suite aux difficultés rencontrées en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de supprimer la règle imposant l'implantation des aires de stationnement pour deux roues motorisées au premier sous-sol de parking.

→ Aussi, l'article 15.7.1 des dispositions générales pourrait être modifié comme suit :**« Article 15.7.1 Disposition :**

Les deux-roues motorisés sont stationnés dans les mêmes parkings que les voitures. Ils ne sont pas stationnés dans le même espace que les vélos. Les places sont bien visibles, facilement accessibles. ~~Elles sont toutes situées sur le premier niveau du parking.~~ Ils disposent de places de stationnement délimité au sol. 50% des places sont équipées de bornes de recharge électriques. »

En outre, afin de faire correspondre les règles de stationnement relatives aux vélos, exonérant les constructions individuelles de la création de ce type de places de stationnement, et celles relatives aux deux-roues motorisés, il est donc proposé **d'exonérer** également les constructions individuelles de la création de places pour les deux roues motorisées.

→ Aussi, l'article 15.7.1 des dispositions générales pourrait être complété comme suit :

« Article 15.7.1 Disposition :

Les deux-roues motorisés sont stationnés dans les mêmes parkings que les voitures. Ils ne sont pas stationnés dans le même espace que les vélos. Les places sont bien visibles, facilement accessibles. Ils disposent de places de stationnement délimité au sol. 50% des places sont équipées de bornes de recharge électriques. Les obligations en matière de réalisation de places de stationnement sont applicables, sauf lorsque le projet concerne une maison individuelle, en cas de projet de construction. »

Évaluation environnementale : Cette modification de l'organisation des stationnements au sein même des futures constructions n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. Il s'agit d'une organisation interne au bâtiment considéré.

Compléter les modalités de calcul du nombre de places de stationnement pour les vélos en article 15.6.2 des dispositions générales

Le PLUm impose la création de locaux pour le stationnement des vélos dans les opérations de constructions, selon des règles définies en fonction du périmètre « vélo » défini au PLUM. Le dimensionnement des locaux peut parfois permettre l'empilement des racks, aussi la superficie du local vélo imposée par le règlement du PLUm peut apparaître surdimensionnée.

Il est ainsi proposé de compléter l'article 15.6.2 des dispositions générales pour diminuer la superficie des locaux vélos dans le cas d'un empilement de racks de rangements, sous certaines conditions.

→ Aussi, il est proposé de modifier l'article 15.6.2 des dispositions générales comme suit :

« [...] Lorsque le local vélo dispose d'une hauteur libre sous plafond supérieure à 2,80m et d'une circulation de 2m, la superficie du local pourra être réduite avec la mise en place d'un système de rangement sur 2 niveaux pouvant accueillir le nombre de vélos nécessaires. Ainsi, l'emprise du local pourra être divisée par 2 »

Évaluation environnementale : Cette disposition ayant pour but de rationaliser l'espace dédié au stationnement vélo au sein des opérations n'est pas de nature à compromettre l'environnement. En effet, il s'agit de proposer un nombre suffisant de stationnements vélo sans le proportionner à l'espace disponible au sol.

Modifier la règle relative au stationnement des vélos en article 15.6.3 des dispositions générales

Le PLUm approuvé prévoit, en article 15.6.3, la possibilité d'assurer les besoins en stationnements pour les vélos au niveau de chaque étage du bâtiment, à la condition que l'ascenseur d'accès mesure au moins 2,30 m de longueur utile extérieure. Cette disposition, complexe dans son application, est également difficile à contrôler. Il est donc proposé de la supprimer.

→Aussi, il est proposé de modifier l'article 15.6.3 des dispositions générales comme suit :

« 15.6.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le parking vélo est conçu d'après les guides techniques actuels. Pour les logements individuels il doit être possible d'utiliser les vélos sans devoir déplacer de véhicule.

- Localisation en étage :

De préférence, le parking vélo est au rez-de-chaussée ou au niveau de l'entrée principale. Il peut être installé aux niveaux -1 ou +1 si le rez-de-chaussée est occupé par des commerces, des services en relation avec l'espace public, des contraintes techniques impératives. Dans ce cas le local vélo est accessible par une rampe de pente inférieure à 10% ou par un ascenseur d'au minimum 2.30 m de longueur utile intérieure. Par exemple : le parking vélo peut être au niveau -1 si le rez-de-chaussée est entièrement occupé par une boulangerie. Il n'est en revanche pas possible d'installer les vélos au niveau -1 tout en gardant du stationnement de véhicules motorisés au rez-de-chaussée. ~~Il est également possible de ne pas installer le parking vélo au rez-de-chaussée si les besoins de stationnement sont assurés au niveau de chaque étage du bâtiment et que l'ascenseur d'accès mesure au moins 2.30 m de longueur utile intérieure.~~ »

Évaluation environnementale : Cette modification de l'organisation des stationnements au sein même des constructions n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. Il s'agit d'une organisation interne au bâtiment considéré.

3.1.2 Dispositions applicables aux zones de protection des tunnels

Les zones de protection des tunnels correspondent à des zones dans lesquelles les travaux en sous-sol sont soumis à l'accord des services métropolitains en charge de la gestion des ouvrages d'art et compétents en matière de génie civil.

Ces zones figurent exclusivement sur les plans de zonage du PLUm approuvé de la ville de Nice. Elles se trouvent notamment à proximité du tunnel Malraux de la voie Mathis ou du tunnel de la ligne 2 du tramway.

Les prescriptions règlementaires afférentes n'ont pas été reportées au PLUm approuvé.

Afin d'assurer la parfaite cohérence entre les documents et la mise en oeuvre de ces dispositions, il convient de compléter les dispositions générales par la création d'un nouvel article, précisant les modalités de construction dans les zones de protection des tunnels. Les prescriptions en place à l'ancien PLU de la commune de Nice, mises à jour avec les évolutions institutionnelles, seront ainsi réintroduites dans le PLUm.

Complémentairement, par le biais de cette modification, l'actuel article 46 du PLUm modifié, relatif au lexique des termes utilisés dans le règlement, sera renuméroté en article 48.

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

« ARTICLE 46 PRESCRIPTION POUR LES ZONES DE PROTECTION DES TUNNELS

Les zones de protection des tunnels figurent sur les plans de zonage à proximité :

- *Du tunnel Malraux, Voie Mathis, colline de Cimiez*
- *Du tunnel de la ligne de tramway Ouest-Est, situé entre la rue de France et la rue Gautier*

Dans ces zones, toute demande d'autorisation de travaux, de construction en sous-sol sera soumise à l'accord des services métropolitains en charge de la gestion des ouvrages d'art et compétents en matière de génie civil.

Évaluation environnementale : Ce point consistant uniquement à une mise en cohérence des documents du PLUm approuvé (dispositions écrites et graphiques), il n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. En outre, il permettra de renforcer la sécurité des biens et des personnes.

3.1.3 Ajout des dispositions législatives et réglementaires relatives aux espaces boisés classés

Aux dispositions réglementaires du PLUm, la réglementation spécifique aux espaces boisés classés est détaillée dans chaque article 2.4 relatif au **traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**.

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

S'agissant de dispositions applicables à l'ensemble du territoire métropolitain et dans toutes les zones dans lesquelles apparaissent des Espaces Boisés Classés, cette mention pourrait faire l'objet d'un article spécifiquement dédié dans les dispositions générales.

→ **Aussi, les dispositions générales seront complétées par un nouvel article 47 et l'article relatif au lexique sera renuméroté en article 48 comme suit. En outre, cette mention relative aux EBC sera supprimée des articles 2.4 des zones concernées.**

Dispositions générales :

« Article 47 – Espace Boisé Classé »

Conformément aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Ces Espaces Boisés Classés (E.B.C.) sont reportés sur les documents graphiques, en superposition du zonage. À l'intérieur de ces espaces, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-5 et R.113-1 à R.113-13 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Ainsi, au titre de l'article L. 113-2 du Code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le propriétaire d'un terrain couvert par un E.B.C. est tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit.

La construction y est strictement interdite sauf dans le cas où le bénéfice de l'article L.113-3 aura été accordé.

En outre, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Il est à noter que pour le calcul de l'emprise au sol des constructions, le calcul de la superficie du terrain prend également en compte la surface du terrain grevée par un Espace Boisé Classé.

Complémentairement, les articles 2.4 des 4 tomes des dispositions réglementaires seront modifiés de la façon suivante (exemple en zone UAa) :

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

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

[...]

Article 468 – Lexique »

Évaluation environnementale : Cette modification de forme ayant pour but de créer un article déclinant spécifiquement la réglementation relative aux EBC, elle n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

3.1.4 Mise à jour des destinations et sous-destinations présentes en article 48

Les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées au sein des règlements des plans locaux d'urbanisme sont fixées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 et précisées aux articles R. 151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Les destinations et sous-destinations ainsi définies ont été reportées à l'article 48 des dispositions générales du PLUm approuvé le 25 octobre 2019.

L'arrêté du 31 janvier 2020, modifiant la définition des sous-destinations de constructions pouvant être réglementées dans les PLU, a entraîné la modification de l'article R. 151-28 du Code de l'urbanisme et plus précisément de la liste des sous-destinations rattachées à la destination de construction « commerce et activité de service ».

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » se décline, à présent, en deux sous-destinations spécifiques : « les hôtels » et « les autres hébergements touristiques ».

→ Aussi, il convient de mettre à jour la liste présente à l'article 48 des dispositions générales de la façon suivante :

« ARTICLE 48. LEXIQUE

Destinations et sous-destinations de constructions :

Il existe 5 destinations en vigueur :

[...]

La destination de **construction** « **commerce et activité de service** » comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales et destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- La sous-destination « **commerce de gros** » : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de service et accessoirement la présentation de biens, et, lorsque cela est spécifié les services bancaires ou d'assurance.
- ~~- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cette sous-destination regroupe également les refuges, correspondant aux établissements d'hébergements recevant du public, gardés ou non, situés en altitude dans un site isolé ».~~
- La sous-destination « **cinéma** » : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **hôtel** » : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination « **autre hébergement touristique** » : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
[...] »

Évaluation environnementale : Cette modification prenant en compte uniquement les évolutions législatives et réglementaires n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

3.1.5 Modification de la définition des garages collectifs présente en article 48

Les articles 1.1 et 1.2 du règlement apportent des précisions sur les usages, affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés ou non au PLUm.

L'article 1.1 et ses sous-articles identifient clairement ce qui est interdit. Les garages collectifs figurent dans la quasi-totalité des articles 1.1 des zones du PLUm.

Au travers de cette disposition, l'objectif initial visé était d'interdire les garages rattachés aux logements collectifs situés hors-sol et en dehors de l'emprise du bâtiment principal afin de préserver, d'une part, les fonds de parcelle, et d'autre part, les unités foncières sur lesquelles le mitage par des bâtiments pourrait être préjudiciable pour les espaces verts. Il apparaissait cohérent, dans ces cas de figure et dans le respect des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUm visant la préservation des espaces de nature en ville, d'interdire tout stationnement clos et couvert.

La définition des garages collectifs présente à l'article 48 des dispositions générales précise qu'il s'agit de places de stationnement destinées à un usage collectif, érigées hors-sol et situées en dehors de l'emprise de la construction principale. Cette définition ne concerne que le stationnement clos et/ou couvert.

