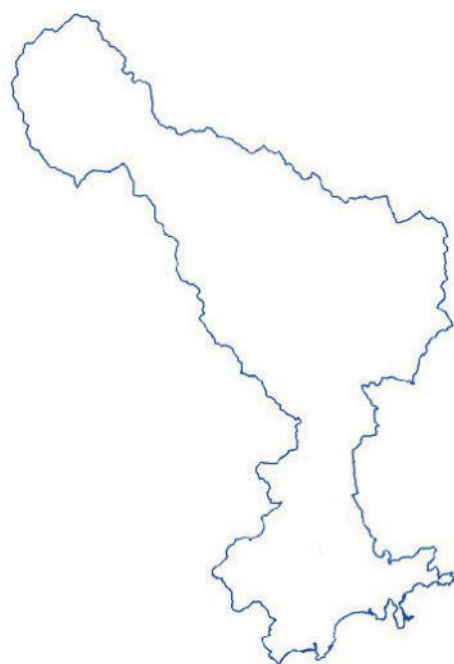


Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

1.Note de présentation

Tome 3



Approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en Conseil Métropolitain	25 10 2019
Arrêtés des mises à jour n°1, n°2, n°3 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	

Sommaire - tome 3 de la note de présentation

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. Gillette	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	558
3.4.22. Marie.....	561
3.4.23. Nice	563
3.4.24. Roquebillière.....	646
3.4.25. Roubion	649
3.4.26. Roure.....	653
3.4.27. Saint-André-de-la-Roche.....	654
3.4.28. Saint-Blaise.....	661
3.4.29. Saint-Dalmas-le-Selvage.....	664
3.4.30. Saint-Etienne-de-Tinée	666
3.4.31. Saint-Jean-Cap-Ferrat	671
3.4.32. Saint-Jeannet.....	681

3.4.33. Saint-Laurent-du-Var	692
3.4.34. Saint-Martin-du-Var	708
3.4.35. Saint-Martin-Vésubie	709
3.4.36. Tourrette-Levens.....	720
3.4.37. Utelle.....	722
3.4.38. Valdeblore.....	723
3.4.39. Vence	730
3.4.40. Villefranche-sur-Mer	745
 4 Evolution des surfaces	 749
 5 Rappel de l'étude d'incidence N2000	 751
 6 Indicateurs de suivi	 752
 7 Résumé non technique	 753
7.1 Contexte de la procédure de Modification	753
7.2 Les objets de la modification et leur évaluation environnementale	754
7.3 Bilan surfacique de la Modification	760
7.4 Compatibilité avec les documents de rang supérieur et indicateurs de suivi	761

3.4 Adaptation du document graphique

Les modifications des dispositions réglementaires graphiques (plans de zonage) proposées dans le cadre de la présente modification de droit commun n°1 du PLUm concernent plus particulièrement les communes suivantes :

- **Aspremont** : reclasser une partie de la parcelle AC62 de zone UEg en zone UFb3, reclasser une partie des parcelles B110 et B113 de zone UEg en zone UFb3, reclasser des parcelles situées en zone rouge du PPRif en zone Nb et modifications d'emplacements réservés voiries.
- **Beaulieu-sur-Mer** : inscription graphique de la hauteur pour la zone UCd, suppression du PMS sur les EBC sur l'ensemble du plan graphique, classement de toute la parcelle du collège Jean Cocteau en zone UEa et reclassement de la gare ferroviaire en zone UCd.
- **Belvédère** : reclassements de deux secteurs en zone Nf.
- **Bonson** : modification, suppression et création d'emplacements réservés et reclassement de la zone UFc4 en Ac pour deux parcelles à proximité immédiate de la chapelle Sainte-Hospice.
- **Cagnes-sur-Mer** : modifications graphiques des zones UCf, UZc et UFb4, évolutions portées aux emplacements réservés : suppressions, créations et mise à jour des bénéficiaires des ER V08, V09, V21, E17, E32, E48, P18 et P50, évolution de la Servitude d'Attente de Projet n°1, création de la Servitude d'Attente de Projet n°2, évolution de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale, évolution du Périmètre de Mixité Sociale.
- **Cap d'Ail** : ajout d'un nouvel emplacement réservé voirie.
- **Carros** : reclassement de UFb5 en zone UFb6, transfert de UFb8 en zone UFc1, évolution de UFb5 en zone Ac, évolution de la zone Na en Ac, modification de UFb8 en zone Na, identification d'un espace de protection des Vallons, Modification de la zone UFb8 en Nc.
- **Castagniers** : reclassement des zones UFc4 en zones UFc1, reclassement d'une partie de la zone UFc4 en UZa8, modification de l'emplacement réservé E01.
- **Colomars** : modification d'un emplacement réservé E03, création d'un emplacement réservé voirie, extension des EBC dans le secteur de la Réone et extension d'une zone naturelle dans le secteur « Fontaine d'Agneau »
- **Eze** : mise à jour de la liste des ERMS et mise à jour de la légende en ce qui concerne les coefficients d'emprise au sol et d'espaces verts.
- **Falicon** : reclassement de la zone UFa5 en zone UFc1 afin de réduire la hauteur des habitations autorisées, reclassement d'une partie de la zone UAa en zone UFc1, suppression de l'emplacement réservé E04.
- **Gattières** : évolution du polygone d'implantation gabaritaire en zone UZa5 et des dispositions de l'ERMS 02.
- **Gilette** : création des emplacements réservés V03 et E06.
- **Isola** : rectifications d'erreurs d'étiquetages pour les zones UAb1 et UFa3, reclassement de la zone UFa3 du village en zone UBg, distinction de secteurs de différentes hauteurs, modification de zonage pour le secteur de la déchèterie, suppression de l'emplacement réservé E02 et ajout d'un linéaire commercial en zone UTm2 et UTm8.
- **La Bollène-Vésubie** : Création d'un alignement d'arbres à protéger.

- **La Gaude** : reclassement de parcelles de la zone UFb5 en zone UAb et suppression des emplacements réservés – E02, E03, E04, suppression partielle de l'ERV06, ajout d'un espace boisé classé sur les parcelles A049 et A052, ajout d'un emplacement réservé pour la création d'un groupe scolaire, identification d'un élément linéaire et de bâtis remarquables, évolution d'emplacements réservés et du périmètre de mixité sociale, évolution de l'OAP sectorielle La Baronne et du plan de zonage et ajout d'un élément de paysage à protéger sur le canal des Casiers du Var.
- **La Roquette-sur-Var** : reclassement d'un secteur en zone UAb pour permettre la réalisation d'une salle polyvalente.
- **La Tour-sur-Tinée** : suppression de l'emplacement réservé E08, réduction de l'emplacement réservé V09 et suppression d'une prescription d'implantation obligatoire des constructions sur le secteur de Roussillon.
- **La Trinité** : suppression de l'emplacement réservé E07, modification de l'intitulé de l'emplacement réservé E13, suppression partielle de l'emplacement réservé V11, création de l'emplacement réservé V14, modifications des dispositions graphiques sur le site La Plana et inscription d'un ER MS04.
- **Le Broc** : reclassement de la zone UFb3 en zone UAa – Secteur du Village, réduction de la marge de recul graphique – Secteur Basse Ferrage, suppression de l'emplacement réservé ERV04 - Espace public et jardin, suppression partielle d'une marge de recul graphique – Secteur La Clave, reclassement de la zone UFb3 en zone UFb7 – Secteur Clos Martel et modification de l'OAP Le Plan de l'Estéron et du plan de zonage.
- **Levens** : création d'un périmètre d'emprise au sol maximale et d'un périmètre d'emprise des espaces verts sur le domaine de la Porte Rouge, suppression de l'ERMS 01 sur les parcelles AH91, AH141 et AH150, modification de l'emplacement réservé V06 et évolution du zonage sur le secteur du Rivet.
- **Marie** : rectification d'une erreur matérielle relative à une protection patrimoniale.
- **Nice** : modifications graphiques parcelles Avenue Henry Dunant et Cal de Spagnol, protection d'une parcelle quartier du port de Nice, ajout de protections patrimoniales, création d'un emplacement réservé de mixité sociale avenue Henry Musso, évolutions d'OAP sectorielles, évolutions graphiques quartier de l'Ariane, modification de la localisation d'une protection pour une villa belle époque, création d'un secteur UZb4 sur la zone UZb2, évolutions d'emplacements réservés voiries et mixités sociales, projet de pôle de santé du Ray, permettre le développement des quartiers Est, en lien avec le prolongement de la coulée verte (secteur des Diabls Bleus) ainsi leur restructuration (notamment l'Ilot Nettoyement, ...)
- **Roquebillière** : classement en zone UFa3 du secteur du Giboel et reclassement au sein d'une zone relative au centre bourg et prise en compte du PAC mouvements de terrain.
- **Roubion** : suppression d'un report graphique et reclassement d'une zone UCf en UCb sur le secteur du Front de Neige – Quartier des Buissons, reclassement d'une zone UFb1 et UFb3 en zone UBJ sur le secteur du village et modification de l'emprise de l'emplacement réservé E02.
- **Roure** : création d'un emplacement réservé pour stationnement.
- **Saint-André-de-la-Roche** : modification, création d'emplacements réservés et modification graphique en entrée de ville secteur La Pointe.
- **Saint-Blaise** : suppression de l'emplacement réservé V06, redécoupage de la zone UAe et modification graphique secteur de la ZAC Saoga.
- **Saint-Dalmas-le-Selvage** : modification de l'emprise du polygone d'implantation et création d'une zone Nh3 pour le refuge de Sestrière.

- **Saint-Etienne-de-Tinée** : reclassement d'un secteur classé en zone UPh en zone UAc, suppression de l'emplacement réservé E02, identification des hôtels à protéger et modification partielle de la zone humide située boulevard Napoléon III et Maurice Roverly.
- **Saint-Jean-Cap-Ferrat** : évolution d'emplacements réservés, reclassement de la zone UFb4 en zone UFb6, évolution de la zone UTd et précision graphique apportée au périmètre de l'hôtel la Voile d'Or.
- **Saint-Jeannet** : reclassement des parcelles AP n°389 et AP n°386 en zone UZd4, Reclassement des parcelles AC 291, 299, 300, 298, 297, 296, 301, 302 de la zone UAe en zone UFb6, le reclassement partiel de la parcelle AC 295 de la zone UAe en zone UFb6 et le reclassement de la parcelle AC764 de la zone UFb6 en zone UEr, Evolution de l'OAP sectorielle Les Côteaux du Var – Reclassement de la zone UPi en zone Na, Modification objet de l'ER04, Suppression de l'ERV n°11.
- **Saint-Laurent-du-Var** : modifications graphiques, reclassement de zones, inscription d'une servitude d'attente de projet et mise à jour de la liste correspondant et mise à jour des emplacements réservés et de la liste correspondante.
- **Saint-Martin-du-Var** : création d'un emplacement réservé pour élargissement de voie.
- **Saint-Martin-Vésubie** : création d'un secteur de diversité commerciale en zone UAa, reclassement en zone UBg de la Place de la Gare, Mise en place de périmètres de hauteurs maximales des constructions, suppression des emplacements réservés V01, V02 et V03, Inscription de l'hôtel « La Bonne Auberge en tant que patrimoine bâti remarquable, réduction de l'emprise de la zone humide du Vallon du Touron, suppression des emplacements réservés V12 et V13, réduction des emplacements réservés V32 et V33.
- **Tourrette-Levens** : reclassement d'un secteur en zone UDg pour permettre la réalisation d'un projet communal de maison de santé.
- **Utelle** : reclassement en zone UAb d'un regroupement d'habitations au lieu-dit Sainte-Thérèse.
- **Valdeblore** : reprise des polygones *ad-aedificandum* au hameau de Mollières, ajout de deux emplacements réservés pour la réalisation d'un camping et extension de la zone Nf en lien avec ces emplacements réservés, ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement et identification des hôtels à protéger.
- **Vence** : évolutions des emplacements réservés, modification graphique de la zone Nn, reclassement de la zone UFb4 en UFb3, de la zone UDe et UTf, suppression des marges de recul, identification d'un triangle vert, évolution du périmètre de mixité sociale et identification d'éléments de paysage à préserver
- **Villefranche-sur-Mer** : relocalisation d'un bâtiment remarquable, modification de 2 ERMS et inscription d'un élément de patrimoine bâti protégé.

Les modifications des dispositions réglementaires graphiques concernent également la mise à jour des risques sur les plans de zonage : en effet, suite à l'intégration, dans les annexes du PLUm de certains Plans de Prévention des Risques (PPR) ou Porter A Connaissance (PAC) lors des différentes procédures de mise à jour du PLUm, il convient de mettre en cohérence les zones de risques reportées à titre informatif sur les plans de zonage du PLUm approuvé.

Aussi, le tracé des zones de risques modérés (bleus) et risques forts (rouges) évoluent, notamment sur les communes de Aspremont, Belvédère, La Bollène-Vésubie, Duranus, Lantosque, Levens, Nice, Roquebillière, Saint-Martin-Vésubie, Utelle, Valdeblore, Venanson, Vence.

3.4.1. Aspremont

Quatre points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune d'Aspremont.

➔ Reclasser des parcelles situées en zone rouge du PPRif (Quartier Le Pilon) en zone Nb

Les parcelles AM43, 44 et 46 sont classées actuellement en zone UFa2 au PLUm et elles sont situées en zone rouge du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêts (PPRif), applicable par anticipation, conformément à la demande préfectorale du 17 août 2021.

Il est apparu que les droits à bâtir sur ce secteur sont trop importants, au regard du tissu pavillonnaire existant. Au surplus, le zonage actuel de ces parcelles induit des droits à bâtir supérieurs au reste des quartiers du Pilon et de la Redoute, pour une typologie de bâti identique.

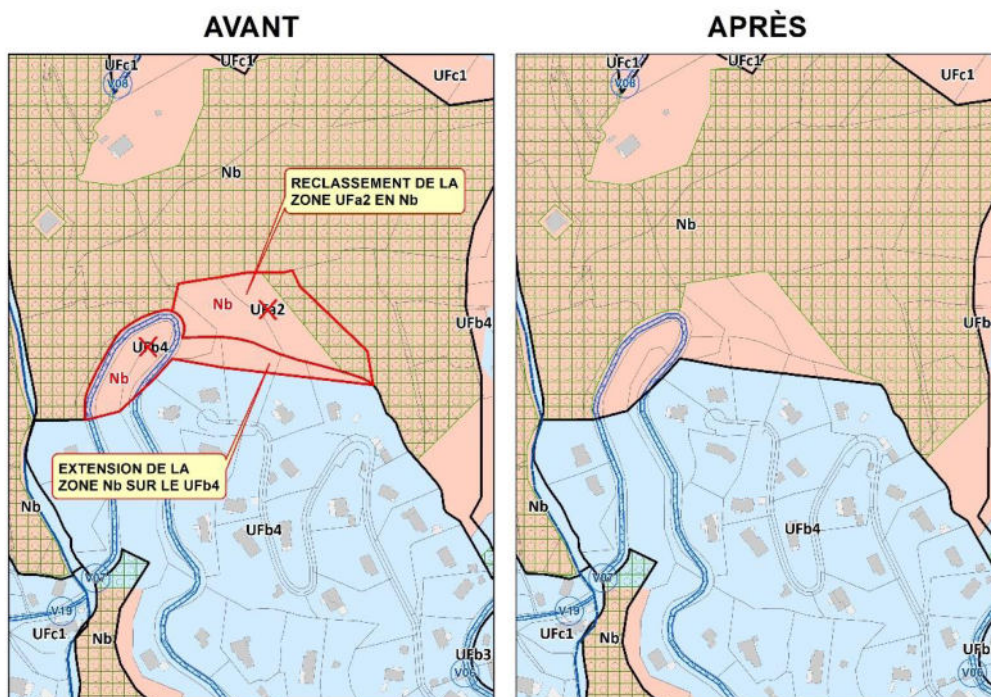
Par ailleurs, en l'état du PAC et compte tenu de la connaissance du risque incendie, il convient de classer ces parcelles en zones inconstructibles au PLUm.

En effet, la zone rouge du Plan de Prévention des Risques est particulièrement contraignante en matière d'aménagements, l'inconstructibilité étant la règle générale.

En outre, il est proposé que les autres parcelles inscrites en zone UFb4 non urbanisées, situées en continuité immédiate et concernées par la zone rouge du PAC soient également reclassées en zone Nb.

A ce titre, afin de réduire les droits à bâtir de ces parcelles, dans un souci de cohérence et d'harmonisation de ces secteurs, il est proposé de les reclasser en zone Nb comme les zones attenantes classées en zone rouge au PPRif.

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



Évaluation environnementale : Ce reclassement en zone Nb (zone naturelle non urbanisable) a une incidence positive sur la préservation des zones naturelles, sur le paysage et sur la prise en compte des risques (Zone Rouge).