Ainsi sont autorisés les stationnements en sous-sol, les stationnements à l'air libre ainsi que les garages accolés à la construction et donc compris dans l'emprise du bâtiment. Les stationnements couverts, par exemple par une armature métallique ou une structure en bois, sont également interdits par l'utilisation conjointes des termes « et/ou ».

Le terme « *clos* » a suscité des interrogations dans le cadre de l'instruction d'autorisations d'urbanisme et nombreux projets. En effet, ce terme peut être entendu comme la clôture d'une place, par exemple par un système composé de potelets et de chaînes.

Or, lors de la rédaction de la définition, il était entendu que le terme « *clos* » ne devait s'appliquer qu'à des murs suffisamment hauts pour encadrer la place de stationnement et supporter une toiture.

De plus, la définition telle que rédigée ne fait pas apparaître clairement l'objectif initial de préservation des espaces verts dans le cas de la construction de collectifs d'habitation.

Dans ces conditions, la définition des garages collectifs doit être clarifiée et précisée pour prendre en compte l'ensemble des problématiques soulevées par les porteurs de projet.

→ Il est donc proposé de la modifier de la manière suivante :

« ARTICLE 48. LEXIQUE

Garage collectif : il s'agit des places de stationnement destinées *à l'habitat collectif, à un usage collectif*, érigées hors-sol *et non accolées à et situées en dehors de l'emprise de* la construction principale. Cette définition ne concerne que *les places de stationnement situées dans des constructions closes et couvertes. le stationnement clos et/ou couvert.* »

Article 468 – Lexique

[...]

Évaluation environnementale : Cette modification de forme permettra une meilleure application de la règle. Elle n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'environnement.

3.1.6 Modification de la définition des balcons présente en article 48 du PLUm approuvé

Le territoire métropolitain compte de nombreux terrains en pente dans lesquels les constructions sont rendues possibles uniquement par la réalisation de planches soutenues par des murs de restanque.

Ces constructions établies parfois à cheval entre deux planches présentent alors des demi-niveaux. Dans ce cas précis, la définition des balcons telle que rédigée actuellement à l'article 48 des dispositions générales du PLUm approuvé ne peut s'appliquer.

En effet, il est précisé qu'un balcon est « *une plate-forme en saillie sur la façade, à l'étage d'un bâtiment. Parfois soutenue par des piliers, des colonnes ou des consoles* ».

Dans le cas des constructions à demi-niveaux ou à cheval entre deux planches, il n'est pas possible de considérer la notion d'étage comme recevable. La définition des balcons doit donc être modifiée en conséquence.

Sera ajoutée à la définition la possibilité d'accès à la plate-forme par une ou plusieurs ouvertures afin de signifier que, bien que détaché de la notion d'étage, le balcon est relié par son accès à la construction.

De plus, même si le terme « *parfois* » permet une souplesse dans l'application de la définition des balcons, notamment pour les dispositifs soutenus par exemple par des piliers, la mention de ces installations ne semble pas pertinente puisque les balcons étant majoritairement réalisés en porte-à-faux.

→ Afin d'assurer une application plus aisée de cette disposition réglementaire, la définition des balcons présente au lexique sera modifiée comme suit :

« **ARTICLE 468. LEXIQUE**

Balcon : plate-forme en saillie sur la façade, ~~à l'étage d'un bâtiment. Parfois soutenue par des piliers, des colonnes ou des consoles laquelle est accessible par une ou plusieurs ouvertures.~~ »

Évaluation environnementale : Cette modification assurera la clarification du règlement. Elle n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'environnement.

3.1.7 Modification de la définition de l'emprise au sol présente en article 48

La définition de l'emprise au sol du lexique des dispositions générales du PLUm reprend en substance les dispositions de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme, dispositions auxquelles viennent s'ajouter des compléments portant par exemple sur les piscines, les bassins, ... ; ces derniers ne devant pas être comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

Plus précisément, les piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol, à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètre de hauteur mesurée à partir du sol fini. Cette disposition est d'ailleurs répétée à l'article 14 des dispositions générales relatif aux piscines reprenant ces mêmes dispositions.

Conformément à l'article 2.2 des dispositions réglementaires, l'implantation des constructions doit être choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire. Les piscines doivent donc être implantées de façon à minimiser leur impact sur les sites.

Dans ces conditions, la mesure de la hauteur des piscines hors-sol à compter du sol fini apparaît comme trop favorable, notamment dans le cas où des remblais importants pourraient être effectués.

Ainsi, afin de limiter au maximum les impacts sur les terrains, la hauteur des piscines doit donc être calculée à compter du sol naturel.

→ Il est donc proposé de modifier la définition de l'emprise au sol comme suit :

« **ARTICLE 48. LEXIQUE**

Emprise au sol :

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

Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol, à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètre de hauteur mesurée à partir du sol fini naturel.

Les bassins (d'ornement, agricoles, de rétention, liés à la défense incendie, ...) ne sont pas inclus dans l'emprise au sol.

Les constructions ou parties de construction situées en-dessous du terrain naturel avant travaux et qui seraient apparentes, même partiellement, après travaux ne génèrent aucune emprise au sol à la condition qu'elles demeurent affectées au stationnement des véhicules.

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

Évaluation environnementale : Cette modification permettant une clarification de la définition de l'emprise au sol et donc des éléments à prendre en compte dans le calcul de celle-ci, a une incidence positive sur l'environnement par la limitation de l'impact en termes de remblai sur le terrain.

3.1.8 Modification de l'article 14 des dispositions générales relatif aux piscines

Comme indiqué ci-avant, les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol si leur hauteur par rapport au sol fini est supérieure à 1 mètre.

Le point de base du calcul de la hauteur va évoluer au travers de la présente Modification de Droit Commun (cf. point 2.1.6 ci-avant), en vue de contraindre au maximum les piscines à s'intégrer dans le site et particulièrement avec la topographie.

L'article 14 des dispositions générales précise à ce titre que la hauteur des piscines ne peut pas excéder 1 m à partir du sol fini et qu'au-delà de cette hauteur, elles sont incluses dans le calcul de l'emprise au sol. Or, tel que rédigé, l'article 14 contraint la hauteur des piscines à 1m de hauteur maximum.

Dans un souci de cohérence avec la modification apportée à la définition de l'emprise au sol, il convient également de faire évoluer les termes de l'article dédié aux piscines.

→ Aussi, l'article 14 des dispositions générales sera donc modifié comme suit :

« ARTICLE 14. PISCINES

Lorsque la hauteur des piscines excède ne peut pas excéder 1m compté à partir du sol naturel fini, Au-delà de cette hauteur, elles sont incluses dans le calcul d'emprise au sol.

Lorsqu'elles sont situées dans les zones naturelles et agricoles du PLUm, les piscines doivent former un ensemble architectural avec la construction principale. »

Évaluation environnementale : Cette modification consiste à intégrer dans le calcul de l'emprise au sol les piscines dont la hauteur est supérieure à 1m. Cet ajustement en cohérence avec le point de modification précédent n'a pas d'incidence sur l'environnement. Il permet uniquement une clarification de la règle.

3.1.9 Modification de l'article 8 des dispositions générales

L'article 8 des dispositions générales traite des dispositions particulières relatives à la reconstruction ou restauration de certains bâtiments et reprend en substance les dispositions du Code de l'urbanisme.

L'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme précise que la reconstruction à l'identique est autorisée « *nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* »

La mention du plan de prévention des risques naturels prévisibles n'a pas été reportée dans le 1^{er} paragraphe de l'article 8 des dispositions générales du PLUm. Ainsi, bien que cette disposition du Code de l'urbanisme s'applique de fait, et afin que les pétitionnaires en soient pleinement informés, il apparaît opportun de le rappeler dans l'article 8 des dispositions générales.

→ Aussi, le 1^{er} paragraphe de l'article 8 des Dispositions Générales sera complété comme suit :

« ARTICLE 8. DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION OU RESTAURATION DE CERTAINS BATIMENTS.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf s'il en est disposé autrement au présent règlement. ou dans celui des plans de prévention des risques naturels prévisibles en vigueur sur le territoire métropolitain.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf s'il en est disposé autrement au présent règlement, et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Évaluation environnementale : Cette clarification est de nature à améliorer la prise en compte des risques. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

3.1.10 Modification de la définition des annexes au lexique

Les annexes, autorisées dans certaines zones du PLUm, sont définies dans le lexique des dispositions générales. En premier lieu, il est précisé qu'il s'agit de constructions secondaires. Toutefois, dans la seconde partie de la définition, il est fait mention de « bâtiment » et non plus de construction.

Les termes « construction » et « bâtiment », également définis dans le lexique des dispositions générales du PLUm, englobent deux types différents d'édification.

Les bâtiments constituent des constructions mais, à l'inverse, toutes les constructions ne sont pas des bâtiments. Ainsi, ne sont pas des bâtiments les constructions qui ne sont pas closes dans leur totalité. Or, les annexes ne sont pas systématiquement totalement closes. Les annexes doivent donc être assimilées uniquement au régime des constructions. Il apparaît donc nécessaire que la définition des annexes soit modifiée en ce sens.

Une seconde modification doit être apportée à la définition des annexes.

En effet, les annexes sont limitées à une emprise au sol de 20 m². Or, plusieurs communes comme La Gaude ou encore Saint-Jean-Cap-Ferrat autorisent la réalisation d'annexes présentant des dimensions supérieures.

Il convient donc de nuancer la règle en introduisant la mention suivante : « *sauf dispositions contraires explicitement mentionnées aux dispositions réglementaires* », mention déjà utilisée dans l'article 13 des Dispositions Générales.

→ En conséquence, la définition des annexes au lexique des Dispositions Générales sera donc modifiée comme suit :

« 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~~ *toute construction* n'excédant pas 20m² d'emprise au sol, et 3m de hauteur au faitage, ou 2,5m à l'égout, *sauf dispositions contraires explicitement mentionnées aux dispositions réglementaires*.

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. »

Évaluation environnementale : Cette adaptation précisant ce qu'est une annexe n'est pas de nature à engendrer des incidences sur l'environnement. En effet, la règle, sur le fond, ne change pas.

3.1.11 Modification de l'article 33 des dispositions générales relatif aux secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

L'un des objectifs du PADD porte sur la production d'une offre de logements suffisante et de qualité adaptée aux besoins de la population. Ainsi, au titre de cet objectif, une réglementation des typologies de logements réparties selon des proportions spécifiques apparaît dans les documents du PLUm.

Conformément à l'article L. 151-14 du Code de l'urbanisme qui dispose que « *le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe* », l'article 33 des dispositions générales précise que les opérations immobilières destinées à la production de logements, réalisées dans un Périmètre de Mixité Sociale (PMS), dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000 m² doivent présenter un maximum de 40 % de logements en T1 et T2, dont 10 % maximum en T1.

En complément, l'article 1.3.2 des dispositions réglementaires des zones urbaines précise les communes concernées par ces secteurs.

Au regard de l'accroissement démographique actuel et des besoins spécifiques de sa population en matière de logement, la commune de Cagnes-sur-Mer souhaite que le ratio de T1 et de T2 par opération s'applique sur son territoire et demande que le seuil de 1000 m² y soit spécifiquement abaissé à 400 m².

Ainsi, en complément des modifications apportées aux articles 1.3.2 des zones urbaines présentes à Cagnes-sur-Mer qui feront mention de cette dernière dans la liste des communes concernées, l'article 33 précisera le seuil minimal de surface de plancher des opérations immobilières souhaité par cette commune.

→ Aussi, l'article 33 des Dispositions Générales sera modifié comme suit :

« **Article 33. Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale.**

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

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

3.1.12 Mise à jour de la définition d'une construction présente en article 48

Le lexique des dispositions générales du règlement définit les édifices et ouvrages entrant dans le cadre d'une construction.

A ce titre, il est notamment indiqué qu'un ouvrage fixe et pérenne est assimilé à une construction.

Également, la définition du lexique indique que la notion de construction recouvre notamment *les constructions en surplomb (construction sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abri de stationnement, [...]*.

Cette partie de définition est donc en contradiction avec la notion de construction qui englobe des ouvrages **fixes et pérennes**. En effet, une **pergola ou un abri de stationnement de type carport ne constituent pas, par leur caractère démontable, des ouvrages fixes et pérennes**.

Aussi, afin que la notion de construction au règlement du PLUm soit cohérente, il est proposé de ne pas inclure les pergolas et certains abris de stationnement (de type carport) dans la définition correspondante.

En outre, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, une problématique a été identifiée concernant les accès à certains terrains en pentes, qui créent des ouvrages pouvant parfois être considérés comme une construction, et donc être interdits dans les reculs induits.

Aussi, afin de résoudre cette problématique, il est proposé de modifier la définition des constructions au lexique du PLUm, afin d'y préciser que les accès en sont exclus.

→ Ainsi, il est proposé de modifier l'article 48 des dispositions générales comme suit :

« ARTICLE 48. LEXIQUE

Construction :

Une construction est un édifice ou un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Les constructions englobent également tous types de travaux, d'ouvrages ou d'installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

*La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (construction sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les **pergolas**, hangars, abris de stationnement (*sauf les abris de type carport*), piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. En revanche, les constructions excluent les **accès**, murs d'une hauteur de moins de 2 m et les murs de soutènement. »*

Évaluation environnementale : Cette mise en compatibilité avec les règles nationales en vigueur n'est pas de nature à avoir une incidence sur l'environnement.

3.1.13 Mise à jour de la définition de la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » en article 48

Le lexique des dispositions générales du règlement définit les destinations de constructions.

Afin de respecter l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions, la sous-destination de construction « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » sera modifiée afin de ne plus faire mention des ESPIC, qui ne sont pas mentionnés dans l'arrêté susmentionné.

Aussi, la modification suivante sera apportée au lexique des dispositions générales du règlement :

« ARTICLE 48 LEXIQUE

[...]

- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement (maternel, primaire et secondaire, les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, les établissements d'enseignement supérieur) ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectifs hospitaliers **publics ou privés**, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. ~~les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC) qui sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et qui s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'art L.6164-22 du code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel).~~

Évaluation environnementale : Cette clarification ne remet pas en cause l'application de la règle inscrite au PLUm en vigueur. Elle n'est donc pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

3.1.14 Modification de l'article 44 relatif au phénomène d'abattage des arbres

Dans les pièces écrites et graphiques du dossier de PLUm, il existe plusieurs dispositions permettant de protéger les arbres présents sur le territoire métropolitain. Par exemple, aux plans de zonage des arbres sont identifiés par un cercle évidé vert, pour lesquels l'abattage est interdit.

En article 44 des dispositions générales se trouve une autre disposition permettant d'enrayer le phénomène d'abattage rencontré dans le cadre d'opérations d'aménagement sur fonds privés. Ainsi, sur le territoire niçois, pour chaque arbre abattu, il est exigé la plantation de deux sujets de catégorie équivalente.

Ce même phénomène d'abattage a pu être observé sur les territoires laurentin, berlugan, vençois et villefrancois. En conséquence, les dispositions de l'article 44 s'appliquant aujourd'hui au seul territoire niçois doivent être étendues aux communes de Villefranche-sur-Mer, Vence et de Beaulieu-sur-Mer. Elles seront aussi appliquées sur le territoire de Saint-Laurent du Var, à raison d'un arbre planté par sujet abattu.

Aussi, les arbres plantés devront être adaptés au climat méditerranéen et à ses évolutions afin d'assurer la pérennité du couvert végétal face aux changements climatiques, notamment les épisodes de sécheresse. L'obligation de planter des sujets équivalents en compensation des arbres abattus sera donc ajustée à cette nécessité d'adaptation environnementale.

L'article 44 des dispositions générales sera donc complété comme suit :

« ARTICLE 44 PROTECTION DES ABATTAGES D'ARBRES :

« Afin de protéger les territoires niçois, laurentin, berlugan, vençois et villefrancois du phénomène d'abattage d'arbres, les arbres abattus doivent être remplacés par deux sujets ~~de catégorie équivalente~~ d'essence locale adaptés au climat méditerranéen et à ses évolutions à Nice, Beaulieu-sur-Mer, Vence et Villefranche-sur-Mer et par un sujet ~~équivalent~~ à Saint-Laurent-du-Var. »

Évaluation environnementale : Cette modification permet une meilleure protection de la nature en ville. Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

3.1.15 Modification de l'article 2 relatif au mode de lecture du règlement

Les dispositions spécifiques à la Trame Verte et Bleue (TVB) présentes dans les articles 2.4 des dispositions réglementaires du PLUm doivent s'appliquer à la règle dite Générale ainsi qu'aux spécificités locales. Ainsi, la majoration de 5 % du taux s'impose à l'ensemble des projets, qu'ils soient ou non concernés par une spécificité locale.

La possible difficulté de lecture de ces dispositions cumulatives a été portée à la connaissance des services métropolitains. En conséquence, une mise à jour de l'article 2 des dispositions générales relatif au mode de lecture du règlement est apparu nécessaire.

L'article 2 des dispositions générales sera donc complété comme suit :

« ARTICLE 2 MODE DE LECTURE DU REGLEMENT

D'un point de vue juridique, [...], elle s'y substitue.

Les dispositions spécifiques à la Trame Verte et Bleue déclinées dans les articles 2.4 du règlement de chacune des sous-zones s'appliquent à la règle générale ainsi qu'aux spécificités locales."

Évaluation environnementale : Cette modification permet une meilleure compréhension et application des règles concernant la trame Verte et Bleue

3.1.16 Modification de l'article 48 des dispositions générales : ajout d'une définition des routes métropolitaines

L'article 2.1.3.1 des zones du PLUm relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques peut faire l'objet d'exceptions lorsqu'il s'agit d'implantation par rapport aux routes métropolitaines.

Celles-ci correspondent aux anciennes routes départementales et nationales dont la gestion a été transférée à la Métropole. En raison de l'importance du trafic sur ces voies, les distances d'implantation imposées peuvent être supérieures à la règle générale, notamment pour des questions de nuisances sonores.

Pour garantir la parfaite application de cette disposition réglementaire, il convient de distinguer les routes métropolitaines des autres voies appartenant au domaine public communal ou intercommunal.

Ainsi, une définition sera ajoutée au lexique des dispositions générales.

L'article 48 des dispositions générales sera donc complété comme suit :

« ARTICLE 48 LEXIQUE

"Routes métropolitaines :

Elles correspondent aux anciennes routes nationales et départementales dont la gestion a été transférée à la Métropole. Elles sont référencées selon la nomenclature suivante : RM (pour route métropolitaine) suivi d'un numéro. Les routes métropolitaines sont à distinguer des autres voies appartenant au domaine public communal ou intercommunal.

3.1.16 Modification de l'article 48 des dispositions générales : ajout d'une définition des pergolas

Comme vu plus haut, la définition des constructions a été modifiée afin d'en exclure les pergolas. L'emprise au sol étant définie comme la projection vertical du volume de la construction, les pergolas ne sont donc plus prises en compte dans le calcul de l'emprise.

Les pergolas à lames orientables qui permettent d'obtenir une toiture étanche en position fermée ne doivent pas être exclues de ce calcul. Ainsi, une définition doit être ajoutée au lexique des dispositions générales pour préciser que les pergolas sont des installations légères dont la toiture est à claire-voie, excluant ainsi les toitures à lames orientables.

L'article 48 des dispositions générales sera donc complété comme suit :

« ARTICLE 48 LEXIQUE

« Pergola :

Construction légère pouvant supporter des plantes grimpantes, formée le plus souvent de piliers, de poutrelles et dont la toiture est à claire-voie. Sont exclues de la définition les pergolas à lames orientables qui permettent d'obtenir une toiture étanche en position fermées. »

Évaluation environnementale : ces ajustements de définition n'ont pas d'incidence sur l'environnement

3.1.17 Modification de l'article 35 des dispositions générales relative aux clôtures

Le Conseil Départemental souhaite que les clôtures des collèges puissent être occultées afin de prendre en compte les recommandations du Plan Vigipirate applicable dans les établissements scolaires, ce qui n'est pas possible aujourd'hui au regard de la rédaction actuelle du règlement.

En effet, dans les articles 2.2 du règlement, il est spécifié que les brise-vues sont interdits.

Pour ces motifs de sécurité publique, une règle spécifique sera donc ajoutée à l'article 35 des dispositions générales et sera étendue à l'ensemble des établissements d'enseignement ou liés à la petite enfance.

L'article 35 sera complété comme suit :

"ARTICLE 35. DISPOSITIONS PROPRES AUX CLÔTURES

L'implantation des clôtures est libre.

[...]

Nonobstant toutes dispositions contraires, les clôtures des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance pourront être occultées et atteindre une hauteur de 5 m."

Évaluation environnementale : cet ajustement n'est pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement. Cette modification peut entraîner localement une incidence sur l'environnement qui peut être négligeable au regard de l'enjeu du respect du Plan Vigipirate.

3.1.18 Modification de l'article 48 – définition du fond de parcelle et du mur pignon

En raison de dispositions réglementaires relatives à l'implantation dans et en dehors d'une bande continue qui ont pu soulever des questions et des difficultés d'application lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est apparu nécessaire d'ajouter des définitions pour les fonds de parcelles et les murs pignons.

En effet, des adaptations de la règle générale d'implantation ou de hauteur maximale autorisée peuvent être accordée en fonction de la présence d'un mur pignon mitoyen. Également, les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives peuvent faire mention des fonds de parcelle.

Dans ce contexte, **les définitions suivantes seront ajoutées en article 48 :**

" Fond de parcelles :

Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour

lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 2.1.3.1 des règlements de sous-zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.

Mur pignon :

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales. Ce mur comporte le pignon, partie supérieure triangulaire ou non servant à donner des versants à un toit."

Évaluation environnementale : ces ajustements de définition n'ont pas d'incidence sur l'environnement

3.1.19 Modification de l'article 15.4 – aires de livraison

Dans le cadre de la procédure de Modification Simplifiée n°1 du PLUm, la ville de Nice a souhaité qu'une modification soit apportée à l'article 15.4 des dispositions générales du PLUm relatif aux aires de livraison et stationnement des poids lourds. Le règlement du PLUm imposait la réalisation d'une aire livraison pour toutes les destinations de construction hormis l'habitation à raison d'une place par 300 m² de surface de plancher. Cette norme est apparue trop contraignante pour la ville de Nice qui dispose en centre-ville de nombreuses places réservées aux livraisons, sur voirie. De plus, certaines destinations et sous-destinations de construction ne nécessitent pas un tel nombre de places de livraison.