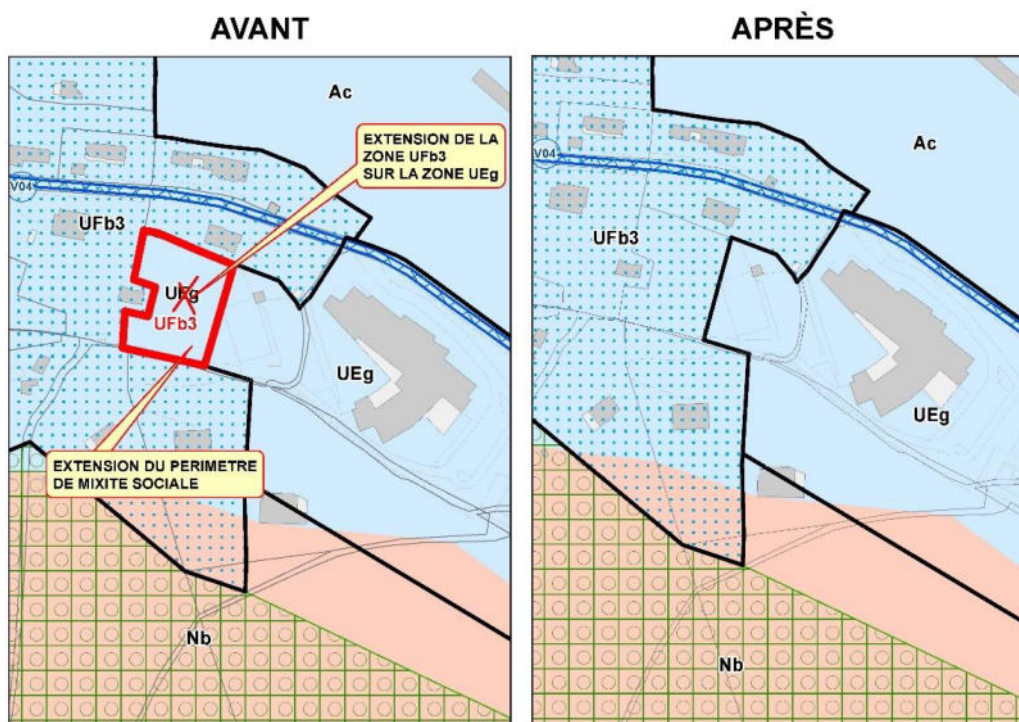
→ **Reclasser une partie de la parcelle AC62 en zone UFb3 (Quartier La Prairie – Groupe scolaire, route de Tourrette-Levens)**

La commune d'Aspremont est propriétaire des parcelles AC58, 60, 61 et 62 et B113. Ces parcelles sont actuellement classées en zone UEg au PLUm.

Afin de respecter la continuité d'urbanisation et de s'inscrire dans la morphologie urbaine du quartier La Prairie, il est proposé de reclasser une partie de la parcelle cadastrée AC62 (d'une superficie d'environ 1 500 m²) de la zone UEg à la zone UFb3. En effet, les zones attenantes à cette parcelle sont déjà toutes construites et classées en zone UFb3 au PLUm. Ces emprises n'étant pas destinées à accueillir un équipement, il apparaît cohérent de procéder à ce reclassement vers une zone mixte.

Par ailleurs, compte tenu de la situation de la parcelle et des obligations de production de logements sociaux de la commune et la métropole, un périmètre de mixité sociale est instauré sur ladite parcelle, à l'instar d'une grande partie de la zone UFb3 attenante, dans l'objectif d'une certaine homogénéité du tracé dudit périmètre.

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



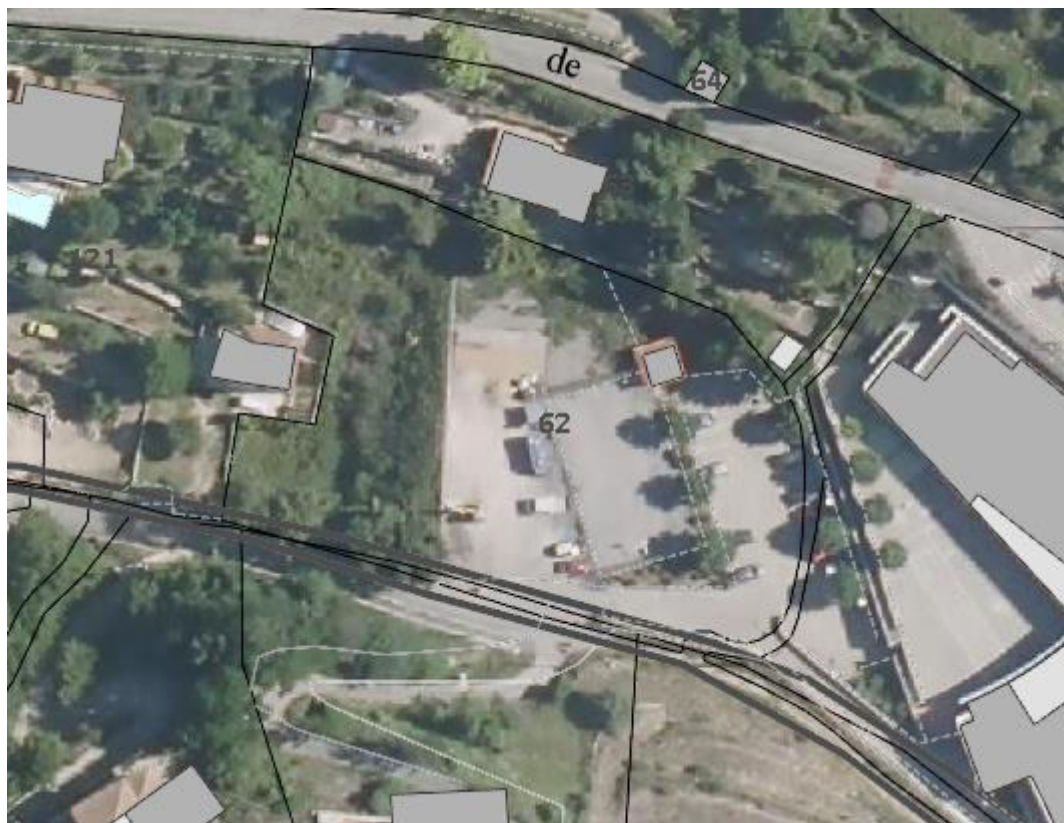


Photo aérienne de la parcelle AC62 reclassée en UF

Évaluation environnementale : Ce changement de zonage entre deux zones urbanisables du PLUm permettra de répondre à la demande en logements, sur des terrains communaux, et concerne une parcelle déjà artificialisée.

Les enjeux environnementaux de cette zone sont très limités.

La modification va permettre la mobilisation d'une parcelle artificialisée en vue de la création de logements. Cette modification n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. Le projet immobilier devra par ailleurs faire l'objet d'un examen au cas par cas selon la surface de plancher créée.

➔ **Reclasser une partie des parcelles B110 et B113 en zone UFb3 (Quartier La Costière)**

Les parcelles B110 et B113 sont actuellement classées en zone UEg et Nb au PLUm. La commune d'Aspremont est notamment propriétaire de la parcelle B113.

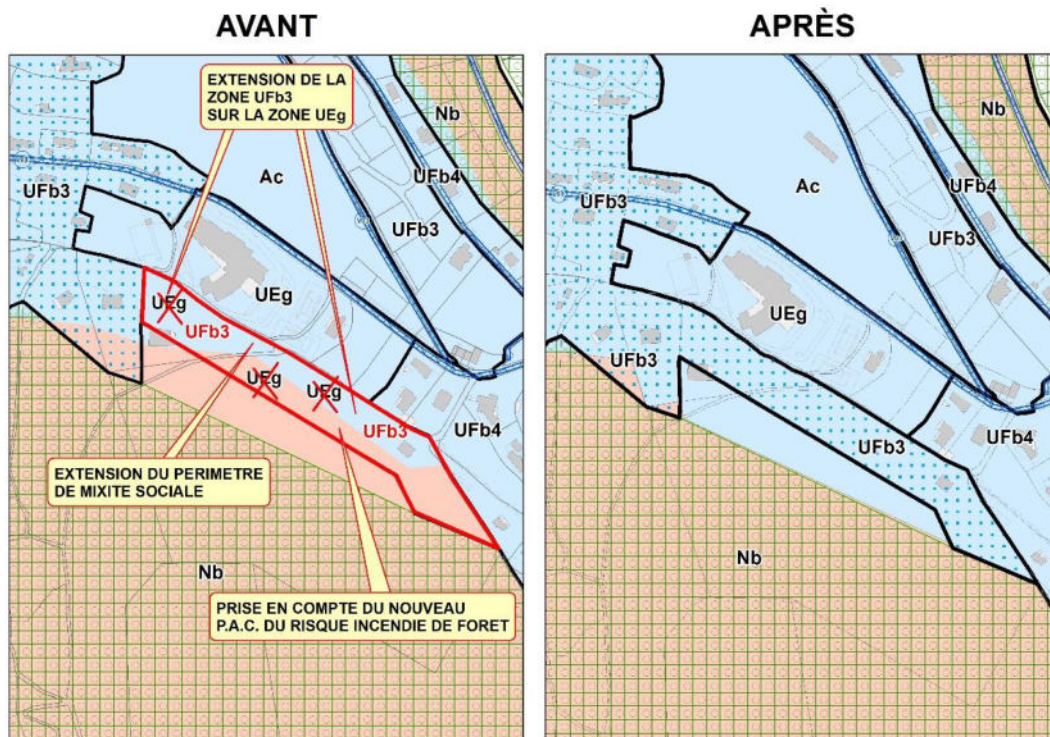
Afin de permettre des aménagements communaux et la réalisation de logements pour actifs dans le quartier La Costière, il est proposé de reclasser une partie des parcelles cadastrées B110 et B113, actuellement classées en zone UEg.

Également, le périmètre de mixité sociale (PMS), attaché à la zone UFb3 devra être étendu sur les parties reclassées en zone UFb3.

Ces parties de parcelles n'étant pas destinées à un accueil unique d'équipements, il apparaît cohérent de procéder au reclassement vers une zone mixte.

Par ailleurs, afin de tenir compte de la connaissance des risques incendies de forêt, l'intégralité du reclassement est réalisée en cohérence avec la nouvelle zone bleue établie par le nouveau Porter à Connaissance (PAC) du Plan de Prévention des risques naturels d'incendies de forêt (PPRif), applicable par anticipation pour l'élaboration des documents et la délivrance des autorisations d'urbanisme, conformément à la demande préfectorale du 17 août 2021.

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



Évaluation environnementale : Ce reclassement en zone Nb (zone naturelle non urbanisable) a une incidence positive sur la prise en compte des risques.

→ Extension de l'emplacement réservé V05 pour « Elargissement de la Route de Cima (6m) et création d'un emplacement réservé V10 pour « Elargissement de la Route de Barri » :

Dans un souci de sécurisation des déplacements et dans l'intérêt du public, il est proposé :

- D'une part, d'étendre l'ER V05 déjà inscrit sur la route de la Cima.

Au regard du contexte du site très prisé par les randonneurs et donc de sa fréquentation, il apparaît nécessaire pour les riverains de pouvoir bénéficier de conditions de desserte sécurisées. Il convient également de répondre aux conditions d'accès du futur lotissement de 8 villas « Les Hauts d'Aspremont ».

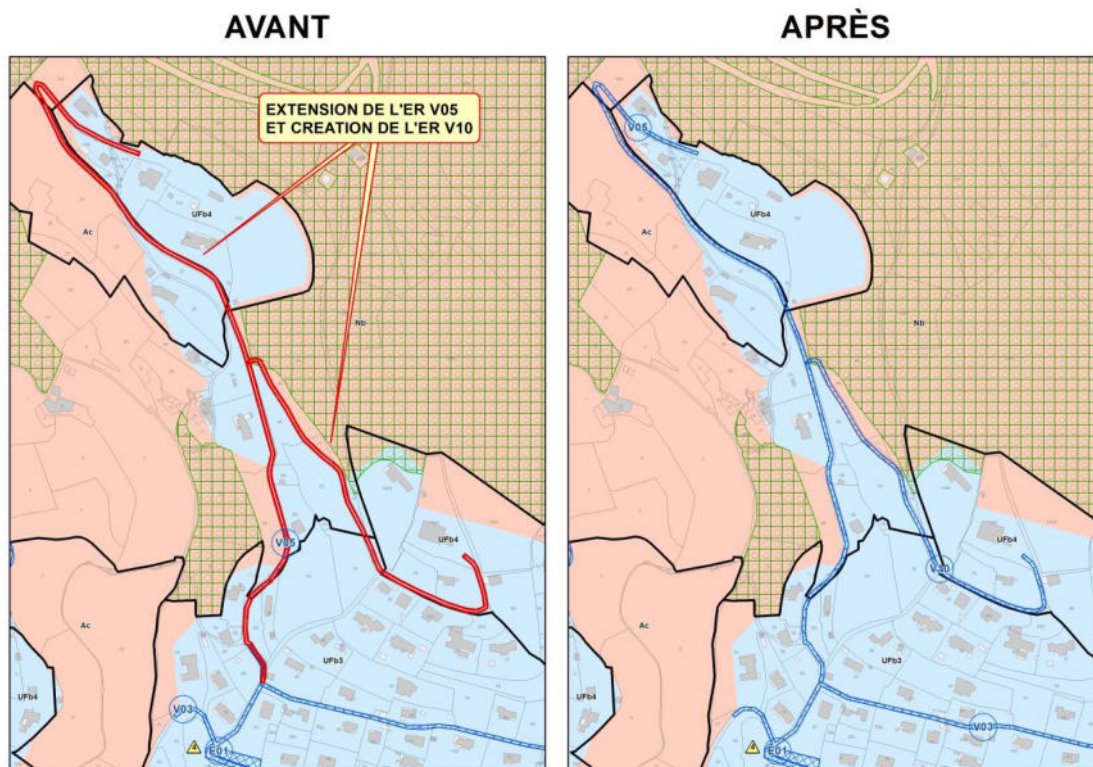
A ce titre, il est proposé de prévoir un élargissement à 6 m de la route de la Cima depuis le départ de la Place des Salettes jusqu'au lotissement « Les Hauts d'Aspremont ».

- D'autre part, de créer un ER V10 sur la route de Barri.

Au regard de la configuration de la route desservant les propriétés bâties ainsi qu'une entreprise de travaux publics et un ancien hôtel restaurant qui devrait être prochainement réhabilité, il est proposé de prévoir un élargissement à 6m de la route de Barri, depuis l'embranchement de la route de la Cima jusqu'à l'ancien hôtel restaurant « La Cima ».

Cet élargissement permettra de mieux absorber les déplacements actuels et à venir sur ce secteur.

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



Évaluation environnementale : Ces élargissements se font en zone U du PLU et n'ont pas d'incidence pressentie sur l'environnement.

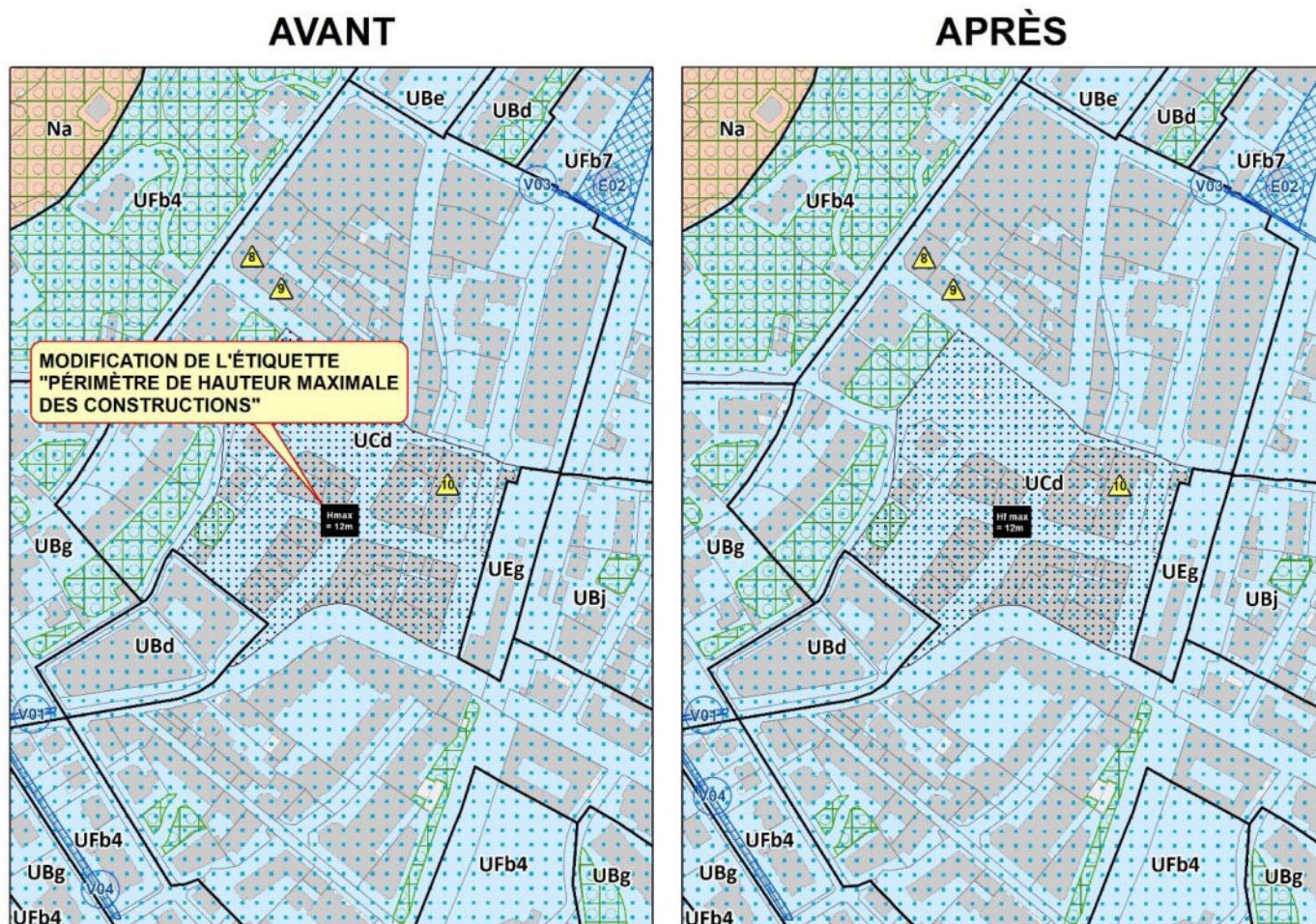
3.4.2. Beaulieu-sur-Mer

Quatre points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Beaulieu-sur-Mer.