Ainsi, afin que seules les destinations commerciales nécessitant de fréquentes livraisons soient concernées, l'article 15.4 a été rédigé comme suit dans le PLUm modifié approuvé le 21 octobre 2021 :

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

Pour la commune de Nice, il est imposé une aire de livraison par 300 m² de surface de plancher, pour les sous-destinations suivantes :

- Commerce de détail ;
- Commerce de gros.

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

Constatant les mêmes problématiques, plusieurs communes ont fait part, dans leurs avis sur le projet de modification de droit commun, de leur souhait de voir s'appliquer les mêmes normes au sein de leur territoire, Ainsi, les communes de Cap d'Ail, Gilette, Isola, Levens, Roubion et Villefranche-sur-Mer demandent qu'hormis pour les commerces de gros et de détail, la réalisation d'aires de livraison corresponde aux besoins du projet.

L'article 15.4 des dispositions générales sera modifié comme suit :

"Pour les communes de Cap d'Ail, Gilette, Isola, Levens (excepté en zones UAb, UBd et UBk), Nice, Roubion et Villefranche-sur-Mer, il est imposé une aire de livraison par 300 m² de surface de plancher, pour les sous-destinations suivantes :

- Commerce de détail ;
- Commerce de gros.

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

Évaluation environnementale : cette modification en lien avec la réalité du besoin en stationnement et dans une logique d'optimisation du nombre de places demandées n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.1.20. Modification de l'article 11 – dispositions propres aux balcons et débords de toits le long des voies et espaces publics

L'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme dispose que *"l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser : la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ; ..."*

Ainsi, au sein d'une propriété, il est permis de déroger aux règles d'implantation pour mettre en œuvre une isolation extérieure dont l'épaisseur est fixée à 30 cm maximum en cohérence avec le décret n° 2016-802 du 15 juin 2016 facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire.

La dérogation ne concerne pas les bâtiments situés en alignement du domaine public. Or, conformément au décret n° 2016-711 du 30/05/2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables, décret applicable à compter du 1er Janvier 2017, il devient impératif de mettre en œuvre une isolation thermique lors de la réalisation de grands travaux de rénovation des bâtiments existants.

L'ajout d'une disposition relative à la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur pour les bâtiments implantés le long des voies est donc nécessaire pour garantir la faisabilité de travaux permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments et participant ainsi à la transition écologique.

S'agissant de matériaux d'isolation implantés en façades, en surplomb du domaine public, il est proposé de modifier l'article 11 des dispositions générales relatif aux saillies le long des voies et espaces publics. Une nuance sera apportée à cette autorisation d'occupation du domaine public permettant de garantir la bonne circulation piétonne et la largeur utile des trottoirs.

L'article 11 sera modifié comme suit :

« ARTICLE 11. DISPOSITIONS PROPRES AUX BALCONS, ~~ET~~ DÉBORDS DE TOITS ET CERTAINES SAILLIES LE LONG DES VOIES ET ESPACES PUBLICS.

Lorsqu'une règle d'implantation définie à l'article 2.1.3.1 de chaque zone, ou bien une règle graphique définie au plan de zonage, impose un retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les balcons et débords de toit y sont autorisés en saillie.

En outre, les dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés sur les constructions existantes, en débord des voies et emprises publiques, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et à condition que la saillie n'excède pas 30 centimètres, maintienne un calibrage du trottoir de 1,60 mètre minimum en vue de garantir la fluidité de la circulation piétonne constatée au droit de la voie considérée et ne présente pas de matrice, d'alvéoles ou de vide dans sa masse à moins de 50 centimètres du sol. La prise en charge du déplacement des ouvrages et équipements qui seraient rendus nécessaires (végétaux, mobilier, éclairage public....) reviendra au pétitionnaire."

Évaluation environnementale : cette modification va dans le sens d'une amélioration du règlement afin de favoriser la rénovation énergétique des bâtiments. Cette modification a donc une incidence positive pour l'environnement.

3.1.21 Modification de l'article 15.1 – normes de stationnement

La mise en œuvre du PLUm a fait apparaître quelques difficultés quant à l'application des dispositions du volet stationnement du PLUm. Des adaptations semblent nécessaires afin de permettre une application plus aisée au regard des projets communaux.

Dans ce cadre et sans remettre en cause la signification de la règle, il est proposé d'affiner la rédaction actuelle de l'article 15.1 des dispositions générales du règlement du PLUm.

La rédaction en vigueur de l'article 15.1 est la suivante : « *Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de spécificité locale précisée en article 2.5 des dispositions réglementaires.* »

Cette règle peut porter à confusion pour les zones ne comportant pas de spécificité locale mais uniquement une disposition réglementaire précisant que le stationnement est « non réglementé ». Dans ce cas, les dispositions générales de l'article 15.1 ne s'appliquent pas. Cela concerne principalement les zones caractéristiques aux vieilles villes et vieux villages et notamment la zone UAe à Villefranche-sur-Mer.

Aussi, dans un objectif de clarté rédactionnelle, il est proposé de rectifier la disposition inscrite en introduction de l'article 15.1.

L'article 15.1 des dispositions générales sera modifié comme suit :

"15.1 Normes de stationnement

*Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas en cas de **disposition réglementaire ou de spécificité locale précisées** en article 2.5 des **règlements de zones.**~~des dispositions réglementaires.~~"*

Évaluation environnementale : cet ajustement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

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

3.2.1 Modification apportée aux dispositions du CPA

Au PLUm approuvé, le Cahier de Prescriptions Architecturales (CPA) définit des dispositions réglementaires spécifiques, par commune, en matière d'aspect extérieur des constructions. Les sous-articles du Cahier de Prescriptions Architecturales peuvent traiter, entre autres, des dispositions applicables au centre ancien et aux zones principalement destinées à l'habitat.

Le PLUm est composé de plusieurs zones, définies en fonction du mode d'occupation des sols et des caractéristiques morphologiques des constructions présentes sur le territoire des 49 communes. Dans le tome 3 du rapport de présentation relatif aux justifications des choix, les caractéristiques des zones sont définies par leur destination dominante, qu'il s'agisse du commerce, des équipements publics, de l'industrie, etc.

En vue d'une harmonisation des documents du PLUm, il apparaît opportun de modifier les termes employés dans le Cahier de Prescriptions Architecturales afin de les mettre en cohérence avec les justifications du rapport de présentation

L'appellation « zones principalement destinées à l'habitat » doit être remplacée par « zones à dominante d'habitat ».

→ **Au sein du CPA, les dispositions relatives aux communes d'Eze et de Nice seront modifiées comme**

suit :

Extrait du CPA d'Eze :

« Façades

Dans les zones urbaines *à dominante d'~~principalement destinées à l'habitat~~ (UB, UC et UF) »*

Extrait du CPA de Nice :

« Toitures

Dans les zones urbaines *à dominante d'~~destinées principalement à l'habitat~~ »*

Évaluation environnementale : Cette mise en cohérence des termes réglementaires entre le règlement et le CPA n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.2.2 Modification apportée au cahier de prescriptions architecturales – nuanciers

Conformément à l'article L. 151- 18 du Code de l'urbanisme, « *le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, [...] afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.* »

Ainsi, l'article 2.2 de chacune des zones du PLUm décline les dispositions réglementaires relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Portant sur de nombreuses thématiques, il est décomposé en plusieurs sous-articles, comme par exemple les façades, les toitures, les menuiseries, etc.

Comme mentionné au le point 2.2.1 de la présente note, en complément de cet article 2.2, un cahier de prescriptions architecturales, ou CPA, a été élaboré afin de recenser les spécificités des communes métropolitaines.

En matière de colorimétrie, l'article 2.2 renvoie au nuancier métropolitain annexé au cahier de prescriptions architecturales. Ce nuancier fortement inspiré de celui présent dans les documents d'urbanisme de la ville de Nice applicables avant l'entrée en vigueur du PLUm, il ne correspond pas toujours aux caractéristiques colorimétriques de l'ensemble des communes.

Plusieurs d'entre elles, comme les communes de Cap d'Ail, Eze ou Gattières, ont pu exprimer le besoin de recourir à un nuancier spécifique à leur territoire, intégré, pour chacune d'elles, dans le CPA.

Il est ainsi précisé dans l'article 2.2 que « *les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.* » Ce dernier s'applique donc uniquement dans le cas où il n'existe pas de nuancier communal dans les pages dédiées du CPA.

Dans ce contexte et dans l'objectif de préserver l'aspect architectural ainsi que la colorimétrie des constructions observées sur leur territoire, la commune de Falicon souhaite qu'un nuancier spécifique soit annexé au CPA .

Ainsi, dans les pages du CPA dédiée à Falicon, sera ajouté le nuancier suivant :

Nuancier des couleurs autorisées sur la Commune de Falicon

Vous êtes de nombreux propriétaires à nous solliciter afin de connaître le guide de couleurs pour les façades, les menuiseries, les encadrements et ferronneries de vos habitations.

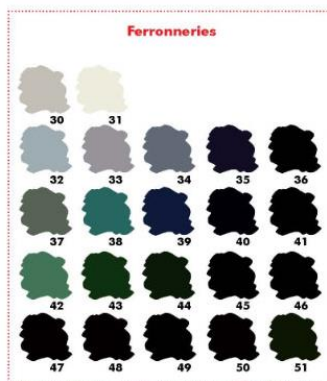
Ce nuancier est destiné à guider les propriétaires, les syndics, les architectes, les entrepreneurs... dans le choix des couleurs lors des ravalements de façades.



Celles-ci, en général de facture simple, sont revêtues d'un enduit à la chaux souvent fortement coloré aux pigments naturels dans les tons chauds de jaune, rose ocre, rouge et parfois rehaussées d'encadrements, bandeaux, corniches et autres décors blanc cassé, jaune, gris-beige.

Les teintes chaudes des maçonneries contrastent avec des menuiseries aux tons froids de vert, bleu-gris... et des ferronneries sombres aux lignes sobres.

Les façades, qui ont pu être décroûtées de leurs enduits, devront voir leurs pierres brutes réenduites.



Attention !

Ces échantillons de couleurs vous sont présentés ici à titre indicatif et ne rendent compte ni des types de peinture, ni des matériaux choisis et de leurs textures. La consultation du Service Urbanisme en mairie demeure obligatoire pour valider votre choix.

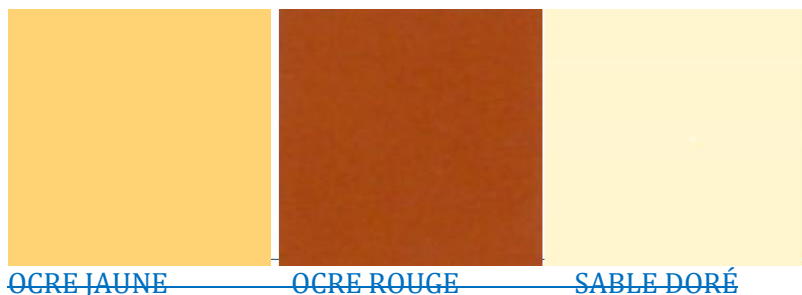
La commune d'Eze, dont le nuancier comprend 3 différentes couleurs d'enduit de façade, a souhaité être rattachée au nuancier métropolitain, qui dispose d'une palette de couleurs plus exhaustive.

L'article « *colorimétrie* » de la page dédiée à Eze dans le CPA sera donc modifiée comme suit :

« Colorimétrie :

Dans les zones urbaines principalement destinées à l'habitat (UB, UC et UF) :

Les enduits seront ~~de couleur ocre jaune, ocre rouge, sable doré~~ dans les tons du nuancier métropolitain.



Dans le centre ancien :

➤ *Les murs extérieurs enduits seront revêtus d'un badigeon à la chaux ou peints, blanc exclu. Les teintes utilisées pour les menuiseries extérieures (blanc exclu) et les façades doivent suivre le nuancier ~~ci-dessus~~ métropolitain. ... »*

La ville de Cagnes-sur-Mer a créé et édite une série de **fiches pratiques et pédagogiques** pour **accompagner dans les choix de rénovation des bâtis en centre ancien**. Elles sont destinées tout spécialement aux deux quartiers historiques de la ville, **le Haut-de-Cagnes et le Cros-de-Cagnes**. **La fiche 18 traite des palettes de couleur.**

Cette fiche ne sera pas annexée au CPA mais un renvoi vers les fiches conseils sera fait en introduction des pages du cahier de prescriptions architecturales du PLUm dédiées à Cagnes-sur-Mer. Aussi, dans le paragraphe spécifique à la colorimétrie, un renvoi à la fiche 18 sera ajouté :

“Colorimétrie et matériaux

Les couleurs, les matériaux et l'aspect des constructions devront contribuer à améliorer la qualité environnementale de la construction et la qualité urbaine et paysagère du lieu dans lequel elle s'insère.

Les teintes de façades, menuiseries, ferronneries seront à choisir dans le nuancier de la commune (le cas échéant, cf. fiche 18 des fiches conseils de la commune présentes dans les pièces annexes du PLUm). “

Évaluation environnementale : Ces adaptations sur les règles de couleur permettent de mieux prendre en compte les spécificités locales et l'aspect extérieur des bâtiments des communes métropolitaines, elles ont donc une incidence positive sur le paysage et le patrimoine.

3.2.3 Suppression des sous-articles de l'article 1.3 relatif à la mixité fonctionnelle et sociale dans les zones UE, UL et UM

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

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

Dans les zones urbaines UE, UL et UM, ces sous-articles ne sont pas réglementés ; leur réglementation étant inutile en raison de la nature des destinations et sous-destinations autorisées dans les zones qui n'autorisent que par exceptions, limitativement énumérées et encadrées, l'habitation.

Les zones UE correspondent aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, les zones UL aux équipements de loisirs et les zones UM aux équipements portuaires et balnéaires. Ainsi, il n'est pas nécessaire de détailler l'article 1.3. pour ces 3 types de zones urbaines, exception faite de la sous-zone UEa dans laquelle le logement est autorisé par spécificité locale.

Le détail des 10 sous-articles de l'article 1.3 sera ainsi supprimé puisqu'ils sont non réglementés et/ou sans effet. Il sera alors spécifié que l'article 1.3 dans son intégralité est non réglementé.

→ Aussi, l'article 1.3 des zones UE, hormis le secteur UEa, ainsi que des zones UL et UM sera modifié ainsi :

« 1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

Non réglementé.

~~1.3.1 Emplacements réservés pour logements~~

Non réglementé.

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

Non réglementé.

~~1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :~~

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

~~Non réglementé.~~

~~1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :~~

~~Non réglementé.~~

~~1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :~~

~~Non réglementé.~~

~~1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :~~

~~Non réglementé. »~~

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

3.2.4 Modification apportée au Cahier de Prescriptions Architecturales et au règlement – Lesclôtures

Suite à des remontées d'information en phase d'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme, certaines communes ont relevé des dispositions contraires entre le règlement et le Cahier de Prescriptions Architecturales sur la thématique des clôtures. Aussi, il convient de clairement identifier les dispositions applicables au règlement de zone.

→ Ainsi, le complément suivant sera apporté aux dispositions relatives aux clôtures présentes dans les articles 2.2 du règlement :

Exemple de la zone UFb4 :

« 2.2.9 Clôtures :

« Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les dispositions relatives au dimensionnement et traitement architectural des clôtures sont déclinées dans les paragraphes suivants ainsi que dans le cahier de prescriptions architecturales. En cas de disposition contraire, les dispositions du cahier de prescriptions s'appliquent.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- soit d'une haie vive d'essence locale ;

- soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres. Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies. »

Évaluation environnementale : Cette précision permet de se reporter au CPA de manière plus systématique. Le cas échéant, le CPA est plus précis que le règlement et permet d'apporter une plus-value en termes d'intégration environnementale. Ce point de la modification a donc une incidence positive sur l'environnement.

3.2.5 Modification du paragraphe de l'article 2.2 relatif au traitement des toitures terrasses

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

Portant sur de nombreuses thématiques, il est décomposé en plusieurs sous-articles comme par exemple les façades, la colorimétrie, les clôtures, etc.

L'un de ces sous-articles traite spécifiquement des toitures. Il comprend un paragraphe relatif au traitement des toitures-terrasses rédigé en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et qui est reporté dans de nombreuses zones urbaines et notamment dans les zones UA, UB, UC, UD et UF.

Dans ce paragraphe, il est précisé que les toitures-terrasses doivent être végétalisées ou couvertes de carrelage, dallage ou tout autre matériau de qualité. Dans le cas d'une toiture non végétalisée, les couleurs trop claires sont déconseillées.

Néanmoins, tel que rédigé actuellement, l'emploi des couleurs trop claires est à éviter dans les seuls cas de l'utilisation du carrelage et du dallage. Or, cela ne correspond pas à la volonté de la Métropole et de l'ABF.

Aussi, le paragraphe relatif au traitement architectural des toitures terrasses doit être corrigé en conséquence.

→ **L'article 2.2 des zones urbaines relatif aux toitures-terrasses pourrait être complété de la façon suivante :**

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

Évaluation environnementale : Cette précision est de nature améliorer la qualité paysagère des toitures terrasses et a donc une incidence positive sur l'environnement.

3.2.6 Modification de l'article 2.1.1 – zone Ac – emprise au sol des serres

La zone Ac du PLUm constitue une zone pouvant accueillir des constructions liées aux activités agricoles. L'emprise au sol des constructions y est fixée à 10 % de l'unité foncière.

Les serres étant soumises au régime des constructions, leur emprise doit donc se conformer à ce même seuil.

En raison de la fragilité de l'activité agricole et de la volonté affirmée de la Métropole Nice Côte d'Azur d'assurer la pérennisation de ces activités sur l'ensemble du territoire métropolitain, la limitation de la surface au sol des serres apparaît comme un frein à ce maintien.

Dans les Alpes-Maritimes, 78 % des exploitations ont une taille de moins de 2.5 hectares. En comparaison, les exploitations de cette taille représentent 11 % dans le département des Hautes-Alpes, 13 % dans les Alpes-de-Haute-Provence, 23 % dans le Vaucluse, 31 % dans les Bouches-du-Rhône, et 46 % dans le département du Var. Le relief et l'importance de la pression foncière constituent, en effet, des facteurs importants dans la limitation de la taille des exploitations dans le département. Ce dernier est, de surcroît, le seul de la région Sud dans lequel la surface moyenne des exploitations est en baisse.

En outre, l'agriculture est dominée par de petites exploitations, généralement familiales. 69 % des exploitations sont, en effet, des « petites exploitations », contre 30 à 46 % dans les autres départements de la région Sud. Les « petites exploitations » sont définies par une production brute standard (PBS) inférieure à 25 000 euros.

Ainsi, qu'il s'agisse de regarder la taille des exploitations ou leur potentiel de production, l'agriculture connaît une situation critique dans les Alpes-Maritimes.

Or, les serres font partie intégrante des trois dimensions sur lesquelles reposent le résultat économique et le caractère durable des systèmes de productions diversifiées notamment, en présence de petites surfaces exploitables : la technicité des producteurs, la structuration des outils de production et le type de commercialisation. Elles ne doivent donc pas être limitées du point de vue de leur emprise, sauf à remettre en cause les capacités d'installation de nouveaux agriculteurs et la pérennité de certaines exploitations existantes.

La règle sera assortie d'une réserve de non remise en cause de l'état naturel des sols existants afin de préserver les terres agricoles de toute imperméabilisation.

Aussi, le règlement de la zone Ac doit être modifié, afin d'exempter les serres de l'emprise au sol.

→ **L'article 2.1.1 de la zone Ac sera modifié comme suit :**

« 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10%.

L'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles n'est pas réglementée sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause l'état naturel des sols existants.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%

[...]

o En outre, l'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 200 m². »

Évaluation environnementale : Cette modification en faveur du maintien des zones agricoles et des activités liées a une incidence positive sur l'occupation du sol (limiter la déprise) mais peut avoir une incidence sur le paysage local par l'implantation de serres. Cette incidence sur le paysage est à relativiser, en ~~et~~ les serres participant à la construction d'un paysage et d'une entité agricole « vivante ». De plus, en mesure de réduction la modification impose la non remise en cause de l'état naturel des sols existants

3.2.7 Modification de l'article 2.2 relatif aux menuiseries

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

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

Dans les zones urbaines UF, zones à vocation pavillonnaire caractérisées par de nombreuses constructions individuelles, il est précisé à l'article dédié aux menuiseries et ouvertures « *qu'on évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).* »

Les dispositions relatives au gabarit des fenêtres apparaissaient dans plusieurs règlements des documents d'urbanisme communaux avant l'approbation du PLUm et ont donc été reportées dans l'article 2.2 de ces zones pavillonnaires.

Cependant, ces prescriptions doivent être uniquement incitatives. De plus, elles sont plutôt caractéristiques des bâtiments traditionnels, en zone de montagne, et ne sont pas adaptées à l'architecture contemporaine ou moderne plus fréquemment rencontrée dans le Moyen-Pays ou sur le Littoral.

L'obligation de respecter les dimensions traditionnelles des ouvertures apparaît donc trop contraignante et ne permet pas l'application des dispositions générales de l'article 2.2, et notamment des dispositions suivantes :

« L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis. La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales. »

Le gabarit des ouvertures doit donc être laissé au libre-choix des porteurs de projet tout en présentant un aspect

compatible avec le site dans lequel il s'inscrit.

→ Aussi, dans les zones urbaines UF, l'article 2.2 relatif aux menuiseries sera modifié de la façon suivante :

« Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes. ~~Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles, à savoir plus hautes que larges (à l'exception des commerces en rez-de-chaussée).~~

Pour les architectures contemporaines ou modernes, le dimensionnement des ouvertures est libre et devra être en harmonie avec l'écriture architecturale de la construction. [...] »

Évaluation environnementale : Cet ajustement favorisant une meilleure prise en compte de la réalité des territoires et de l'architecture des bâtiments n'engendre pas d'incidence négative sur l'environnement.

3.2.8 Modification de l'article 2.4 du règlement des zones urbaines et de la zone Nb

En zone Nb, l'article 2.4 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis précise pour les secteurs concernés par la trame verte et bleue que les espaces verts à créer doivent être plantés. Les zones Nb du PLUm recouvrent notamment des espaces tels que des fossés et des zones humides. Ces espaces ne doivent pas nécessairement être plantés au regard de leurs spécificités et caractéristiques.