➔ **Inscription au plan graphique de la hauteur frontale pour la zone UCd**

L'inscription concerne l'étiquette en zone UCd : il s'agit de préciser la hauteur frontale de 12 mètres pour parfaire une meilleure lisibilité et compréhension.

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



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

➔ **Suppression du périmètre de mixité sociale (PMS) sur les Espaces Boisés Classés (EBC) sur l'ensemble de la commune**

Ces dispositions étant incompatibles entre elles, il s'agit de supprimer la symbologie du périmètre de mixité sociale (PMS) sur les espaces boisés classés (EBC) au plan graphique sur l'ensemble de la commune.

Évaluation environnementale : cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

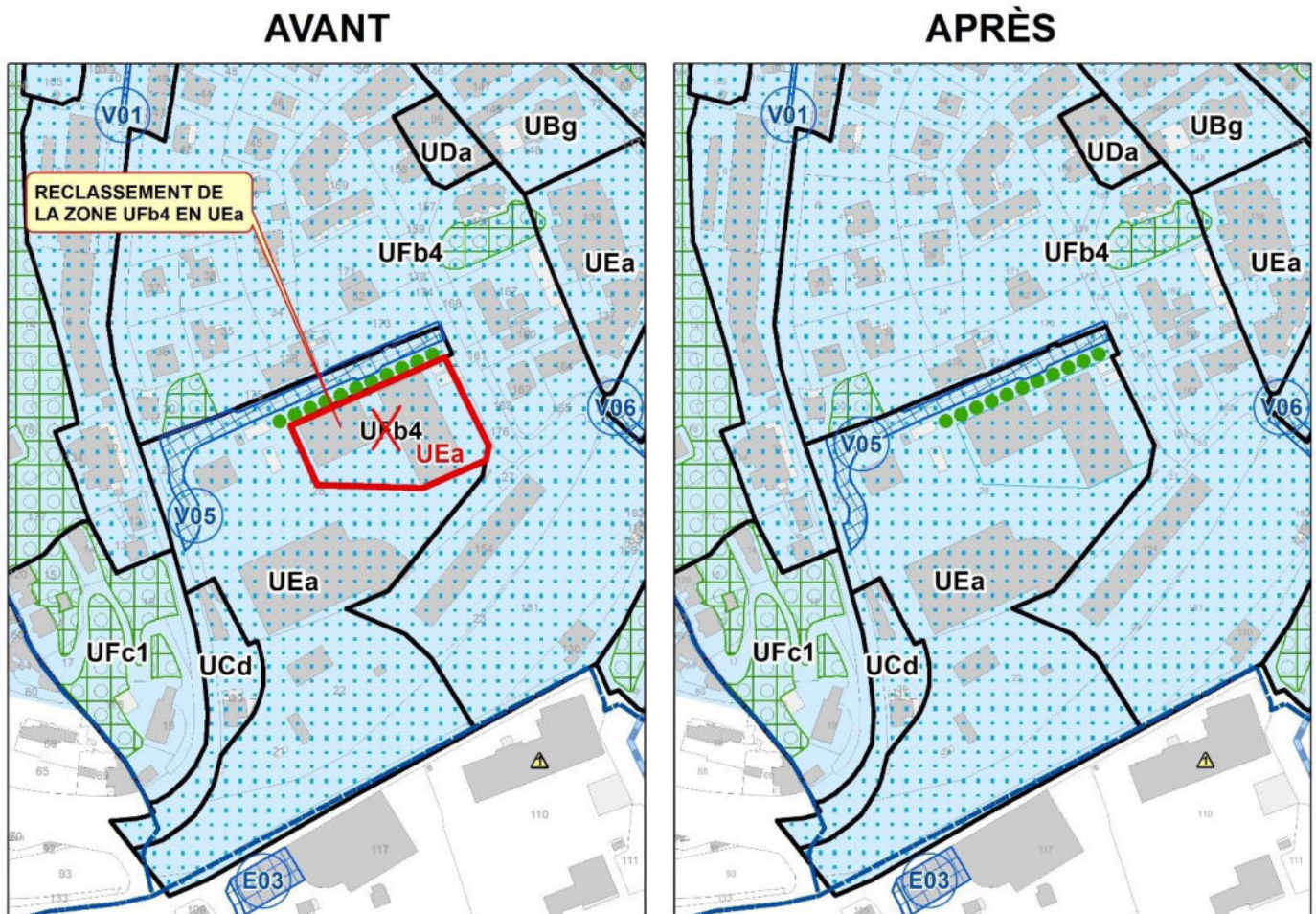
➔ **Classement de l'emprise du collège Jean Cocteau en zone UEa**

Le Conseil Départemental 06 qui a en charge les établissements solaires du second degrés (collège), souhaite le classement de toute l'emprise foncière du collège Jean-Cocteau sis 1 rue Charles Comte de Provence, en zone

UEa. Actuellement, le gymnase et les logements de fonction sont en zone UEa et le bâtiment principal du collège est en zone UFb4. Or, il s'agit d'une seule et même parcelle.

Afin de garantir une unité d'ensemble pour un éventuel projet d'agrandissement, il serait intéressant de pouvoir appliquer les mêmes règles d'urbanisme sur tout le site. En outre, la zone UFb4, zone pavillonnaire, ne correspond pas à l'équipement public qu'est le collège.

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



Évaluation environnementale : Ce changement en cohérence avec l'occupation du sol n'a pas d'incidence sur l'environnement.

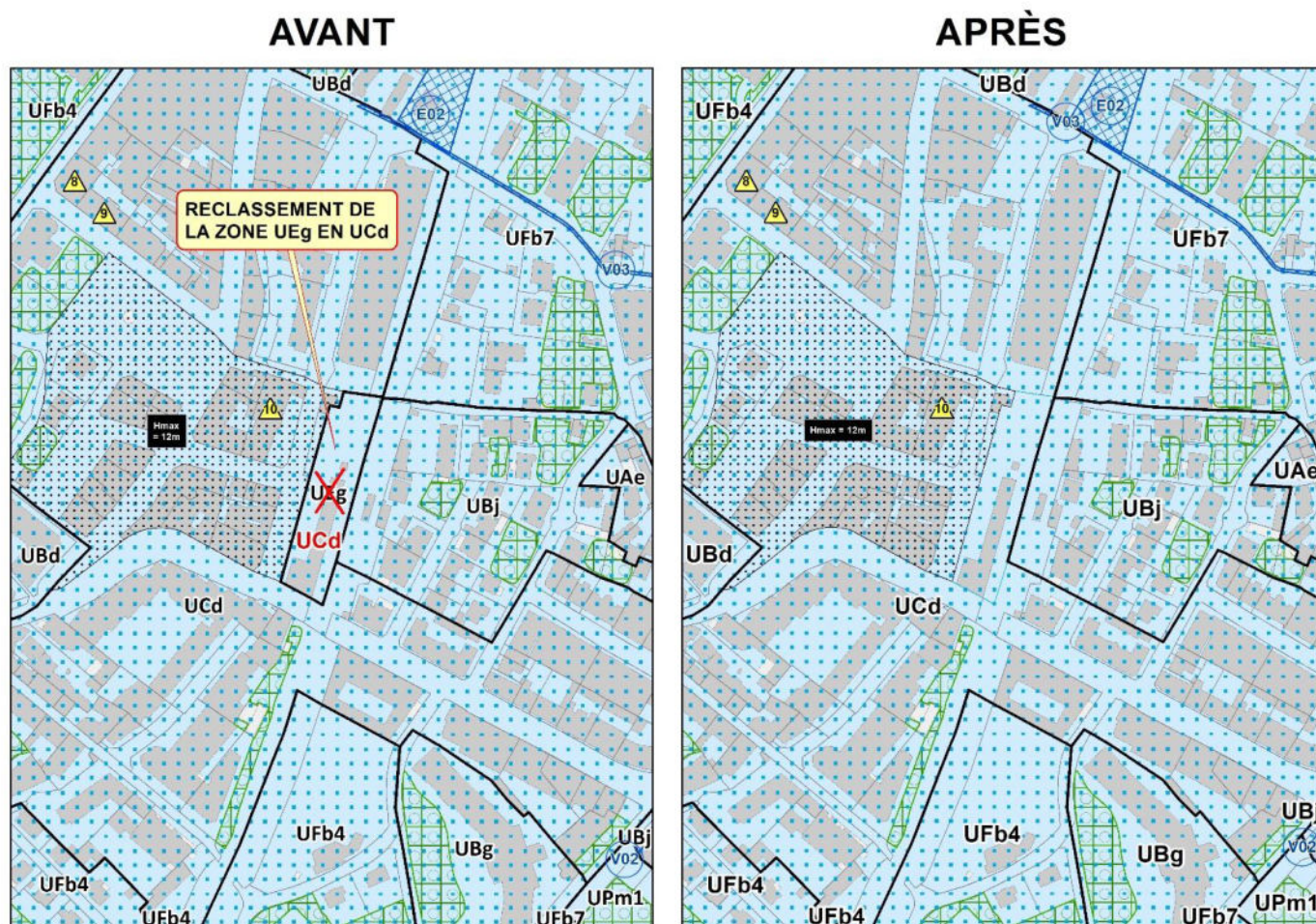
➔ **Reclassement de la gare ferroviaire en zone UCd**

Ce secteur est un site à l'origine ferroviaire d'où son classement en zone UEg. Aujourd'hui, ce secteur tend à se diversifier et ce classement n'est plus en adéquation avec les occupations actuelles.

En effet, l'ouverture de nombreux commerces alimentaires, d'un projet de réaménagement avec services administratifs, la réalisation potentiel de logements, l'installation de l'office de tourisme, ainsi que des structures de taxis et de parkings publics correspondent plus à une zone pour tout type d'activité.

Aussi, il est proposé de reclasser cette zone UEg en zone UCd pour y autoriser de l'activité mixte afin de mieux correspondre aux spécificités de la zone.

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



Évaluation environnementale : Ce changement en cohérence avec l'occupation du sol n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.4.3. Belvédère

Deux points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Belvédère.

➔ **Pont du Countet : reclassement en zone Nf.**

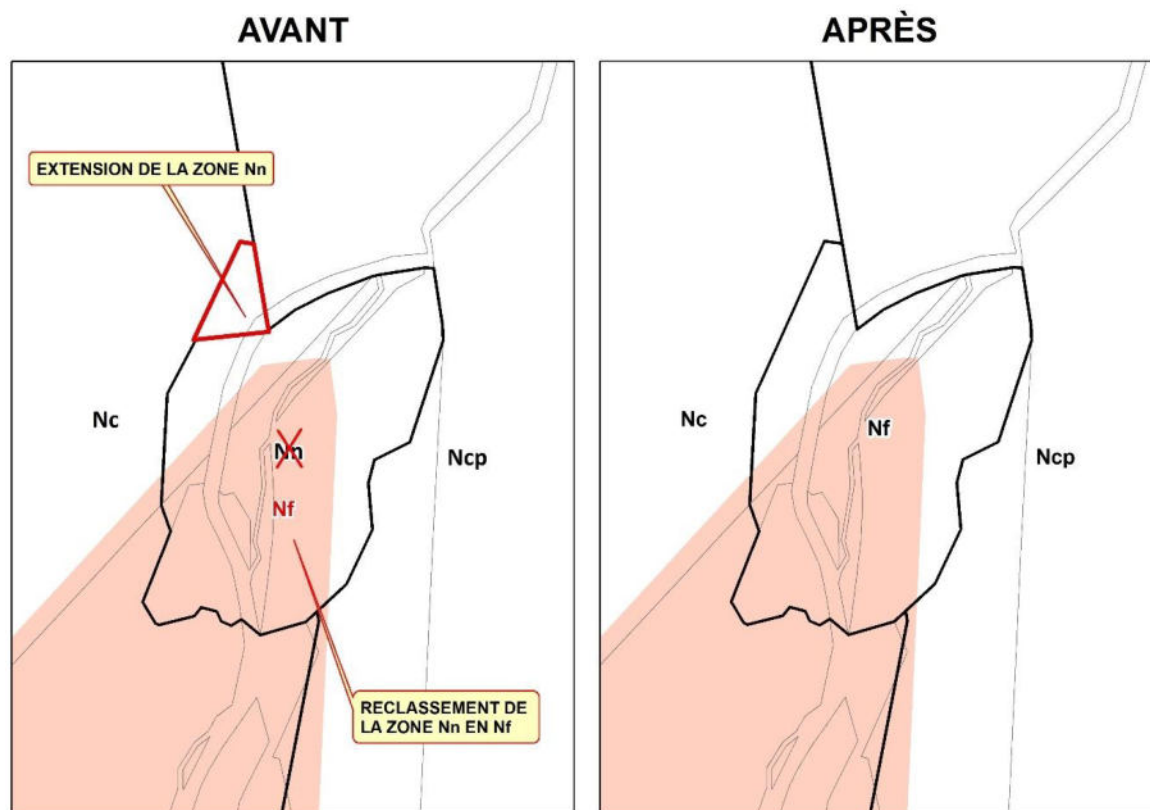
Le parking du Pont du Countet est classé au PLUm en vigueur en zone Nn – zone naturelle vouée à l'accueil des activités pédagogiques, culturelles, sportives ou de loisirs.

Porte d'entrée sur la zone cœur du Parc National du Mercantour, et situé dans la Vallée de la Gordolasque, lieu de départ d'itinéraires de randonnées très empruntés tels que le Lac Long, le Lac Autier ou encore la Vallée des Merveilles. Par conséquent, sa situation au cours de la saison estivale est problématique à cause d'une sur fréquentation des lieux et de ce parking, entraînant un stationnement anarchique dans ce secteur recelant d'enjeux environnementaux.

La commune ayant la volonté de réhabiliter le parking existant et de l'étendre, une modification du zonage apparaît nécessaire, puisque les dispositions réglementaires de la zone Nn n'autorisent pas le stationnement.

En ce sens, un reclassement en zone Nf qui autorise les « autres équipements recevant du public » dont les espaces de stationnement sur l'emprise du parking existant est envisagé.

En plus du reclassement en zone Nf de l'emprise du parking existant, une extension de la « nouvelle » zone Nf sur l'emprise de la zone Nc attenante est également proposé.

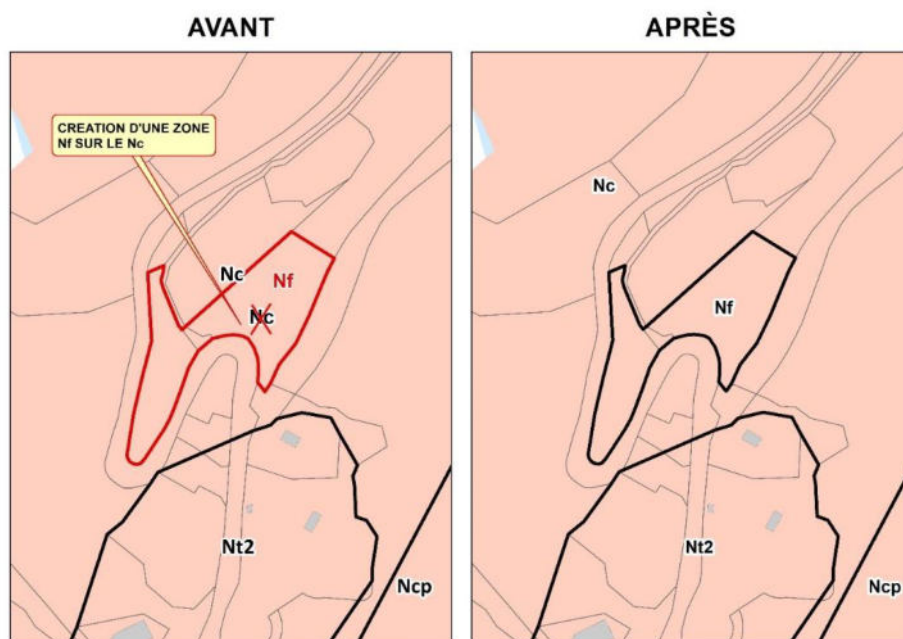


Évaluation environnementale : Le parking est aujourd'hui existant. Sa réhabilitation et légère extension va dans le sens d'une meilleure gestion du stationnement pour éviter la dégradation des espaces naturels et du paysage.

→ **Création d'un espace de stationnements : reclassement en zone Nf.**

En complément du point précédent, la commune souhaite réaliser des espaces de stationnements en contrebas de l'actuel parking du Countet, qui aura pour but de servir de parking de dissuasion, ou de repli si le parking principal est saturé.

Aussi, il est proposé de reclasser les parcelles H 431 et une partie de la parcelle H 605 en zone Nf pour y faciliter la réalisation d'une nouvelle aire de stationnement complémentaire.



Évaluation environnementale : Le parking est aujourd'hui existant. Sa réhabilitation et légère extension va dans le sens d'une meilleure gestion du stationnement pour éviter la dégradation des espaces naturels et du paysage. Une demande d'examen au cas par cas en vue de la réalisation d'une étude d'impact devra être effectuée.

3.4.4. Bonson

Six points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Bonson.