Ainsi, il est proposé de rectifier cette disposition, par modification de l'article 2.4 de la zone Nb du PLUm afin de plus imposer les caractéristiques des espaces verts à créer en Trame Verte et Bleue de cette zone.

→ Aussi, l'article 2.4 du règlement de la zone naturelle - Nb doit être modifié de la façon suivante :

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

[...]

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° 5 de la partie 1 du dossier du PLU métropolitain, 80% des espaces verts doivent être en pleine terre ~~et plantés, (par exemple de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.)~~ en continuité ~~des-avec les~~ éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour favoriser ou développer la biodiversité et les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). »

Évaluation environnementale : Cette modification, complémentaire à la précédente, permet de maintenir le caractère naturel (boisé ou non) d'un secteur et améliore la prise en compte de l'environnement par la pérennisation du milieu naturel en place et légitime les espaces ouverts en tant qu'espace participant pleinement à la TVB (zone de chasse pour l'avifaune et les chiroptères par exemple). Elle a donc elle aussi une incidence positive sur l'environnement.

En outre, en zones U, l'article 2.4 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, faisait référence initialement uniquement aux espaces végétalisés. Or, à la lecture croisée des dispositions réglementaires de la TVB et du lexique, il convient de rajouter les caractéristiques des espaces verts, des espaces paysagers ou éléments paysagers à créer en Trame Verte et Bleue.

→ L'article 2.4 du règlement des zones urbaines – U doit être modifié de la façon suivante :

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

[...]

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du dossier du PLU métropolitain, le pourcentage d'espace vert est augmenté de 5%. 60% de ces espaces verts doivent être traités en pleine terre. *Il conviendra de privilégier les espaces verts devant privilégier leur localisation en continuité des espaces verts, des espaces paysagers ou éléments paysagers les espaces végétalisés (par exemple de type : prairies, forêts, haies, arbres isolés, fossés, zones humides, etc.) préexistants (sur la parcelle ou aux alentours) dans la continuité des éléments ou espaces paysagers existants sur la parcelle ou les parcelles avoisinantes pour ceci afin de favoriser ou développer la biodiversité et/ou la création ou le renforcement de les corridors écologiques (de type : continuité boisée, alignement d'arbres, continuité hydraulique, etc.). »*

Évaluation environnementale : Cette modification permettant de maintenir le caractère naturel (boisé ou non) d'un secteur améliore la prise en compte de l'environnement par la pérennisation du milieu naturel en place et légitime les espaces ouverts en tant qu'espace participant pleinement à la TVB (zone de chasse pour l'avifaune et les chiroptères par exemple). Elle a donc une incidence positive sur l'environnement.

3.2.9 Modification de l'article 2.5 - Stationnement

La mise en œuvre du PLUm, depuis son approbation en Conseil Métropolitain du 25 octobre 2019, a fait apparaître quelques difficultés quant à l'application des dispositions du volet stationnement du PLUm. Des évolutions semblent nécessaires afin de correspondre aux besoins du territoire métropolitain dans son ensemble, et permettre une application plus aisée au regard des projets communaux.

La méthodologie qui a présidé à la mise en place des règles au PLUm approuvé ainsi que les règles inscrites à l'article 15 des dispositions générales du PLUm ne sont pas remises en cause.

Cependant, au regard notamment des problématiques apparues en phase d'instruction des autorisations d'urbanisme, certaines normes nécessitent d'être affinées, certains articles nécessitent d'être précisés et confortés. Enfin, d'autres règles spécifiques sont faie évoluer à la marge.

La majorité des évolutions porte sur les articles 2.5 des dispositions réglementaires des zones, et concerne les spécificités locales. Lorsque c'est nécessaire, les spécificités préexistantes sont modifiées et affinées afin de correspondre aux besoins des communes, et aux particularismes du territoire métropolitain. Les modalités d'applications des normes de stationnement sont précisées ou modifiées pour prendre en compte des difficultés relevées dans l'application de la norme et en phase d'instruction.

→ Aussi, une spécificité locale est inscrite pour la commune de Villefranche-sur-Mer comme suivant :

Spécificités locales :

Villefranche-sur-Mer : « En cas de démolition et reconstruction, ou de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher, les normes de stationnement applicables sont celles mentionnées au présent article ou, à défaut, en article 15.1 des dispositions générales du règlement. »

Évaluation environnementale : Cette modification n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives car elle permet de prévoir un stationnement suffisant lors d'opérations de renouvellement urbain.

3.2.10 Mise à jour des destinations et sous-destinations présentes dans les dispositions réglementaires

La modification présentée dans ce paragraphe s'inscrit en complément de l'évolution proposée au point 2.1.1 développé ci-avant, relatif aux destinations et sous-destinations.

Suite à la parution de l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées dans les plans locaux d'urbanisme, la sous-destination « *Hébergement hôtelier et touristique* » est désormais remplacée par deux sous-destinations distinctes :

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

Comme détaillé au point 2.1.1 de la présente note, le lexique des dispositions générales du PLUm sera mis à jour afin d'intégrer cette modification du Code de l'urbanisme.

Aussi, il apparaît également nécessaire de mettre à jour les dispositions réglementaires dès lors que la sous-destination « *hébergement hôtelier et touristique* » est mentionnée.

En concertation avec les communes concernées et au regard de leurs besoins et des caractéristiques de leur territoire, les termes « *hébergement hôtelier et touristique* » seront remplacés par la ou les deux nouvelles sous-destinations appropriées.

Aussi, une liste détaillée des modifications apportées à la suite de la mise à jour des sous-destinations « *hôtel* » et « *autre hébergement touristique* » est présentée comme suivant :

Territoire(s) concerné(s)	Zones et articles	Modification(s) apportée(s)
Métropole	• Articles 15.1 et 15.3 des dispositions générales • UAd, Udf et UDh article 1.3.7 • UBa, article 2.1.2 • ULa à ULe, UMa à UMe, article 1.1.3 • UPe, article 1.2.4 • Titre des zones UT • UTb, article 1.2.4 • UZa2 à UZa9, article 1.1.3 • 1AUc, article 2.5	Les mentions « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » sont remplacées par la mention « <i>hôtel et autre hébergement touristique</i> » Dans les zones UM, dont la vocation est d'accueillir des équipements portuaires et balnéaires, les zones UP destinées aux projets et les zones 1AU, zones à urbaniser dites ouvertes : les termes « <i>hébergement hôtelier</i> » sont remplacés par « <i>hôtel et autre hébergement touristique</i> ».

Beaulieu-sur-Mer	• UAe, article 2.5	La mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> »
Cagnes-sur-Mer	• UAc, article 2.5 • Nf, article 1.2.4	En UAc, la mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> » Dans la zone naturelle, le terme « <i>hôtelier</i> » de la mention « <i>hébergement hôtelier et touristique de type camping</i> » est supprimé s'agissant d'un type d'installation exclusivement rattaché à la nouvelle sous-destination « <i>autre hébergement touristique</i> ».
Colomars	• UAb, article 2.5	La mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> »
Eze	• UBg, article 2.1.2 • UBl, article 2.5 • UTf, article 1.1.3	Les mentions « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » et « <i>hébergement hôtelier</i> » sont remplacées par les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> »
Gilette, Tournefort, Valdeblore et Vence	• Nf, article 1.2.4	Dans la zone naturelle, le terme « <i>hôtelier</i> » de la mention « <i>hébergement hôtelier et touristique de type camping</i> » est supprimé s'agissant d'un type d'installation exclusivement rattaché à la nouvelle sous-destination « <i>autre hébergement touristique</i> ».
Isola	• Nf, article 1.2.4 • UTm, articles 1.1.3 et 2.1.1	Dans la zone naturelle, le terme « <i>hôtelier</i> » de la mention « <i>hébergement hôtelier et touristique de type camping</i> » est supprimé s'agissant d'un type d'installation exclusivement rattaché à la nouvelle sous-destination « <i>autre hébergement touristique</i> ». La mention « <i>hébergement hôtelier</i> » est remplacée par la sous-destination « <i>hôtel</i> » La mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> »

La Roquette-sur-Var	• UAb, article 2.5 • Nf, article 1.2.4	La mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> » Dans la zone naturelle, le terme « <i>hôtelier</i> » de la mention « <i>hébergement hôtelier et touristique de type camping</i> » est supprimé s'agissant d'un type d'installation exclusivement rattaché à la nouvelle sous-destination « <i>autre hébergement touristique</i> ».
Le Broc	• UAa, article 2.5	La mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par la sous-destination « <i>autre hébergement touristique</i> »
Nice	• UBB article 1.1.3, 2.1.2, 2.1.3.1 • UEk et UEm 1.2.4. • UPg article 2.1.2 • UPm2 articles 1.1.3, 1.2.3 • 1AUc article 1.1.3	La mention « <i>hébergement hôtelier</i> » est remplacée par la sous-destination « <i>hôtel</i> » La mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par la sous-destination « <i>autre hébergement touristique</i> »
Roquebillière	• UFa1, article 1.1.3	La mention « <i>hébergement hôtelier</i> » est remplacée par la sous-destination « <i>hôtel</i> »
Saint-André de la Roche	• UAa, article 1.1.3 • UZa3, article 1.2.4	Les termes « <i>hébergement hôtelier</i> » sont remplacés par « <i>hôtel</i> »
		La mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> »
Saint-Etienne de Tinée	• UAc, article 1.1.3 • UAc, article 2.5 • UBJ, article 1.1.3 • UBk, article 1.1.3 et 2.1.1 • Zone Nf, article 1.2.4 • Zone NT1, article 1.1.3 • UTf, articles 1.2.4 et 2.1.1	La commune souhaite mentionner les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> » en remplacement des termes « <i>hébergement hôtelier</i> » et « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » Dans la zone naturelle, le terme « <i>hôtelier</i> » de la mention « <i>hébergement hôtelier et touristique de type camping</i> » est supprimé s'agissant d'un type d'installation exclusivement rattaché à la nouvelle sous-destination « <i>autre hébergement touristique</i> ».

Saint-JeanCap Ferrat	UPm3, article 2.5	La mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> »
Saint-Laurentdu Var	- UCf, article 2.1.2 - Nf, article 1.2.4	La mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> » Dans la zone naturelle, le terme « <i>hôtelier</i> » de la mention « <i>hébergement hôtelier et touristique de type camping</i> » est supprimé s'agissant d'un type d'installation exclusivement rattaché à la nouvelle sous-destination « <i>autre hébergement touristique</i> ».
Saint-Martindu Var	- UAc, article 2.5 - UBg, article 2.5 - UDf, article 2.5 - UEg, article 2.5	La mention « <i>hébergement hôtelier et touristique</i> » est remplacée par les deux sous-destinations « <i>hôtel</i> » et « <i>autre hébergement touristique</i> »

Les spécificités locales doivent alors être modifiées pour s'adapter aux particularités territoriales. Ces modifications concernent plusieurs sous-zones du PLUm et la majorité des évolutions portent sur les articles 1.1, 1.2, 2.1 et 2.5 des dispositions réglementaires.

→ A titre d'exemple, l'article 2.5 de la zone UAa sera modifié comme suit :

« 2.5 Stationnement

Non réglementé

Spécificité(s) locale(s) :

Pour le stationnement des véhicules légers

- *Le Broc :*

○ *Hébergement hôtelier et touristique autre hébergement touristique : 1 place par chambre.*

→ L'article 2.1.2 de la zone UCf sera modifié ainsi :

2.1.2 Hauteur des constructions

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

Spécificité(s) locale(s) :

- *Saint-Laurent du Var : dans le périmètre de l'OAP les Vespins, la hauteur à l'égout des hôtels et autres hébergements des hébergements hôteliers et touristiques est fixée à 24 m.*

Par ailleurs, afin d'assurer une parfaite cohérence dans la terminologie employée dans les dispositions du PLUm, plusieurs points de modification concernent l'ensemble du territoire métropolitain.

→ **Le titre des 13 sous-zones UT dans les dispositions réglementaires sera modifié comme suit :**

« ZONE UT ~~Hébergement hôtelier et touristique~~ *hôtel et autre hébergement touristique* »

→ **L'article 2.1.1 de la zone UTm sera modifié comme suit :**

« **2.1.1** *Emprise au sol maximale des constructions :*

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 35%.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination ~~d'hébergement hôtelier et touristique~~ d'hôtel et autre hébergement touristique et des équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 70%.

... »

Évaluation environnementale : Cette modification de termes résultant de la mise à jour réglementaire et législative n'est pas de nature à modifier l'application actuelle de la règle et permet une clarification sur ce type d'hébergement. Ce changement n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

3.2.11 Modification des articles 1.2 des zones naturelles Nb, Nc et Nh1

Conformément aux dispositions de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, le règlement peut, dans les zones agricoles et naturelles « désigner, [...], 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... »

A ce titre ont été identifiées plus de 600 constructions sur le territoire métropolitain. Elles sont repérées sur les plans de zonage par un triangle vert et font l'objet du tome 4 de l'annexe patrimoniale.

Dans le règlement des zones agricoles et naturelles concernées, il peut être précisé en article 1.2. que les constructions peuvent faire l'objet d'un changement vers la destination habitation sans que le règlement ne fasse explicitement mention du repérage de ces constructions sur les plans de zonage.

Dans un souci de clarification du règlement, il apparaît nécessaire de préciser que ce changement de destination ne concerne que les constructions repérées au plan de zonage. La compréhension et l'application de la règle sera alors rendue plus explicite et intelligible.

→ **Ainsi, dans les zones naturelles Nb, Nc et Nh1, l'article 1.2 sera complété comme suit :**

Exemple de la zone Nb :

« **1.2.4** *Dans toute la zone :*

- *Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation, [...]*
- *Les changements de destination des constructions repérées au plan de zonage par un triangle vert 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 atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage par un triangle orange, à condition qu'il soit destiné aux refuges ;*

[...]

- *Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée. »*

Évaluation environnementale : Ce changement permet de mieux encadrer le changement de destination en zone A et N. Cet encadrement des changements de destination autorisés au PLUm a une incidence positive sur l'environnement par la pérennisation des activités agricoles (conservation des bâtiments agricoles) et la limitation de l'habitat dispersé en zone N et A.

3.2.12 Modification des articles 2.1.3.1 des zones urbaines UA

La topographie accidentée des communes du Haut-Pays, particulièrement des villages perchés, contraint les constructions nouvelles dans les centres anciens déjà urbanisés. Pour cette raison, l'article 2.1.3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de la zone UAa prévoit une exception à la règle générale permettant un ordonnancement différent des constructions afin que celles-ci s'organisent mieux avec les terrains limitrophes.

Cet assouplissement de la règle générale n'est pas présent dans l'article 2.1.3.1 de la zone UBb couvrant pourtant des territoires urbains aux caractéristiques similaires.

Aussi, l'exception permettant un ordonnancement différent des constructions présent dans le règlement de la zone UAa sera reporté dans celui de la zone UAb pour les seules communes du Haut-Pays. La commune d'Isola disposant déjà d'une règle spécifique qui prend en compte la topographie et les caractéristiques de son tissu urbain, elle ne sera pas concernée par l'ajout de cette nouvelle disposition.

Ainsi, l'article 2.1.3.1 de la zone UAb sera modifié comme suit :

2.1.3 Implantation des constructions :

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec le même retrait que les bâtiments voisins.

Spécificité(s) locale(s) :

- *Dans les communes du Haut-Pays hormis Isola, un ordonnancement différent peut être admis dans le cas d'une composition urbaine et architecturale permettant de mieux s'organiser avec les terrains limitrophes.*
- *Duranus : les annexes aux constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la limite d'emprise publique des voies.*
- *Levens : dans le cas d'un retrait par rapport aux emprises publiques des voies, il doit être d'au moins 5,5 m de l'axe de la voie la plus proche de la parcelle concernée.*
- *Isola :*
 - o *Les constructions devront être implantées à 5m au moins de la voie publique située au Sud-ouest du secteur (côté route desservant le parking).*
 - o *les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la limite d'emprise du chemin de Saint-Antoine.*
- *Saint-André-de-la-Roche : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m comptée*

à partir de la limite d'emprise publique de la RM 119.

Exception(s) :

- *Des alignements différents peuvent être réalisés dans le cas d'un adossement ou d'une extension de la construction existante.*
- *[...] »*

Évaluation environnementale : Ce changement permet de mieux adapter la règle aux contraintes géographiques locales n'a pas d'incidence sur l'environnement et permet d'optimiser l'espace constructible des vieux villages et villages perchés.

3.2.13 Modification des articles 2.1.2 des zones UA dans les communes du Haut-Pays

L'article 2.1.2 des zones UAa et UAb impose que les constructions s'alignent sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé. Les dispositions de l'article 2.1.2 relatif aux hauteurs dans les zones UAa et UAb ne sont pas applicables dans les villages de montagne en raison de la topographie de ces derniers.

De plus, les dispositions de l'article 2.1.2 telles que rédigées contraignent la réalisation par les services communaux d'équipements d'intérêt collectif. Par exemple, lorsque les parcelles sont bordées de constructions en R+2, la construction projetée doit présenter un nombre de niveau et une hauteur équivalente. Or, les projets portés par les communes, notamment pour pallier l'absence d'initiative privée, sont souvent limités à un seul niveau.

Par conséquent, une modification des dispositions réglementaires relatives aux hauteurs est nécessaire dans les communes du Haut-Pays. Dans le règlement de la zone UAb, la commune d'Isola dispose déjà d'une règle spécifique relative à la hauteur des constructions et qui prend en compte la topographie et les caractéristiques de son tissu urbain, elle ne sera donc pas concernée par l'ajout de cette nouvelle disposition.

Nota : les zones UAc et UAe ne nécessitent pas de modifications car les hauteurs ne doivent pas s'aligner obligatoirement sur les constructions voisines mais sont limitées numériquement, respectivement à 12 et 9 m. Des constructions d'un seul niveau sont donc envisageables.

Ainsi, l'article 2.1.2 des zones UAa et UAb sera modifié comme suit :

« 2.1.2 Hauteur des constructions.

Les constructions doivent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé.

Spécificité(s) locale(s)

- *Dans les communes du Haut-Pays hormis Isola :*
 - o *la hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.*
 - o *les constructions peuvent s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé sans toutefois dépasser cette hauteur. »*
- *[...]*
- *Isola : la hauteur des bâtiment ne doit pas excéder 3 mètres au-dessus du niveau du chemin de Saint-Antoine.*
- *[...] »*

Évaluation environnementale : Ce changement permet de mieux adapter la règle aux contraintes géographiques locales n'a pas d'incidence sur l'environnement et permet d'optimiser l'espace constructible des villages perchés du Haut-Pays.

3.2.14 Modification du chapitre 3 des zones Nb et Nc

Les cabanes d'alpage sont nécessaires au pastoralisme, forme d'activité agricole très présente au sein du territoire métropolitain. En vue de préserver cette activité, véritable témoin d'un passé agricole et d'une tradition fortement ancrée dans le territoire montagnard, il est nécessaire d'assouplir et de clarifier les dispositions des articles relatifs à la distribution d'eau potable et la desserte par les voies dans les zones naturelles du PLUm qui autorisent cette activité. En effet, les terrains concernés par les cabanes d'alpages sont le plus souvent desservis par héliportage et sont parfois uniquement accessibles à pied. Une modification des articles 3.1 et 3.2 relatifs à la desserte par les voies et réseaux sera donc apportée en zones Nb et Nc du PLUm, qui autorisent le pastoralisme.

Ainsi, les dispositions de l'article 3.1 des zones Nb et Nc imposant, au PLUm en vigueur, une desserte par des voies dont le gabarit permet un usage par les véhicules de secours seront modifiées afin de ne pas s'appliquer pour les constructions nécessaires à l'activité agricole pastorale.

Également, l'article 3.2 relatif à l'adduction en eau potable sera complété afin d'autoriser les installations mobiles et non pérennes nécessaires à l'alimentation en eau autonome. L'emploi du seul terme « *ouvrage* » en article 3.2 des zones Nb et Nc est aujourd'hui trop restrictif, cette notion renvoyant à une construction dite « *endur* » et ne permettant pas l'utilisation d'installation type bonbonne, citerne.

→ **Aussi, les articles 3.1 et 3.2 des zones Nb et Nc du PLUm seront modifiés ainsi** (exemple en zone Nb) :

« 3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires à l'activité agricole pastorale.

Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLUmétropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m de large. Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

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

– Eau potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage *ou installation nécessaire à l'activité agricole et pastorale*, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions législatives ou réglementaires en vigueur.
[...]

Évaluation environnementale : Ce point de modification permet d'assouplir la règle en faveur de la pérennisation des activités pastorales. Cette pérennisation des activités est favorable à l'environnement : entretien des milieux naturels et des paysages, maintien de l'activité agricole...

3.2.15 Zone UPv Victorine

Dans le cadre du projet de revitalisation de la Victorine, il est prévu de construire un équipement collectif destiné à l'enseignement en lien avec l'audiovisuel notamment pour dispenser les cours d'un master cinéma. Aussi, le futur projet d'aménagement des studios de la Victorine comprendra plusieurs pôles :

- Un pôle dédié aux tournages et au cinéma
- Un pôle dédié à la formation avec l'accueil d'une structure d'enseignement supérieur et/ou des métiers de la main
- Un pôle entreprise (village d'entreprise, coworking)
- Un pôle dédié à l'innovation et aux nouvelles technologies dans le cadre du « Victorine Lab »
- Un pôle dit transverse qui regroupera des parkings, un restaurant, un lieu de convivialité.

Le projet se situe en zone UPv au PLUm en vigueur, zone dédiée à sa mise en œuvre. Néanmoins, et afin de clarifier les dispositions réglementaires, il convient d'expressément préciser que les établissements d'enseignement sont autorisés dans cette zone ainsi que les constructions destinées à une activité culturelle ou audiovisuelle, les commerces de détail liés à ces constructions ainsi que les constructions destinées à l'hébergement.

Cette évolution permettra la mise en œuvre intégrale du projet de revitalisation de ces studios de cinéma historiques.