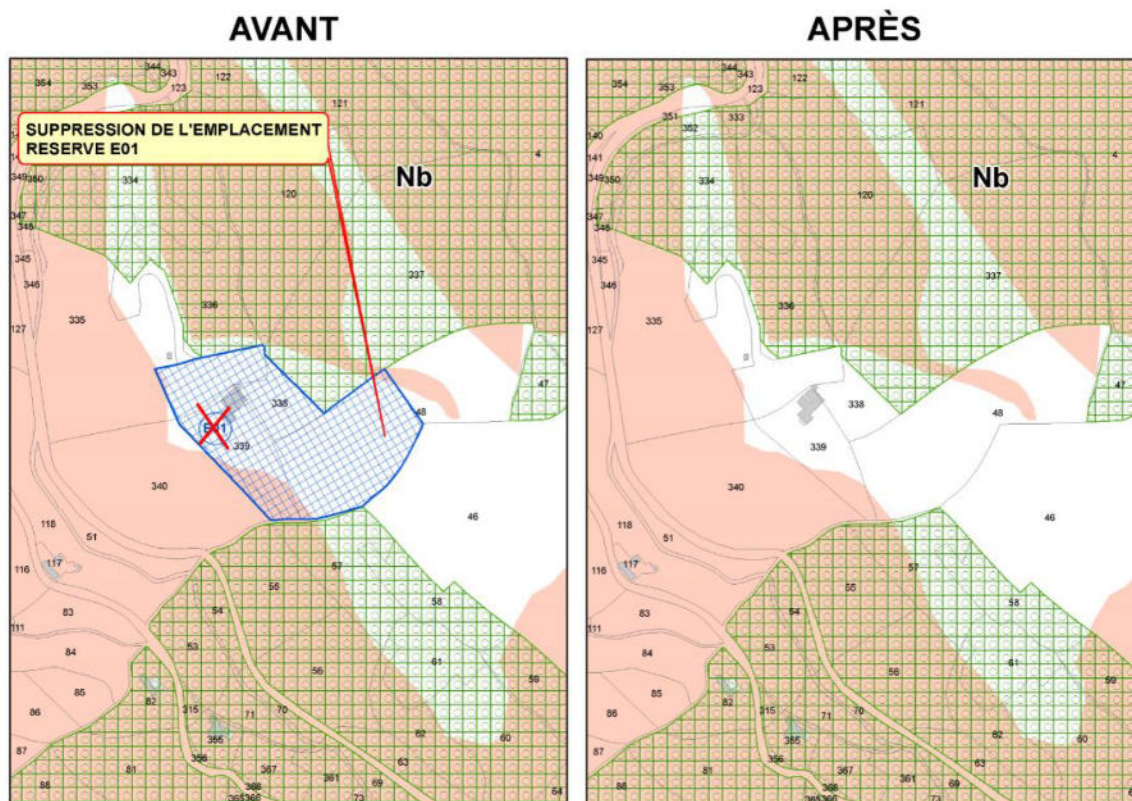
→ Suppression de l'ER 01

Le PLUm approuvé le 25 octobre 2019, modifié le 21 octobre 2021 prévoit un emplacement réservé E01 sur la commune de Bonson.

Cet ER porte sur la création d'un équipement public sportif de nature d'une surface de 11 267 m².

Il apparaît que cet emplacement réservé, au bénéfice de la commune, est en place depuis de nombreuses années, sur un terrain non adapté à recevoir un équipement public sportif de ce type. De plus, un City Stade a depuis été construit sur la commune. Dès lors, cet emplacement réservé ne se justifie plus. Il est donc proposé de procéder à la suppression de l'ER 01.

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



La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm :

La suppression de l'emplacement réservé n° E01 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

E01	Equipement public sportif de nature	Equipement public	BONSON	11267
-----	-------------------------------------	-------------------	--------	-------

Évaluation environnementale : Ce reclassement en zone Nb (non urbanisable) a une incidence positive sur la prise en compte des risques, permet de limiter la consommation foncière et de préserver les espaces naturels et le paysage.

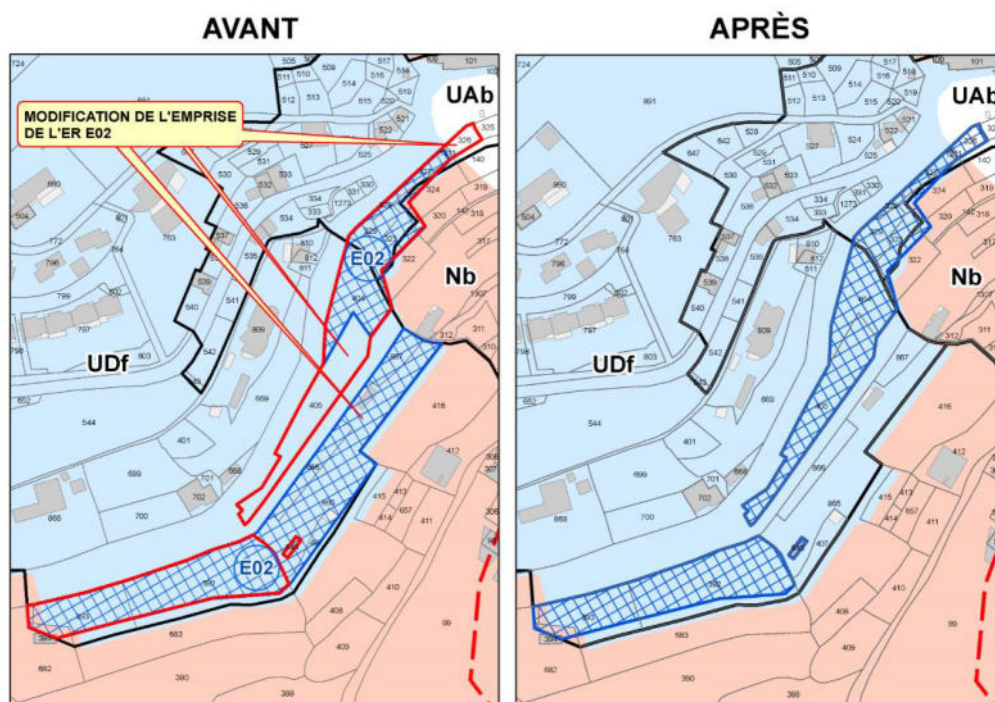
→ Modification de l'ER E02

Le PLUm en vigueur prévoit un emplacement réservé E02 portant sur la création d'aires de stationnement d'une surface de 3713 m², sur la commune de Bonson.

Le manque de places de stationnement apparaît réel sur le territoire de la commune, au regard notamment du nombre de véhicules par habitant. Il apparaît donc nécessaire de prévoir la création d'aires de stationnement réglementées, qui diminuera également sensiblement le stationnement illégal sur voirie. En outre, cela permettra de répondre aux besoins de l'ensemble des projets de la commune, visant à renforcer son attractivité.

Afin de permettre la faisabilité de cet aménagement, il s'agit de retirer de l'emplacement réservé la parcelle C 865, et d'ajouter les parcelles C 405 et B 326.

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



La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm :

L'évolution de l'emprise de l'emplacement réservé n° E02 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

E02	Création aires de stationnement	Equipement public	BONSON	4083
				3266

Évaluation environnementale : L'emplacement réservé actuel est prévu sur des espaces à dominante naturelle (restanques en cours d'enfrichement). Le changement se fait au profit d'un secteur plus enclavé et de moindre connectivité environnementale.

Cette modification a une incidence positive sur l'environnement, elle permet de replacer l'ER dans une secteur de sensibilité moindre et en continuité de stationnement existant.

Le projet de réalisation de parking public devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact (aire de stationnement).

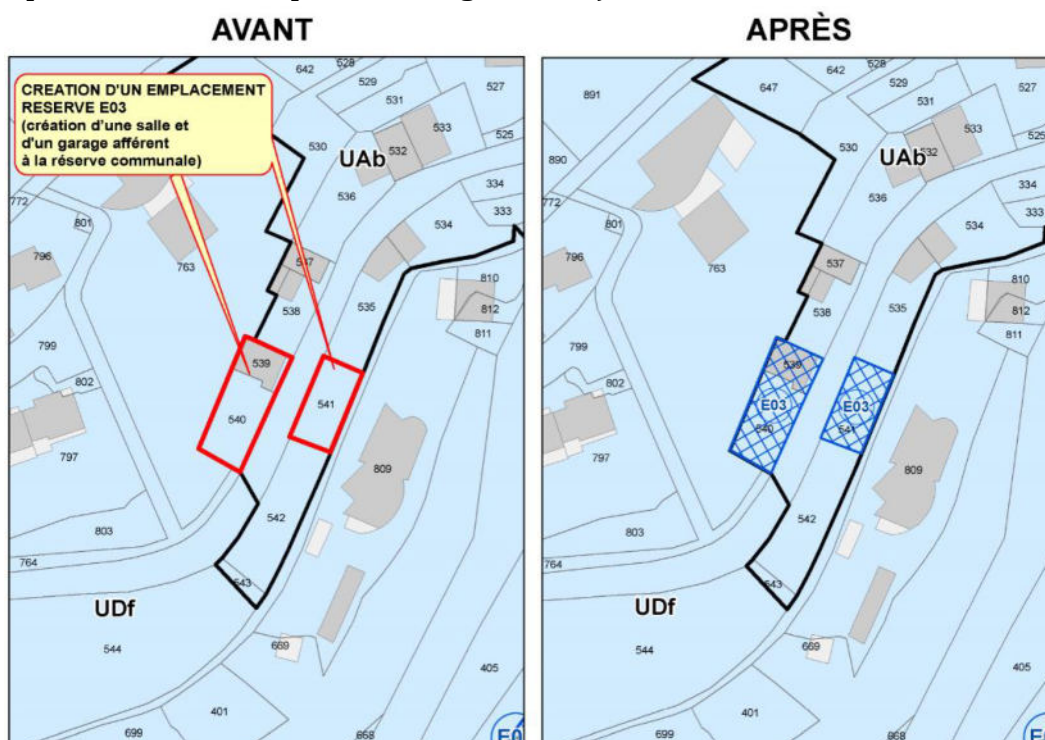


Vue aérienne du changement d'ER

→ Création d'un ER E03

Il est apparu que la réserve communale de la Sécurité Civile, nécessite, de par son usage et ses besoins, la création d'une salle et d'un garage, qui permettront de mettre en adéquation son activité avec les besoins inhérents au territoire. Pour répondre à ce besoin, il est proposé de créer un ER équipements publics sur les parcelles C 539, C 540 et C 541 en vue de la création d'une salle et d'un garage afférents à la réserve communale.

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



La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

L'inscription de l'emplacement réservé n° E03 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

E03	Création d'une salle et d'un garage afférents à la réserve communale	Equipement public	BONSON	268
-----	--	-------------------	--------	-----



Évaluation environnementale : État initial : Le secteur faisant l'objet du futur ER se situe en zone urbanisable UAb du PLUm en vigueur. Aujourd'hui ce secteur est constructible.

Vue aérienne du secteur

Thème	Etat initial
Zonage Actuel	- Zone Urbanisable UAb
Occupation du sol et paysage	- Zone bâtie et Zone en friche en interstice urbain - Proximité immédiate du centre ancien de Bonson
Biodiversité et milieux naturels	- Non compris dans un périmètre à statut - Commune dans le PNR Préalpes d'Azur
Risques et nuisances	- Aléa Moyen retrait-gonflement des argiles
Réseaux AEP - EU - EP	- Accès aux réseaux via la zone urbaine en continuité
Transports et desserte	- Parcelles desservies par le RD17



- Territoire**
- Périmètre site susceptible
 - Bâti
 - Cadastre
 - Surfaces en eau
- Zones et périmètres écologiques**
- APP et Parcs**
- Arrêté Protection Biotope
 - Parc Naturel Régional Préalpe Azur
- Parc National du Mercantour**
- Cœur terrestre
 - Aire adhésion
- Natura 2000**
- Directive Habitat ZSC
 - Directive Oiseaux ZPS
- ZNIEFF**
- ZNIEFF type I
 - ZNIEFF type II
- Sites**
- Sites classés
 - Sites inscrits
- Risques**
- PPR Technologique**
- Zone Bleue
 - Zone Rouge
 - ★ Site SEVESO
- PPR Mouvement de terrain**
- Zone Bleue
 - Zone Rouge
- PPR Incendie de forêt**
- Zone Bleue
 - Zone Rouge
- PPR Inondation**
- Zone Bleue
 - Zone Rouge
- Aléa Retrait-Gonflement des Argiles**
- Faible
 - Moyen
 - Fort

Description du projet

Le projet consiste à inscrire un emplacement réservé en vue de la création d'une salle et d'un garage afférents à la réserve communale de la Sécurité Civile.

Incidence du projet sur l'environnement

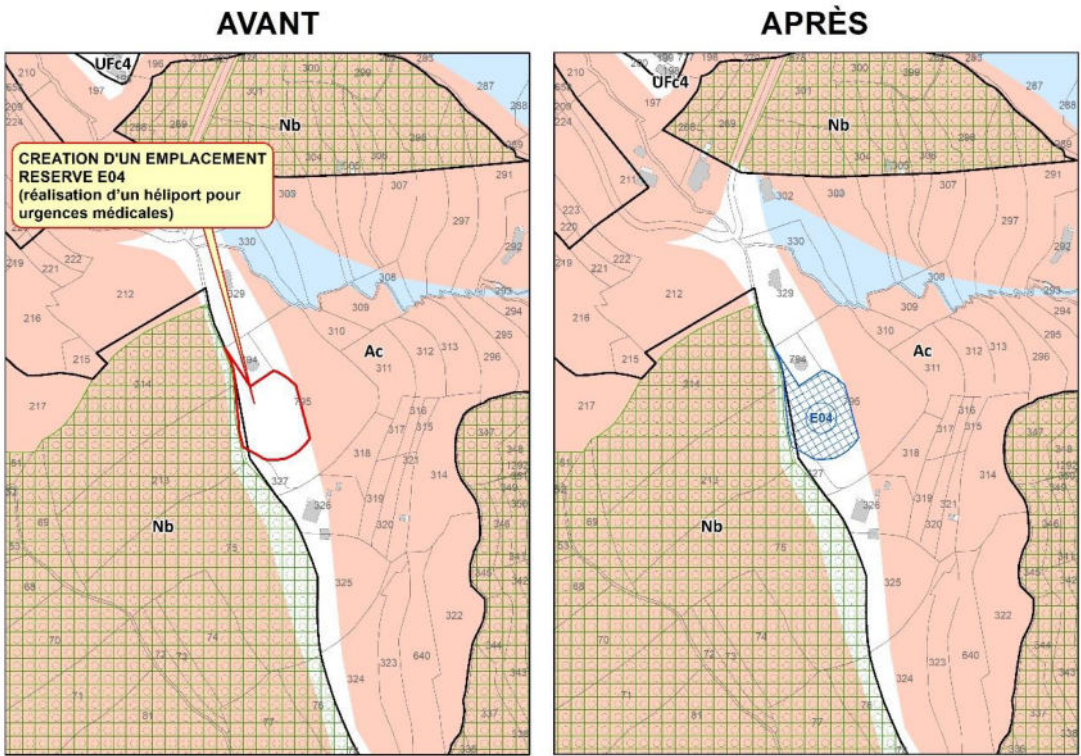
Enjeux	Incidences Pressenties	Mesures réglementaires du PLUm (Mesures d'évitement ou de réduction)
Consommation d'espace	- L'espace est déjà urbanisable au PLUm en vigueur ; - Mobilisation d'espace pour un projet public	
Insertion paysagère et valorisation des entrées de villes	- Urbanisation dans un secteur en entrée de ville	- Intégration architecturale des bâtiments
Préservation des éléments de Trame Verte et Bleue	- Le projet n'impacte pas la trame verte et bleue ; il se situe dans un tissu urbain constitué	
Prévention des risques et nuisances	- Risque de dégâts (fissures) sur les constructions liées aux	Sans objet / dispositifs constructifs à respecter

	mouvements différentiels du sol (argiles)	
Augmentation de la consommation d'eau potable	- Incidence négligeable	Sans objet
Dysfonctionnements à prévoir en termes d'assainissement	- Incidence négligeable	- Prise en charge des effluents par la station la plus proche.
Augmentation du ruissellement	- Les nouvelles imperméabilisations entraîneront une augmentation du ruissellement et donc des flux d'eaux pluviales à gérer	- La gestion de l'eau pluviale devra être gérée au stade pré-opérationnelle
Augmentation des déplacements	- Incidence négligeable, salle et garage pour réserve communale	
Augmentation des consommations d'énergie	- Les éléments prévus ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives	Sans objet
Augmentation de la production de déchets	- Pas de production de déchets particuliers	Sans objet

→ Création d'un ER E04

Il apparaît que la commune de Bonson, de par sa situation géographique et les difficultés d'accès qui en découlent, nécessite la réalisation d'un hélicoptère, nécessaire afin de répondre au mieux aux urgences médicales des habitants de la commune. Il est donc proposé de créer un emplacement réservé équipements publics, au bénéfice de la commune, afin de permettre la réalisation de cet équipement d'intérêt général, et de répondre à ce besoin.

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



La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

L’inscription de l’emplacement réservé n° E04 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

E04	Réalisation d’un hélicoptère pour urgences médicales	Equipement public	BONSON	2314
-----	--	-------------------	--------	------



Vue aérienne du secteur

Évaluation environnementale :

État initial : le secteur possède une occupation du sol largement naturelle.