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

« **1.2.4** Dans toute la zone :

- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans les sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques,
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques,
 - Salles d'Art et de spectacles.
- Les constructions destinées à une activité culturelle ou audiovisuelle,
- Les établissements d'enseignement, les autres équipements recevant du public, les commerces de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être liés aux constructions destinées au cinéma, aux activités culturelles ou audiovisuelles,
- Les constructions destinées à l'hébergement,
- Les équipements d'intérêt collectif dédiés à l'accueil d'activités relevant de la production

cinématographique ou audiovisuelle.

- ~~*Les commerces et activités de service à condition de s'inscrire dans la sous-destination cinéma.*~~
- *Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être liées et nécessaires au gardiennage du site et de ne pas excéder une surface de plancher de 80m².*
- *Les Aménagement, réhabilitation ou réalisation de voies d'accès supplémentaires . »*

Évaluation environnementale : cette précision n'a pas d'incidence sur le caractère constructible de la zone UPv (qui est constructible au PLUm en vigueur). Cette précision n'a pas d'incidence sur l'environnement puisqu'elle permet de donner un cadre réglementaire concret à la réalisation du projet envisagé.

3.2.16 OAP thématique Collines

L'OAP thématique Collines créée lors de l'élaboration du PLU métropolitain a pour vocation la préservation du tissu urbain des collines niçoises. Ces collines sont caractéristiques de la ville parc et nécessitent une protection particulière.

Le Parc d'Activités Logistiques (PAL) se situe dans le périmètre de l'OAP et, par conséquent, est soumis aux principes d'aménagement déclinés dans l'OAP.

Cette zone d'activités revêt une importance particulière pour la chaîne logistique métropolitaine voire départementale. Elle a affirmé son positionnement et sa pertinence depuis plus d'une vingtaine d'années avec un taux de remplissage constant de 100 %. Les gestionnaires reçoivent très régulièrement des demandes pour l'occupation des locaux avec une pression de la demande accentuée par la montée en puissance de la logistique du dernier kilomètre.

Pour répondre à cette forte demande, la compagnie consulaire œuvre à la réalisation d'un important projet de densification rendu envisageable avec les règles gabaritaires de la zone UZa1 dans laquelle se trouve le PAL. Le foncier économique étant de plus en plus rare, il y a un besoin capital de densification des sites existants. Ce type de démarche est d'ailleurs une priorité clairement inscrite dans les textes, notamment la Loi Climat et Résilience.

Cependant, la situation du PAL dans le périmètre de l'OAP Collines pourrait contrarier le projet vis-à-vis des gabarits préconisés et de la pertinence du périmètre d'application de l'OAP sur une zone d'activités économiques.

L'application de l'OAP ne semble pas pertinente sur le secteur du PAL. Dans sa rédaction actuelle, il est question de "*limiter les opérations immobilières de masse très compactes*" afin de "*protéger l'identité collinaire de Nice*". Comme son nom l'indique, il s'agit d'une application sur les collines avec une "*relation de Co visibilité qualitative entre collines et cordon littoral*". Le site du PAL ne semble donc pas correspondre aux critères de paysages évoqués, cette OAP s'adressant davantage aux constructions liées à l'habitat.

Aussi, une dérogation sera ajoutée afin que les prescriptions de l'OAP ne s'appliquent pas pour le PAL.

« **Périmètre d'application** »

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 la ville dans son ensemble s'est bâtie.

Sur ce périmètre, l'OAP définit une stratégie globale et positive, couvrant l'ensemble du territoire, à l'exception de l'espace logistique existant "Parc d'Activités Logistiques", quel qu'en soit le zonage, contribuant ainsi à valoriser son caractère unique et singulier. »

Évaluation environnementale : cet ajustement pour permettre la reconversion/amélioration d'un site d'activités a une incidence positive sur l'environnement. Cette ajustement permet de limiter le besoin sur les espaces naturels ou agricoles et permet l'optimisation du foncier déjà urbanisé.

3.2.17 Accessibilité des toitures terrasses et surhauteur

L'agriculture en toiture et les panneaux solaires/photovoltaïques sont autorisés dans la majorité des zones urbaines du PLUm.

Dans les zones UB, UC, UD, UE, UF, UM, UP et UZ, l'accès aux toitures-terrasses est souvent assorti d'une condition d'accès par le biais d'une tabatière.

Or, les tabatières présentes des ouvertures et une configuration telles qu'elles ne permettent pas toujours un accès facilité pour l'entretien des installations photovoltaïques par exemple.

Ainsi, pour garantir la faisabilité de ces projets participant aux objectifs de transition écologique, il apparaît aujourd'hui nécessaire de supprimer l'accès aux toitures terrasses par le biais des tabatières, hormis dans les centres-anciens et plus généralement dans les zones UA du PLUm. Dans ces dernières, les conditions d'accessibilité seront maintenues en l'état en vue de préserver le tissu architectural existant.

En complément, à Nice, dans la zone UBb, une disposition particulière sera prévue pour autoriser les édicules en surhauteur de 3.50 m, à condition qu'il s'agisse d'un accès à une toiture terrasse aménagée et accessible au public, au sens large, c'est-à-dire aux différents usagers du bâtiment. L'introduction de cette règle permettra la réalisation de cages d'ascenseur répondant aux nouvelles normes de construction et ainsi de rendre les toitures accessibles par ce biais.

Aussi, dans les autres sous-zones de Nice dans lesquelles la hauteur des édicules techniques est clairement définie et limitée, il convient d'amender la règle afin qu'elle s'applique aux édicules d'accès mais pas aux cages d'ascenseurs, pour les mêmes motifs de facilitation de l'accès et de réalisation d'édicules aux normes.

L'article 2.2 relatif au traitement architectural des constructions précise que *"Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades."* Cette règle permet d'encadrer la réalisation des édicules et de réduire leur impact même si ces derniers présentent une hauteur plus importante, en raison de la modification des dispositions relatives à la hauteur des édicules techniques nécessaires pour les accès.

Ainsi, le règlement sera modifié comme suit :

- Suppression de la notion d'accès par les tabatières dans les articles 2.2 des zones UB, UC, UD, UE, UF, UM, UP, UZ :

Exemple de la zone UEa, article 2,2

« *Les toitures-terrasses sont autorisées, [...] ~~L'accès à la toiture terrasse sera traité au moyen d'une tabatière, saillie limitée à la hauteur d'acrotère.~~* »

- Zone UBb, Article 2.1.2 relatif à la hauteur des constructions

"Exception(s) :

[...]développement de l'agriculture, sont autorisés, dans la limite de 3,50m.

- dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les édicules en sur-hauteur de 3,50 m sont autorisés à condition qu'il s'agisse d'un accès à une toiture terrasse aménagée et accessible au public.

-Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1.70 m de haut, les édicules techniques (~~cages d'ascenseurs...~~) et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2.50 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes.

"

- Suppression de la mention « cages d'ascenseurs » dans les articles 2.2 des zones UB (hormis UBb), UC, UD, UE, UF, UM, UP, UZ :

Exemple de la zone UCh, article 2.1.2

« - Les édicules techniques et d'accès (~~cage d'ascenseurs...~~) sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes sans dépasser 2,5 m.

- Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1,7 m de hauteur, les édicules techniques et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2,5 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes. »

Évaluation environnementale : cet ajustement n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.2.18 Autorisation des constructions nécessaires à l'activité agricole pastorale dans les communes du Haut-Pays, en zone Nb

Comme vu plus haut, les cabanes d'alpage sont nécessaires au pastoralisme, forme d'activité agricole très présente au sein du territoire métropolitain. En vue de préserver cette activité, véritable témoin d'un passé agricole et d'une tradition fortement ancrée dans le territoire montagnard, les dispositions des articles relatifs à la distribution d'eau potable et la desserte par les voies dans les zones naturelles du PLUm seront assouplies.

En complément, la commune de Saint-Dalmas souhaite que soient autorisées en zone Nb les cabanes d'alpage, et plus largement les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole pastorale, dans la limite de 30 m² de surface de plancher. La zone Nb permet la réalisation de constructions légères. Or, comme la Chambre d'Agriculture et le CERPAM ont pu l'indiquer dans leur avis sur le projet de modification ou lors de l'enquête publique, les constructions liées au pastoralisme ne peuvent pas entrer dans ce cadre puisqu'elles nécessitent des points d'ancrage au sol.

Une disposition permettant la réalisation de constructions nécessaires à l'activité pastorale, dans la limite de 30 m², telle que demandée par la commune de Saint-Dalmas le Selva, pourrait donc être ajoutée au règlement de la zone Nb et étendue à l'ensemble des communes du Haut-Pays dont les espaces naturels sont marqués par cette tradition.

L'article 1.2.4 de la zone Nb sera donc modifié comme suit :**« Spécificité(s) locale(s) :**

- Pour les communes du Haut Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les communes du Haut-Pays : les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole pastorale, dans la limite de 30 m² de surface de plancher.
- ...”

Évaluation environnementale : Bien que pouvant paraître préjudiciable pour l'artificialisation, cette disposition permet de maintenir/pérenniser l'activité pastorale de montagne qui revêt de nombreux avantages pour l'environnement (Paysage, agriculture local, limitation des risques...).

3.2.19 Prise en compte de la servitude I1 dans les OAP - canalisations de transport de gaz

Les OAP Ilots du Littoral et Plaine du Var à Nice ainsi que l'OAP La Pointe à Saint-André de la Roche sont impactées par la servitude d'utilité publique I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures, de produits chimiques et de certaines canalisations de distributions de gaz.

Les services de GRT Gaz souhaite que l'attention des porteurs des projets soient attirés sur les risques potentiels liés à ces ouvrages et être consultés dès l'émergence d'un projet dans la zone.

L'encadré suivant sera ajouté dans les OAP comme suit :

Le périmètre de l'OAP est impacté par la SUP I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation des ouvrages GRT Gaz. Dans les zones d'effets, les ouvrages présentent un risque potentiel. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagement doivent être en cohérence avec la servitude et si possible doivent privilégier des zones non impactées par les ouvrages. Il est nécessaire de consulter les services de GRT Gaz dès l'émergence d'un projet dans la zone.

- OAP Ilots du Littoral : Insertion de l'encadré dans le chapitre Présentation du site et objectifs - Contexte paysager et environnemental ;
- OAP Plaine du Var : ajout de l'encadré en partie A, après les paragraphes dédiés au développement durable et la mobilité ;
- OAP La Pointe : ajout d'un encadré en dernière page de l'OAP, après le chapitre dédié au développement durable et la mobilité.

Évaluation environnementale : cet ajout permet de rappeler l'application des SUP et n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

3.2.20 Suppression d'une exception relative aux marges de recul dans les articles 2.1.3.1

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée numéro 1 du PLUm, il a été précisé en article 10.1 que les dispositions de l'article 2.1.3.1. des règlements de sous-zones étaient cumulatives avec les seules marge de recul par rapport à l'axe de la voie et non plus avec les autres types de marges de recul.

Une exception présente dans les articles 2.1.3.1 de certaines sous-zones vient préciser que "*Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.*"

Or, cette exception qui venait rappeler le caractère cumulatif des règles désormais abrogé pour la quasi-totalité des marges de recul n'a plus lieu d'être.

Cette exception, lorsqu'elle est présente dans le PLUm, doit être supprimée.

Les articles 2.1.3.1 seront modifiés comme suit :

Exemple de la zone UAd :

" Exception(s) :

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

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