Thème	Etat initial
<i>Zonage Actuel</i>	- Zone Ac
<i>Occupation du sol et paysage</i>	- Zone Non bâtie, naturelle aujourd'hui
<i>Biodiversité et milieux naturels</i>	- Non compris dans un périmètre à statut - Commune dans le PNR Préalpes d'Azur - En réservoir de Biodiversité du SRCE et de la TVB du PLUm
<i>Risques et nuisances</i>	- Aléa Moyen retrait-gonflement des argiles
<i>Réseaux AEP - EU - EP</i>	- Pas d'accès aux réseaux
<i>Transports et desserte</i>	- Accessible depuis la route du Revest

Description du projet

Le projet consiste à mettre en place un emplacement réservé en vue de la création d'un hélicoptère. Ce projet relève de l'intérêt général pour l'accès aux hôpitaux et pour améliorer la prise en charge des urgences médicales.

Les raisons du choix de la localisation relèvent de l'analyse du relief, et de la relative proximité aux zones urbaines. Il s'agit de trouver un terrain accessible et aménageable et qui limite les nuisances sonores dans les espaces habités.



Incidence du projet sur l'environnement

Enjeux	Incidences Pressenties	Mesures réglementaires du PLUm (Mesures d'évitement ou de réduction)
Consommation d'espace	- Consommation d'espace naturel	
Insertion paysagère et valorisation des entrées de villes	- Incidence sur le paysage local	-
Préservation des éléments de Trame Verte et Bleue	- Étude d'impact à mener pour évaluer plus précisément les mesures ERC à mettre en œuvre ;	- Mesures ERC à définir dans le cadre du projet

	- La zone étant sensible, les incidences pressentis sont fortes	
Prévention des risques et nuisances	- Risque de dégâts (fissures) sur les constructions liées aux mouvements différentiels du sol (argiles) ; - Augmentation des nuisances sonores	Pas de constructions prévues
Augmentation de la consommation d'eau potable	- Incidence négligeable	Sans objet
Dysfonctionnements à prévoir en termes d'assainissement	- Incidence négligeable	Sans objet
Augmentation du ruissellement	- Gestion du ruissellement à prévoir	- La gestion de l'eau pluviale devra être gérée au stade pré-opérationnel
Augmentation des déplacements	- Augmentations des déplacements en hélicoptère pour des urgences médicales	-
Augmentation des consommations d'énergie	- Énergie liée aux hélicoptères	Sans objet
Augmentation de la production de déchets	- Pas de production de déchets particuliers	Sans objet

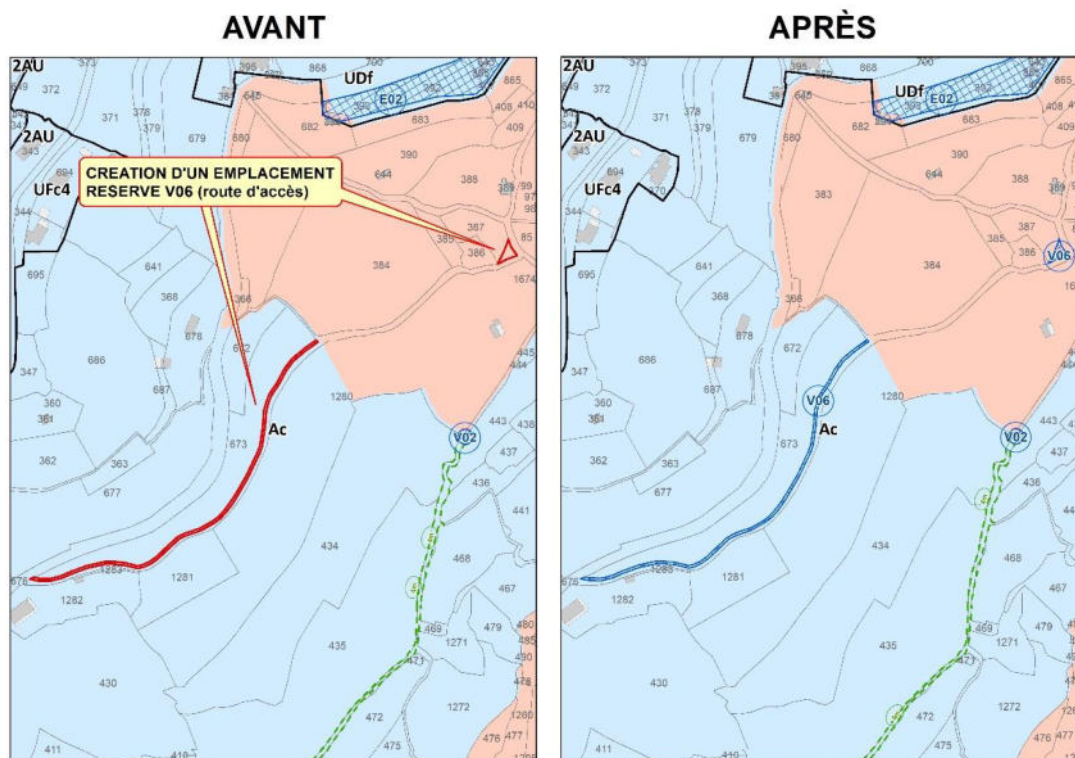
Évaluation environnementale : Bien qu'il réponde à un intérêt public majeur, le projet devra faire l'objet d'études environnementales poussées pour limiter ses impacts sur l'environnement. Le projet devra notamment faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact : Rubrique 8 de l'annexe à l'article R122-2.

De plus un pré diagnostic faune-flore a été fait et est en annexe de la présente note. Ce pré-diagnostic révèle des enjeux modérés-forts, cette ER a été redimensionné pour limiter les incidences sur l'environnement.

→ Création d'un ER V06

L'olivaie communale et la station d'épuration, deux équipements publics de la commune, nécessitent la réalisation d'une route d'accès, indispensable à leur activité. Il est donc proposé la création d'un emplacement réservé voirie au bénéfice de la commune de Bonson, sur les parcelles C673 et C387, en vue de la création de cette route.

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



La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

L'inscription de l'emplacement réservé n° V06 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

V06	Création d'une route d'accès STEP et Olivaie	Voirie	BONSON	426
-----	--	--------	--------	-----



Vue aérienne du secteur

Évaluation environnementale : État initial : Secteur planté en restanques.

Thème	Etat initial
Zonage Actuel	- Zone Ac
Occupation du sol et paysage	- Zone Non bâtie, plantée aujourd'hui (olivaies)
Biodiversité et milieux naturels	- Non compris dans un périmètre à statut - Commune dans le PNR Préalpes d'Azur - En réservoir de Biodiversité du SRCE - En réservoir secondaire de la TVB du PLUm
Risques et nuisances	- Aléa Moyen retrait-gonflement des argiles
Réseaux AEP - EU - EP	- Pas d'accès aux réseaux
Transports et desserte	- Accessible depuis la RD 27 et le chemin de la Coumbetta



Description du projet

Le projet consiste à inscrire un emplacement réservé relatif à l'élargissement de voie pour permettre la desserte de terrains communaux et d'équipements publics.

Incidence du projet sur l'environnement

Enjeux	Incidences Pressenties	Mesures réglementaires du PLUm (Mesures d'évitement ou de réduction)
<i>Consommation d'espace</i>	- Consommation d'espace Agricole	
<i>Insertion paysagère et valorisation des entrées de villes</i>	- Incidence sur le paysage local par l'élargissement de chemin existant	-
<i>Préservation des éléments de Trame Verte et Bleue</i>	- Étude d'impact à mener pour évaluer plus précisément les mesures ERC à mettre en œuvre ; - La zone étant sensible, les incidences pressenties sont fortes	- Mesures ERC à définir dans le cadre du projet
<i>Prévention des risques et nuisances</i>	- Risque de dégâts (fissures) sur les constructions liées aux mouvements différentiels du sol (argiles) ; - Augmentation des nuisances sonores sur ce secteur	Pas de constructions prévues
<i>Augmentation de la consommation d'eau potable</i>	- Sans objet	Sans objet
<i>Dysfonctionnements à prévoir en termes d'assainissement</i>	- Sans objet	Sans objet
<i>Augmentation du ruissellement</i>	- Gestion du ruissellement à prévoir	- La gestion de l'eau pluviale devra être gérée au stade pré-opérationnel
<i>Augmentation des déplacements</i>	- Augmentations de la fréquentation par les voitures sur ce secteur	
<i>Augmentation des consommations d'énergie</i>	- Sans objet	Sans objet
<i>Augmentation de la production de déchets</i>	- Pas de production de déchets particuliers	Sans objet

Évaluation environnementale : Le projet devra faire l'objet d'études environnementales poussées pour limiter ses impacts sur l'environnement, et notamment d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact : Rubrique 6 de l'annexe à l'article R122-2.

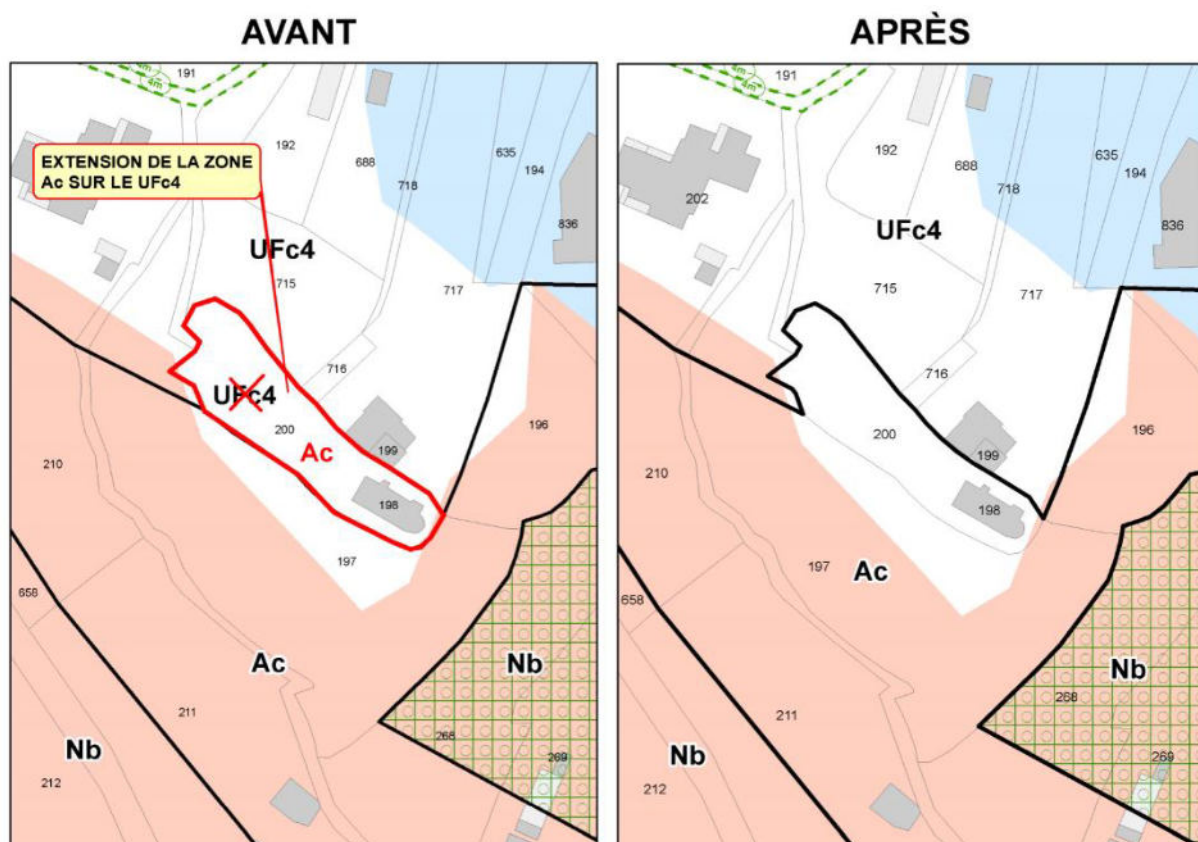
Les enjeux de biodiversité sont modérés à fort sur l'ER dessiné initialement (Pré-diagnostic Faune/Flore en annexe). L'ER6 a été retravaillé afin de prendre en compte ces enjeux environnementaux, il longe donc uniquement le chemin les enjeux sont donc limitée.

L'ER 7 initialement prévu dans la Modification (et présent dans les pré-diagnostic faune-flore) n'a finalement pas été retenu au regard des enjeux environnementaux.

→ Basculer de la zone UFc4 en zone Ac les parcelles C 198 et C 200

La Chapelle Sainte-Hospice est jouxtée par les parcelles C 198 et C 200. Au vu de l'aspect patrimonial et architectural de ce bâtiment, il apparaît nécessaire de permettre le maintien de ces parcelles dans leur état d'origine, afin de préserver leur aspect et les abords immédiats de la chapelle. Il est donc proposé de basculer ces parcelles de la zone UFc4 en zone Ac. Il est à noter que dans un souci de cohérence de zonage, la parcelle C 198 comprenant le bâtiment est également reclassée en zone Ac.

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



Evaluation environnementale : Ce reclassement de zone urbanisable en zone Agricole du PLUm a une incidence positive sur le paysage et l'occupation du sol.

3.4.5. Cagnes-sur-Mer

Seize points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

→ Zone UCf

Traversant la partie sud du territoire communal et correspondant à une partie de la RM 6007, l'avenue de Nice constitue l'un des principaux axes de desserte à proximité du littoral.

De part et d'autre de cette avenue, l'urbanisation des années 1960/1970 a produit un tissu dense majoritairement composé de construction à vocation d'habitat collectif.

Toutefois, ce tissu urbain présente la caractéristique d'être discontinu car il bénéficie d'espaces verts et/ou de jardinets implantés en limites séparatives.

Dans le PLUm en vigueur, l'avenue de Nice est concernée par l'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la Métropole, pour l'élargissement de la RM6007 et la création d'un Transport en Commun en Site Propre (TCSP).

La mise en œuvre du projet de TCSP aura pour effet d'engendrer une mutation de cette partie du territoire communal qui devra respecter la morphologie urbaine du quartier.

Or, ces quartiers sont classés en zone UBe du PLUm, dans laquelle l'implantation des constructions de limite à limite est imposée. Les espaces de séparation entre les constructions et leurs aménagements en espaces verts ne sont donc plus autorisés.

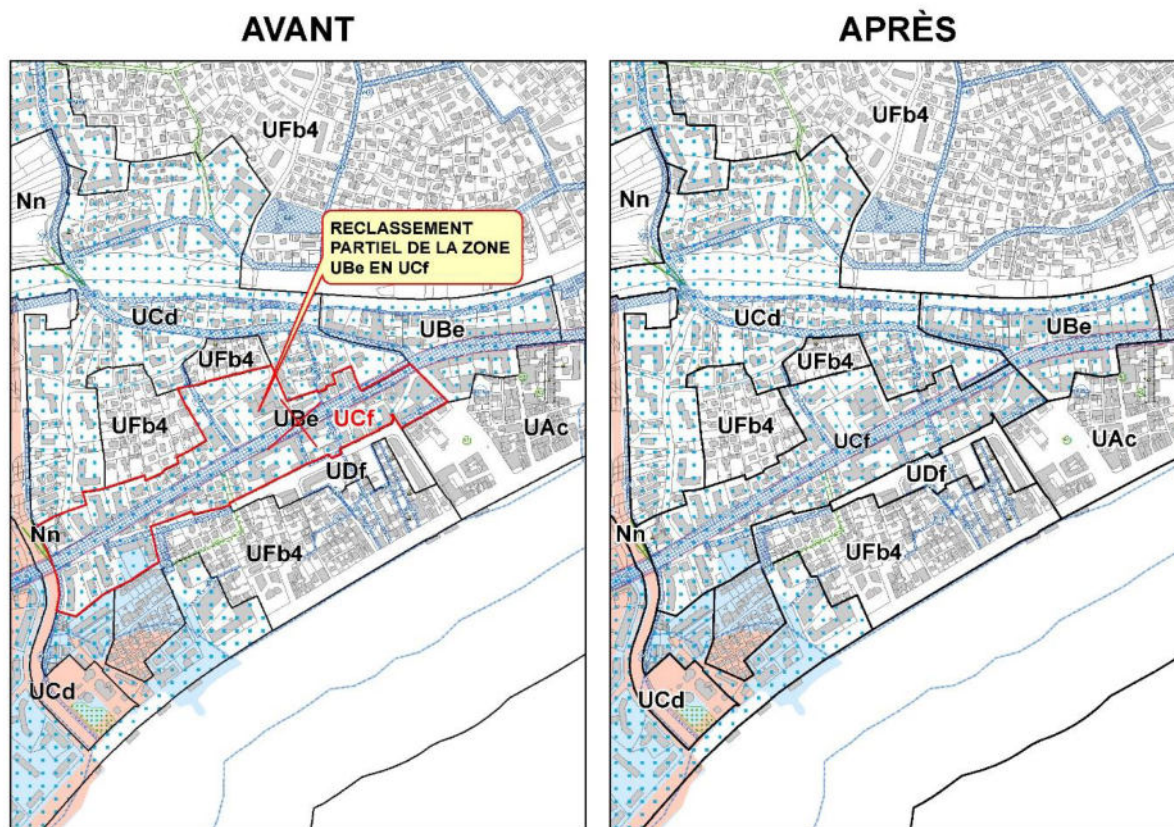
Aussi, dans la perspective de pouvoir continuer à produire des espaces de respiration entre les constructions dans les espaces urbains denses situés le long de l'avenue de Nice, il est proposé de reclasser la zone UBe en zone UCf du PLUm.

En effet, il s'avère nécessaire de faire perdurer la morphologie urbaine de ce lieu, de conserver les percées existantes vers la mer et les cœurs d'îlots végétalisés que le front bâti généré par la réglementation de la zone UBe détruirait.

Ainsi, la zone UCf proposée permettra de conserver ces percées vers les cœurs d'îlots existants (comme le quartier de la Pinède), par le coefficient de végétalisation imposé (40%) limitera l'artificialisation des sols et assurera le maintien des respirations végétales. Elle répondra ainsi à l'impérieuse nécessité de créer des îlots de fraîcheur.

Les dispositions de la zone UCf combinées aux aménagements urbains liés à l'arrivée prochaine de la ligne T4 du tramway, répondront ainsi aux attentes et vœux exprimés par les résidents de ce quartier.

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



Évaluation environnementale : Cette évolution entre zones urbanisables du PLUm en vue de préserver la nature en ville a une incidence positive sur l'environnement. Ce reclassement permettra également de préserver le cadre de vie existant.

→ Zone UFb4 – Chemin du Val Fleuri

Les secteurs situés de part et d'autre du chemin du Val Fleuri accueillent principalement des constructions à vocation d'habitat collectif.

Le PLUm inscrit ces secteurs en zone UCf, pour laquelle le coefficient d'emprise au sol est de 40%, la hauteur maximale autorisée de 15 mètres et 40% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts de pleine terre.

Cependant, la lecture de l'occupation des sols montre l'existence d'une poche pavillonnaire située en contre-bas de l'avenue des Chênes et constituée de villas d'une hauteur de R+1.

Le classement en zone UCf du PLUm a pour effet d'augmenter les droits à bâtir de ces parcelles et pourrait donc en favoriser la mutation urbaine.

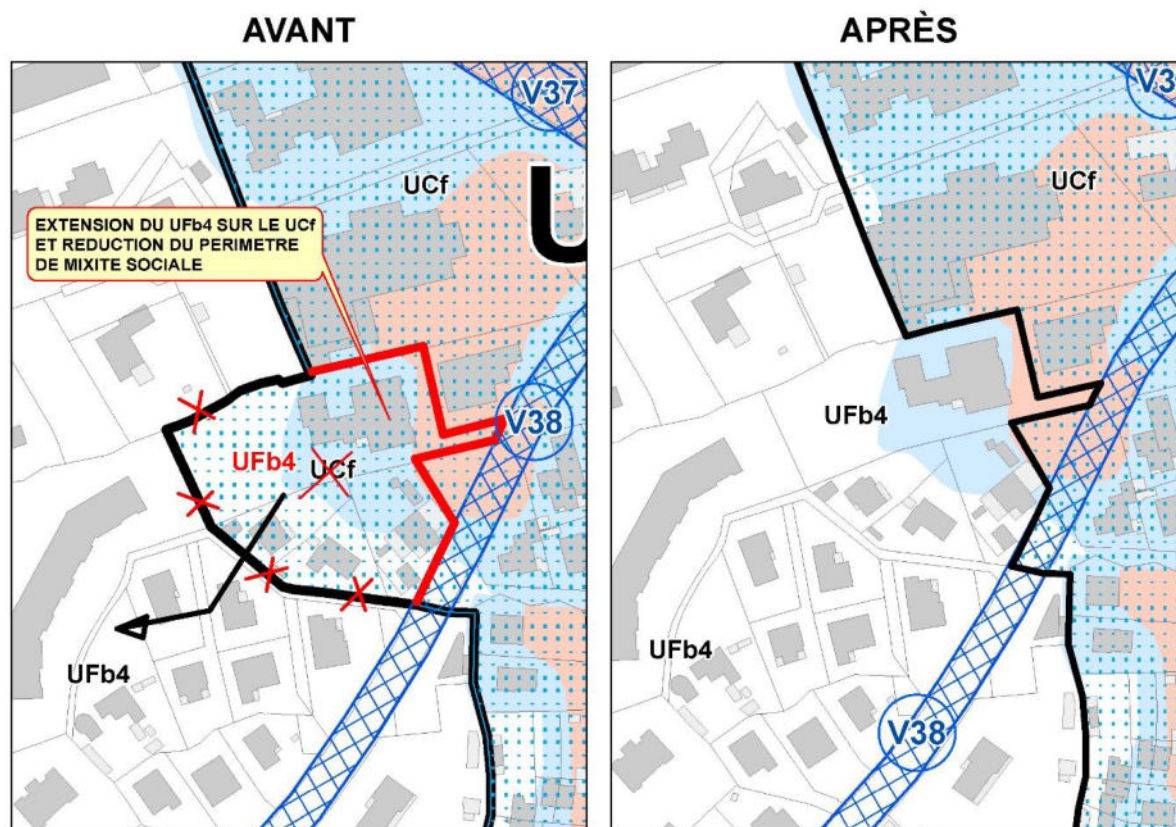
Or, ce secteur bénéficie d'une position prédominante et la possibilité de pouvoir construire des bâtiments d'une hauteur de 15 mètres créerait une hauteur frontale hors d'échelle dans ce quartier.

Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer le zonage sur ce secteur pour une meilleure traduction de l'occupation des sols et garantir l'intégration paysagère des futures constructions.

En conséquence, il est proposé de rattacher cette poche pavillonnaire à la zone UFb4 limitrophe, pour laquelle le coefficient d'emprise au sol est de 20%, la hauteur maximale autorisée de 7 mètres et 50% au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts dont 50% en pleine terre.

La modification du périmètre de la zone UCf entraîne également une modification du périmètre de mixité sociale inscrit au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en réponse aux objectifs du PLH3 2017-2022 de la Métropole notamment.

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



Évaluation environnementale : Cet ajustement en vue de permettre l'application d'une mixité sociale sans augmenter la constructibilité n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ **Zone UFb4 – rue du Docteur Mauran - Secteur du Val Fleuri**

Dans le secteur du Val Fleuri, les parcelles situées de part et d'autre de la rue du Docteur Mauran sont majoritairement classées en zone UFb4 du PLUm. Cette zone identifie les secteurs à vocation d'habitat pavillonnaire.

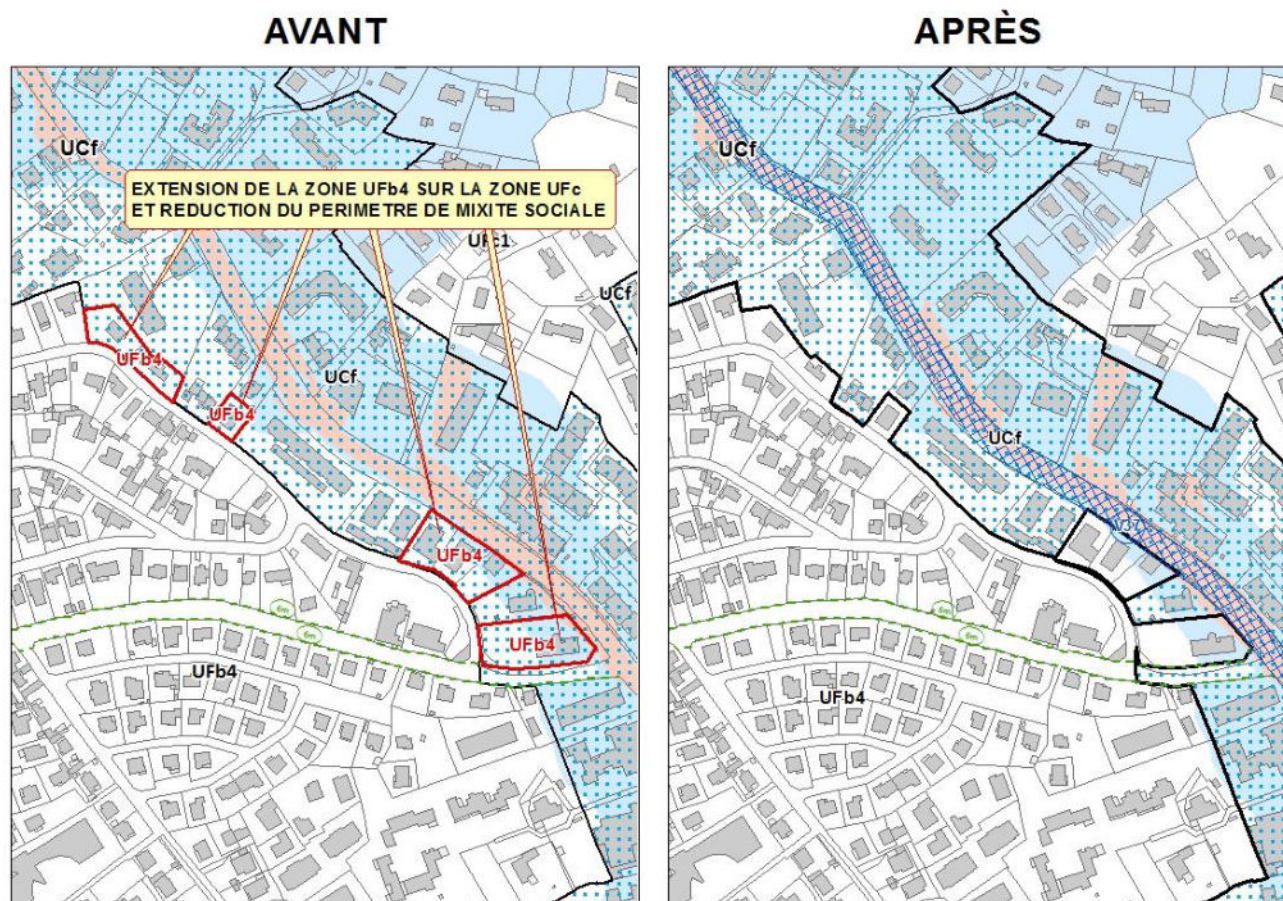
Or, certaines parcelles de ce secteur sont également classées en zone UCf du PLUm. Le classement en zone UCf du PLUm a pour effet d'augmenter les droits à bâtir de ces parcelles et pourrait donc en favoriser la mutation urbaine.

De plus, le zonage actuel ne prend pas en compte la topographie particulière du site, garante de l'harmonie urbaine du secteur.

Aussi, pour une meilleure prise en compte de l'occupation des sols du secteur et de son environnement, il est proposé de reclasser en zone Ufb4 du PLUm, les parcelles cadastrées section AT n°138, 142, 143, 145, 265, 266, 270, 339 et 340 actuellement classées en zone UCf.

La modification du périmètre de la zone UCf entraîne également une modification du périmètre de mixité sociale inscrit au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en réponse aux objectifs du PLH3 2017-2022 de la Métropole notamment.

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



Évaluation environnementale : Ce changement entre zones urbanisables du PLUm en vue de préserver le paysage actuelle a une incidence positive sur l'environnement.

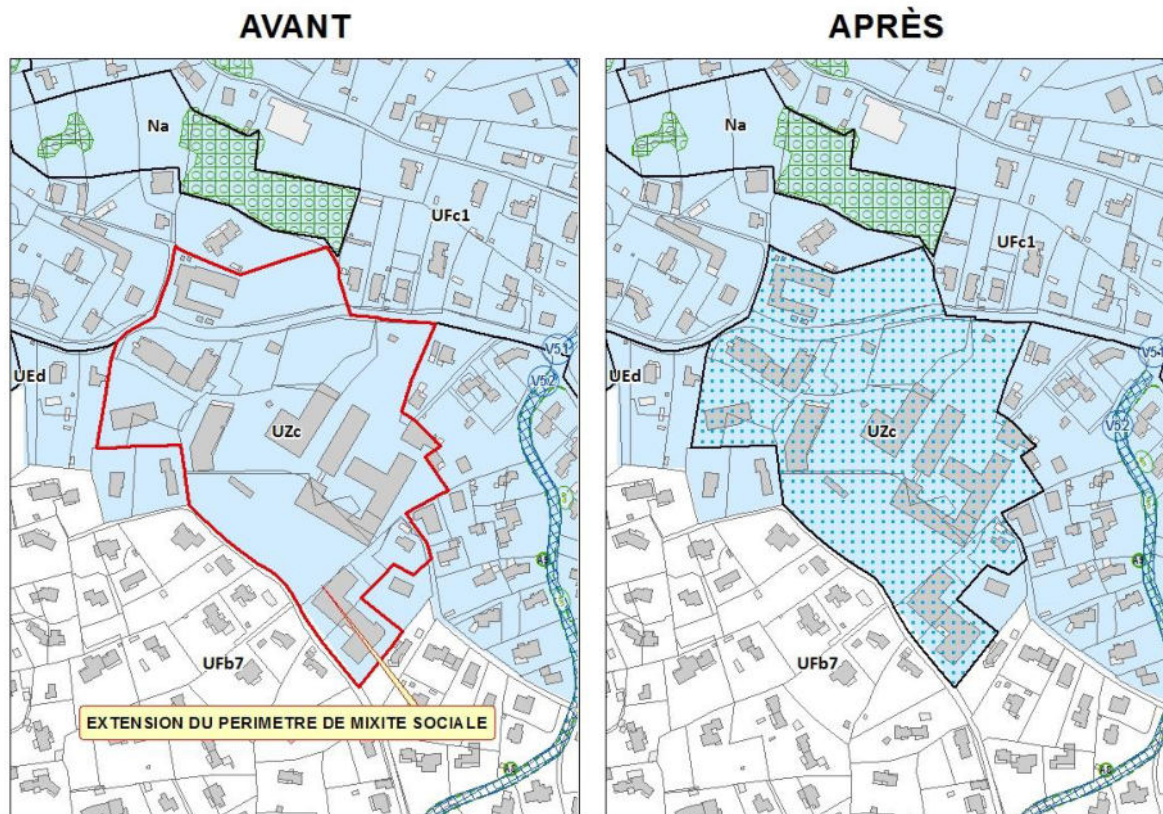
→ **Zone UZc**

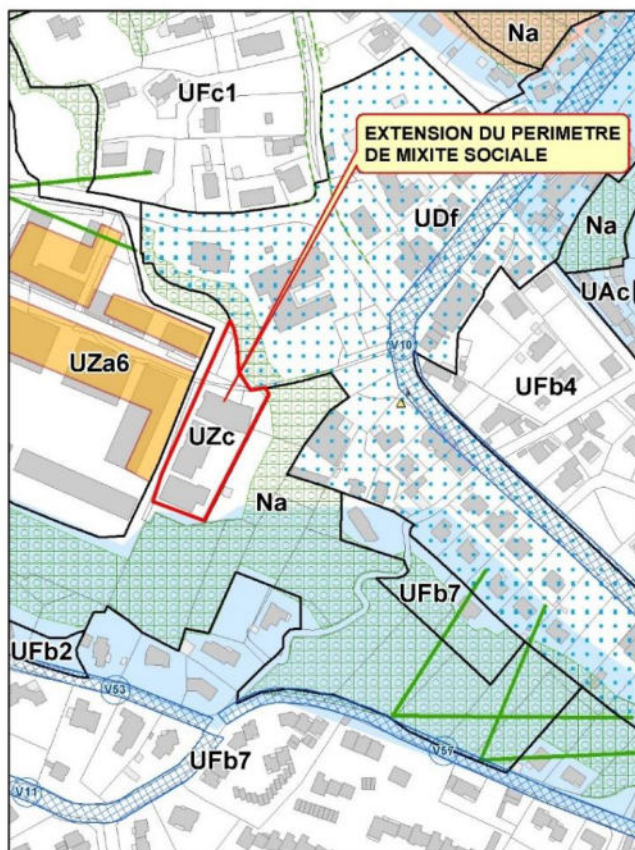
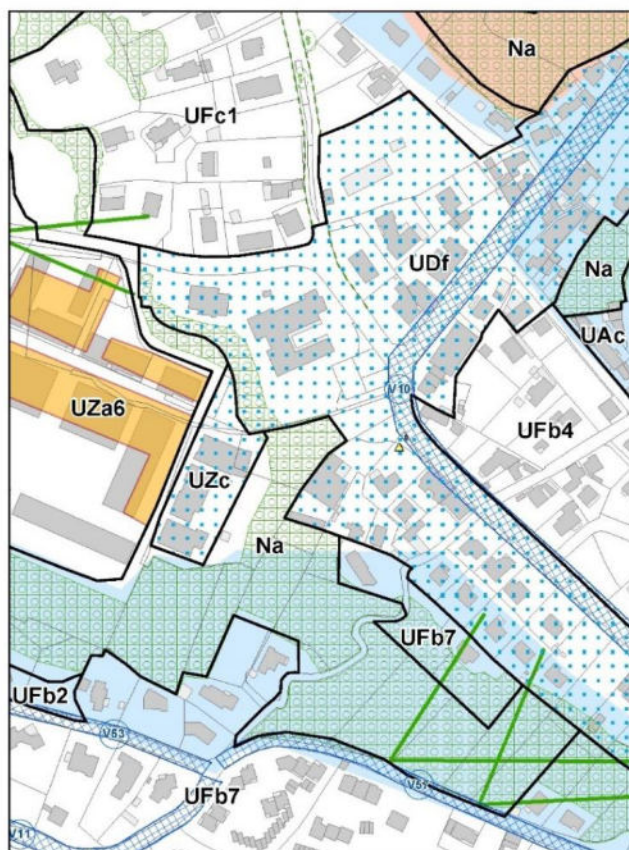
La zone UZc inscrite au PLUm sur le territoire de Cagnes-sur-Mer autorise le logement.

Aussi, dans le cadre de la présente modification, la commune de Cagnes-sur-Mer sollicite une évolution de l'article 1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale pour la zone UZc pour favoriser la production de logements sociaux dans les zones du PLUm accueillant des constructions à vocation d'habitation.

Aussi et dans un souci de cohérence entre les dispositions réglementaires écrites et graphiques, il convient de modifier le périmètre de mixité sociale inscrit au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, en réponse aux objectifs du PLH3 2017-2022 de la Métropole notamment, pour y intégrer les deux secteurs de la zone UZc.

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



AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Ce changement entre zones urbanisables du PLUm en vue de préserver le paysage et de limiter l'impact paysager de la hauteur des futures constructions a une incidence positive sur l'environnement.

→ **Les servitudes d'attente de projet**

- La servitude d'attente de projet n°1

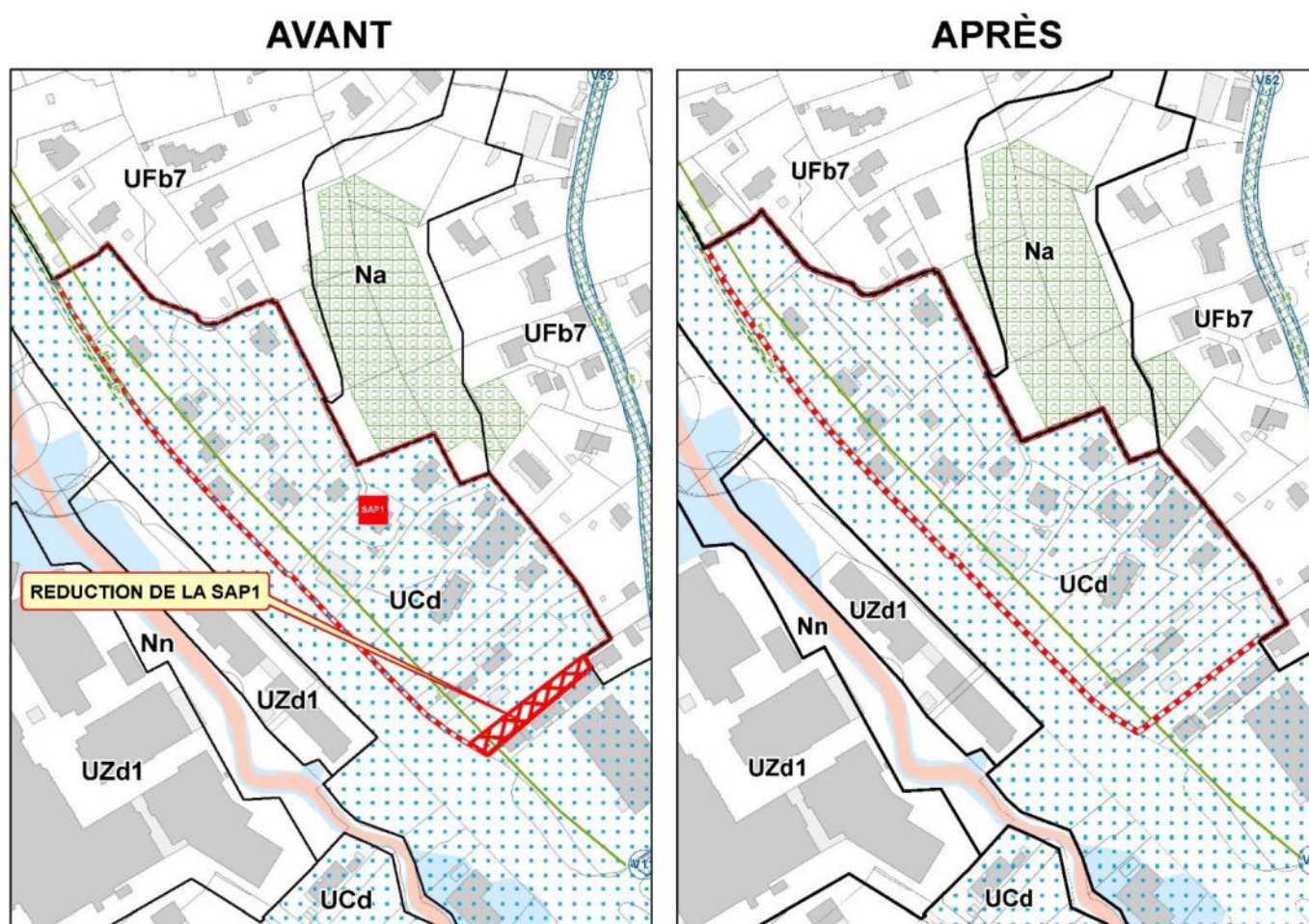
Une Servitude d'Attente de Projet (SAP) est inscrite au PLUm, au bénéfice de la commune et de la métropole, sur le secteur Avenue des Alpes.

Or, le périmètre de la SAP englobe la parcelle cadastrée section AL n°119 qui fait partie d'un seul tènement foncier constitué de deux parcelles cadastrées section AL n°119 et 91.

Ce foncier est occupé par une pharmacie dont une partie de la construction est incluse dans le périmètre de la SAP 1.

Aussi, il est proposé de modifier le périmètre de la SAP 1 pour le réduire en extrayant la parcelle cadastrée section AL n°119.

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



La modification de la liste des servitudes de projet inscrites au PLUm

L'évolution de l'emprise de la SAP 1 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des servitudes de projet » du PLUm.

SAP 1	Secteur Avenue des Alpes	Métropole Nice Côte d'Azur / Cagnes-sur-Mer	30693 29916
-------	--------------------------	---	--

Évaluation environnementale : cet ajustement de la SAP sur une zone urbanisée du PLUm n'a pas d'incidence sur l'environnement.

- La servitude d'attente de projet n°2

La pression foncière exercée sur le territoire cagnois et plus particulièrement sur le secteur situé entre la route de France, l'avenue des Alpes et l'avenue de Grasse ont conduit les services métropolitains à alerter la commune sur l'incapacité du réseau routier à absorber les futures constructions initialement envisagées.

En effet, d'après les projections réalisées, ce serait plus de 1000 logements susceptibles d'être construits dans ce secteur sans compter les 300 logements qui font l'objet de trois permis de construire délivrés ou en cours d'instruction.

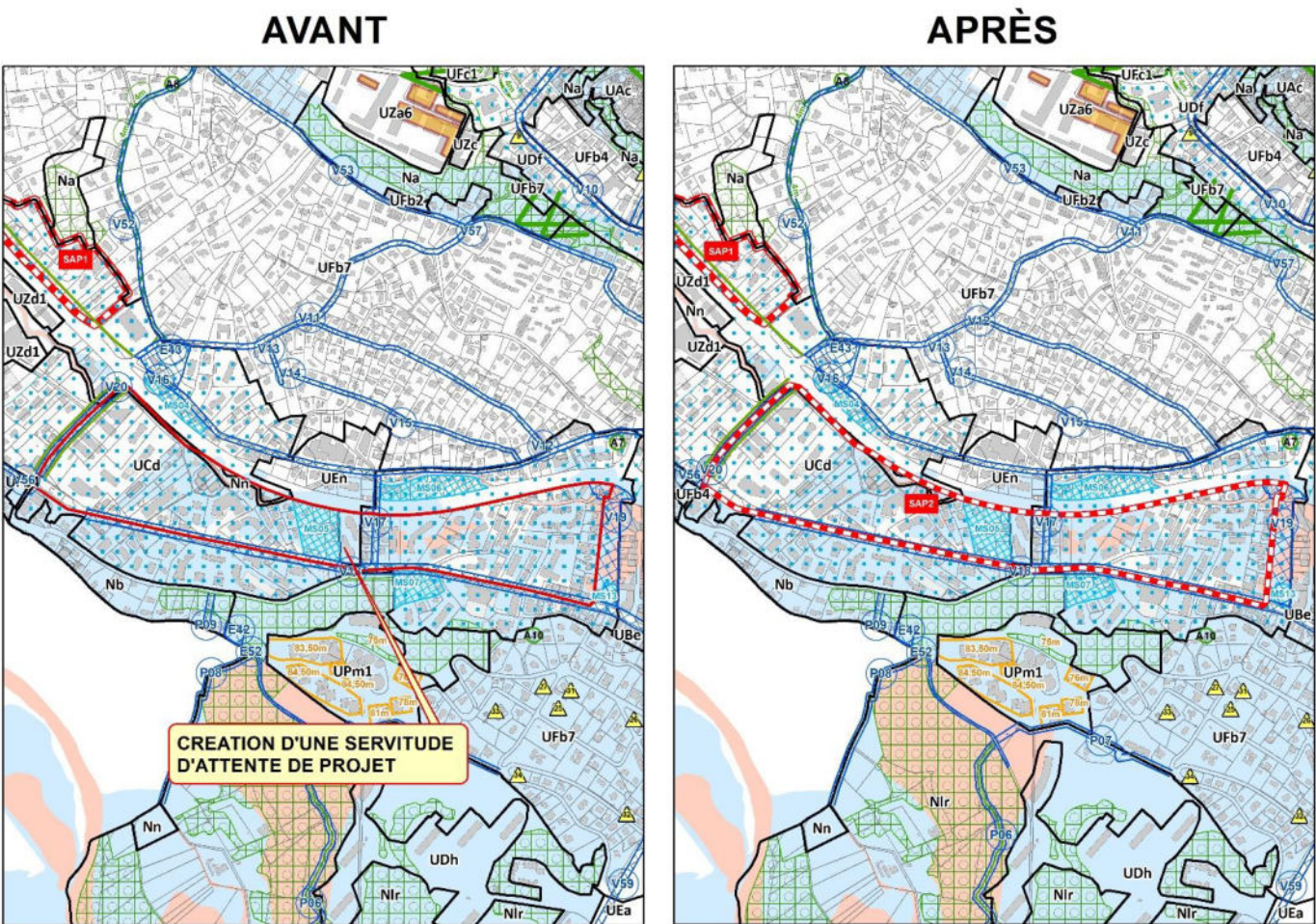
Le service circulation de la Métropole mène actuellement une étude circulatoire destinée à définir les mesures à mettre en œuvre pour permettre à la ville de se développer et d’accueillir de nouveaux habitants.

De plus, dans le cadre du Programme d’Actions et de Prévention des Inondations (PAPI 2), des études sont également menées pour déterminer les moyens à mettre en œuvre pour permettre à la rivière de Malvan de supporter une crue centennale.

En conséquence, malgré la nécessité de répondre aux besoins de logements de la population, le quartier du Malvan se doit au préalable de disposer d’une vision globale pour définir une constructibilité adaptée aux problèmes hydrauliques évoqués ci-dessus et aux moyens de transport collectif à développer.

Dans cette perspective, la commune et la Métropole proposent d’inscrire une servitude d’attente de projet (SAP) sur le secteur du Malvan le temps de réalisation des études et de la définition des actions à mettre en œuvre.

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



La modification de la liste des servitudes de projet inscrites au PLUm

L’inscription de la SAP 2 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des servitudes de projet » du PLUm.

SAP 2	Secteur Avenue des Alpes	Métropole Nice Côte d’Azur / Cagnes-sur-Mer	177 712
-------	--------------------------	---	---------

Évaluation environnementale : cet ajustement de la SAP sur une zone urbanisée du PLUm permet de donner à la métropole un temps de réflexion afin de proposer un projet. La mise en place de la SUP a une incidence positive par la non aggravation des conditions de circulation.

→ Les emplacements réservés à supprimer

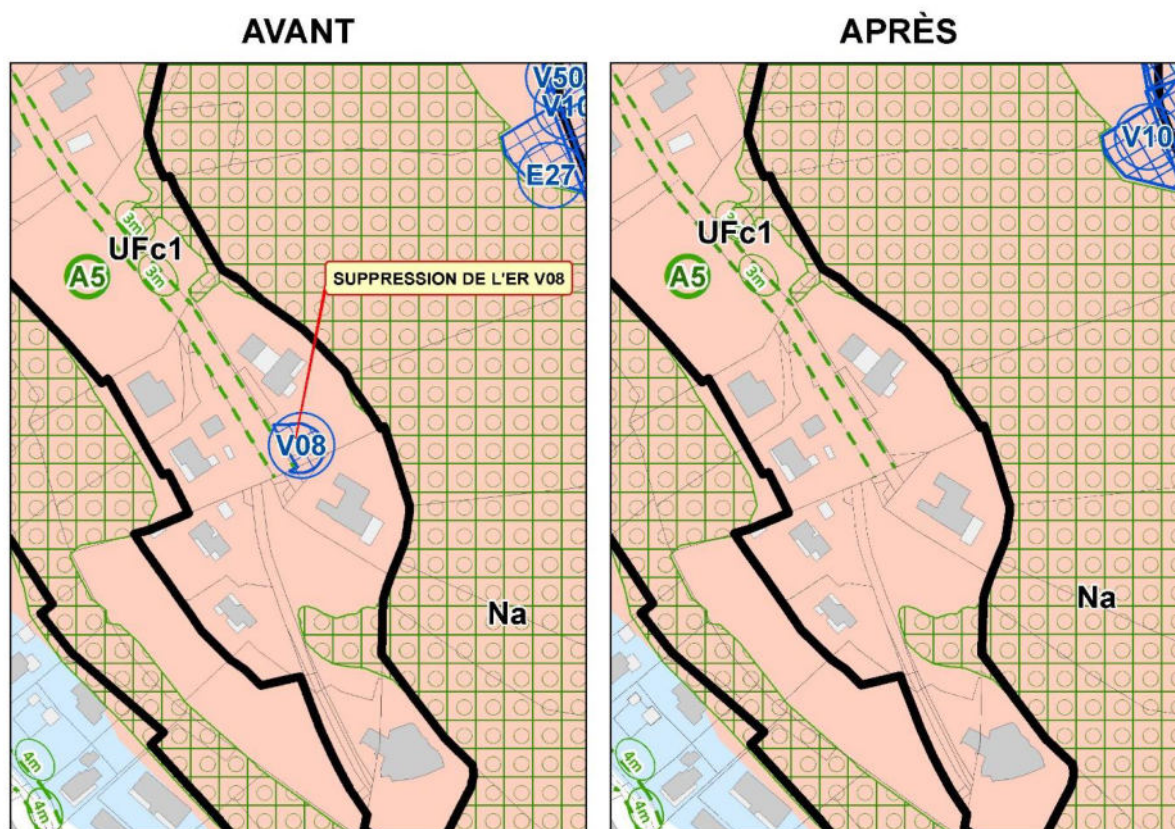
- L'emplacement réservé n°V08 inscrit au bénéfice de Nice Côte d'Azur pour la création d'une aire de retournement au Pain de Sucre (PFR3)

L'emplacement réservé n° V08 inscrit au PLUm et au bénéfice de Nice Côte d'Azur a pour vocation la création d'une aire de retournement au Pain de Sucre (PFR3).

Les travaux ayant été réalisés en juillet 2018, cet emplacement réservé n'a plus de finalité.

Aussi, il convient donc de le supprimer du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

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



La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La suppression de l'emplacement réservé n°V08 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

V08	Création d'une aire de retournement au Pain de Sucre (PFR3)	Voirie	Métropole — Nice — Côte d'Azur	221
-----	---	--------	-----------------------------------	-----

Évaluation environnementale : La suppression de cet ER suite à la réalisation des travaux n'a pas d'incidence sur l'environnement.

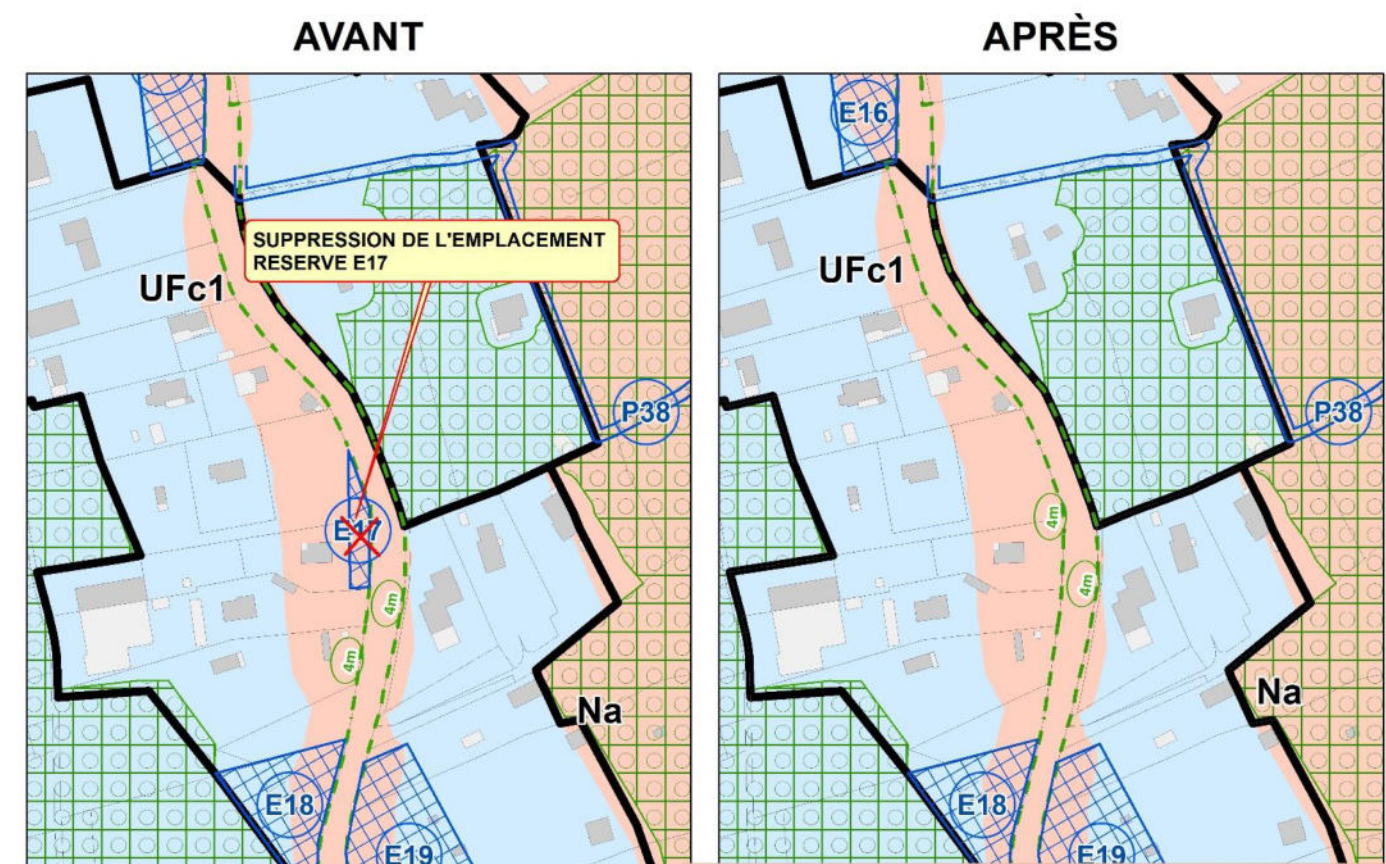
- L'emplacement réservé n°E17 inscrit au bénéfice de Nice Côte d'Azur pour la création d'un bassin à matériaux au Vallon des Vaux

L'emplacement réservé n° E17 inscrit au PLUm en vigueur au bénéfice de Nice Côte d'Azur a pour objet la création d'un bassin à matériaux au Vallon des Vaux.

La Métropole n'ayant pas donné suite à la mise en demeure d'acquiescer les parcelles concernées par le projet, l'inscription de cet emplacement réservé dans le document d'urbanisme en vigueur n'a plus d'utilité.

Aussi, il convient donc de le supprimer du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

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



La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La suppression de l'emplacement réservé n°E17 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

Évaluation environnementale : La suppression de cet ER suite à l'abandon du projet n'a pas d'incidence sur l'environnement.

E17	Création d'un bassin à matériaux au Vallon des Vaux (au dessus du 173)	Equipement public	Métropole — Nice — Côte d'Azur	298
-----	--	-------------------	--------------------------------	-----

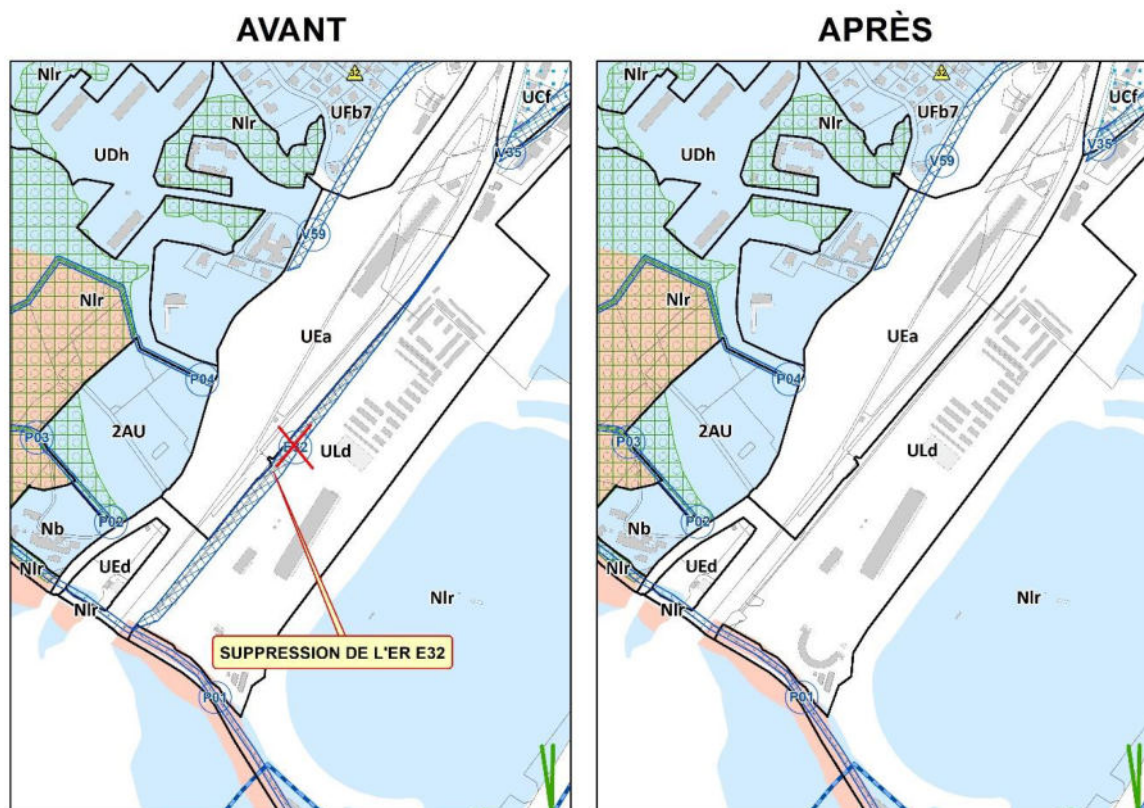
- Les emplacements réservés n°E32 et n°E48 inscrits au bénéfice de RFF pour la création d'une troisième voie ferrée, d'une infrastructure ferroviaire comprenant une gare, un parvis et interface.

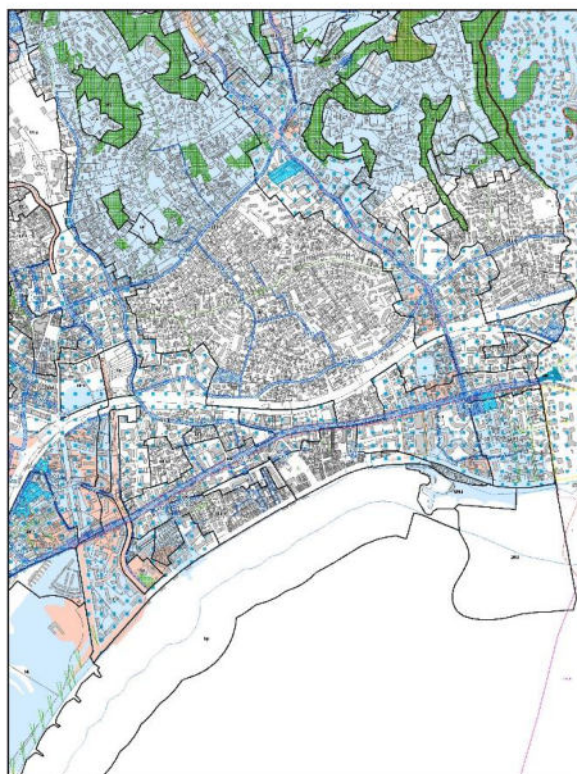
Les emplacements réservés n°E32 et n° E48 inscrits au PLUm en vigueur au bénéfice de RFF ont pour objet la création d'une troisième voie ferrée, d'une infrastructure ferroviaire comprenant une gare, un parvis et interface.

Le projet de troisième voie ferrée entre Cannes et Nice étant terminé sur cette partie du territoire communal, et compte tenu que la déclaration d'utilité publique correspondante est prorogée par décret jusqu'au 23 septembre 2023, ces emplacements réservés n'ont plus de finalité.

Aussi, il convient donc de le supprimer du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

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



AVANT**APRÈS**La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La suppression des emplacements réservés n°E32 et n°E48 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

E32	Création d'une troisième voie ferrée. Infrastructure ferroviaire	Equipement public	RFF	9090
-----	---	-------------------	-----	------

E48	Création d'une troisième voie ferrée. Infrastructure ferroviaire Gare, parvis et interface	Equipement public	RFF	28810
-----	---	-------------------	-----	-------

Évaluation environnementale : Cette suppression de l'ER suite à la réalisation du projet et en cohérence avec le projet global de RFF n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔L'emplacement réservé n°P18 inscrit au PLUm en vigueur au bénéfice de la Métropole a pour objet la création d'un chemin piéton d'une largeur de 3 mètres entre la rue Berlioz et l'impasse des Anémones.

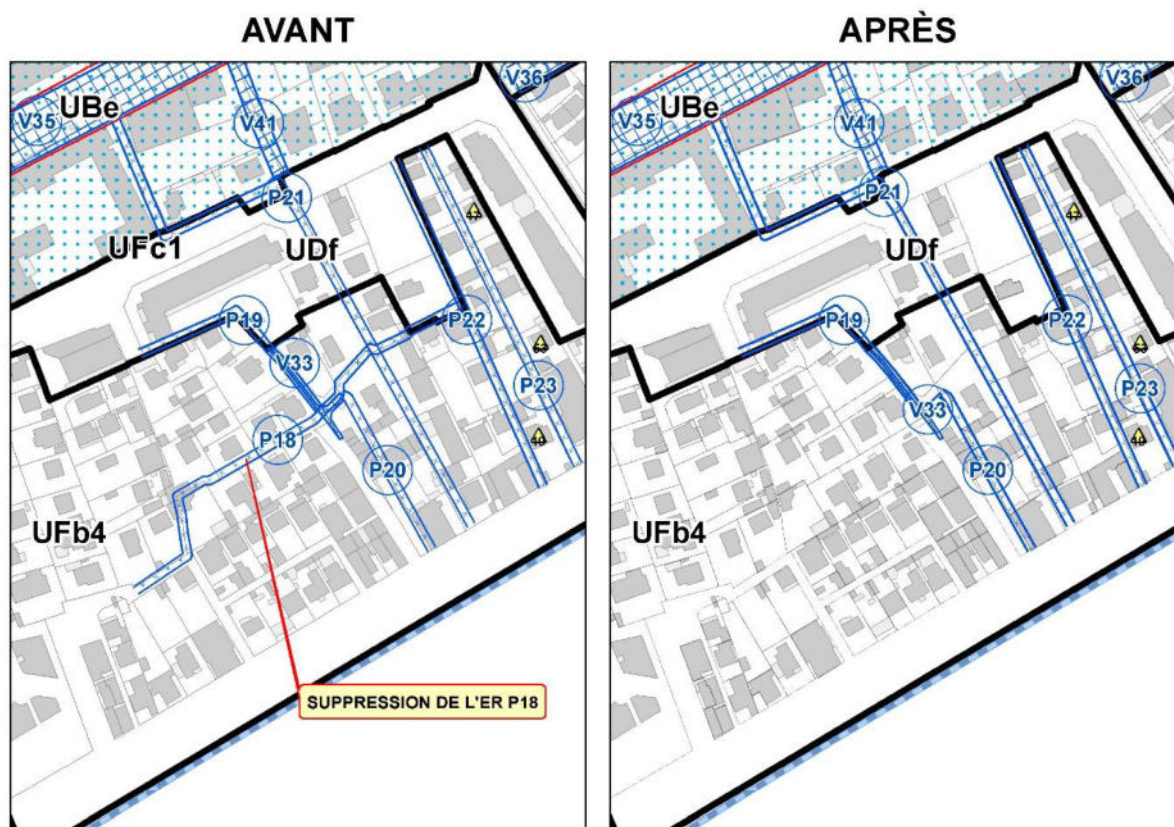
L'analyse du terrain d'assiette du chemin projeté montre que le tracé envisagé :

- parcourt un vallon à ciel ouvert, d'où une éventuelle mise en danger pour les futurs usagers,
- passe sur une construction existante.

En conséquence, le projet de création d'un chemin piéton entre la rue Berlioz et l'impasse des Anémones ne peut être mis en œuvre.

L'emplacement réservé n'a plus d'utilité, il peut donc être supprimé du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

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



La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La suppression de l'emplacement réservé n° P18 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

P18	Création d'un chemin piéton entre la rue Berlioz et l'impasse des Anémones (largeur 3m)	Cheminement piéton	NCA	234
-----	--	--------------------	-----	-----

Évaluation environnementale : Cette suppression de l'ER suite à la découverte de contraintes techniques qui empêchent la mise en œuvre du projet n'a pas d'incidence sur l'environnement (conservation de l'état initial).

→ **La mise à jour du bénéficiaire de l'emplacement réservé n° V09 inscrit au PLUm**

L'emplacement réservé n° V09 inscrit au PLUm au bénéfice de la Métropole a pour objet la création d'une aire de retournement Mas de Cocagne (PFR4).

Or, la voie sur laquelle est projeté l'aménagement de cette aire de retournement relève du domaine privé, et non du domaine public.

En conséquence, il convient de modifier le bénéficiaire actuel de l'emplacement réservé n° V09 pour le remplacer par la commune de « Cagnes-sur-Mer » dans la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

Le changement du bénéficiaire de l'emplacement réservé n° V09 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

V09	Création d'une aire de retournement Mas de Cocagne (PFR4)	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur Cagnes-sur-Mer	166
-----	---	--------	--	-----

Évaluation environnementale : Le changement de bénéficiaire de cet ER existant n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ **La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°V21 inscrit au PLUm**

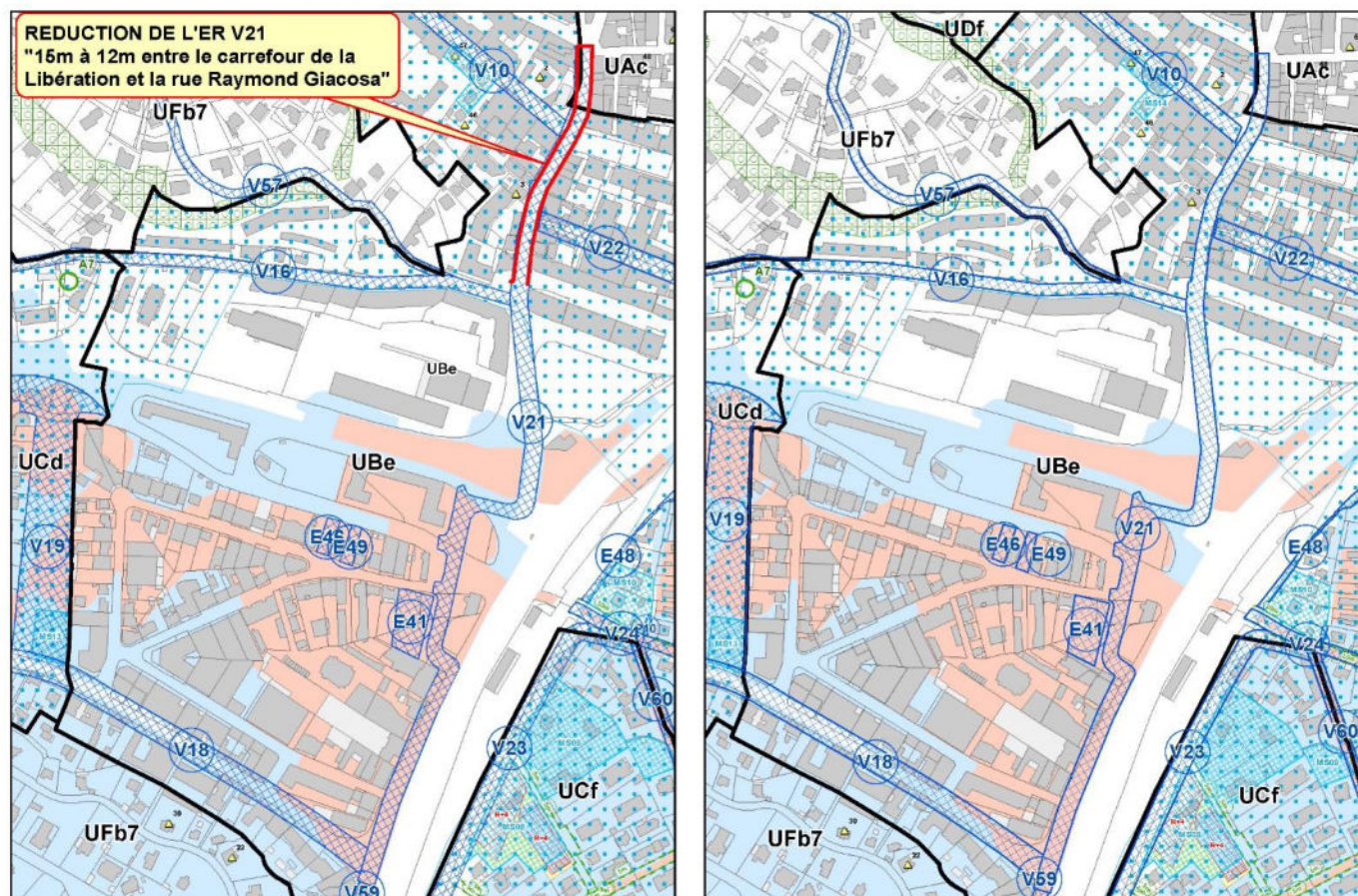
L'emplacement réservé n°V21 inscrit au PLUm au bénéfice de la Métropole pour l'élargissement et la déviation de l'avenue de la Gare (RM136) d'une largeur de 15m et d'une superficie de 11 979 m².

Or, les travaux en cours du pôle d'échanges multimodal de Cagnes-sur-Mer en vue de l'arrivée de la ligne T4 du tramway sur le boulevard Maréchal Juin, voie parallèle à celle de l'avenue de la Gare, conduisent à reconsidérer l'élargissement prévu initialement.

En conséquence, il est proposé de modifier l'emprise de l'emplacement réservé n°V21 sur le plan de zonage et dans la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm pour réduire l'élargissement de 15m à 12 mètres entre le carrefour de la Libération et la rue Raymond Giacosa.

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

AVANT



La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°V21 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

V21	Elargissement et déviation de l'avenue de la Gare (RM136) (15m et 12m entre le carrefour de la Libération et la rue Raymond Giacosa)	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	11979 11361
-----	--	--------	----------------------------	----------------

Évaluation environnementale : Cette limitation de l'emprise de l'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement, elle permet d'ajuster l'ER existant en fonction du projet technique et de limiter l'acquisition foncière de part et d'autre de la voie.

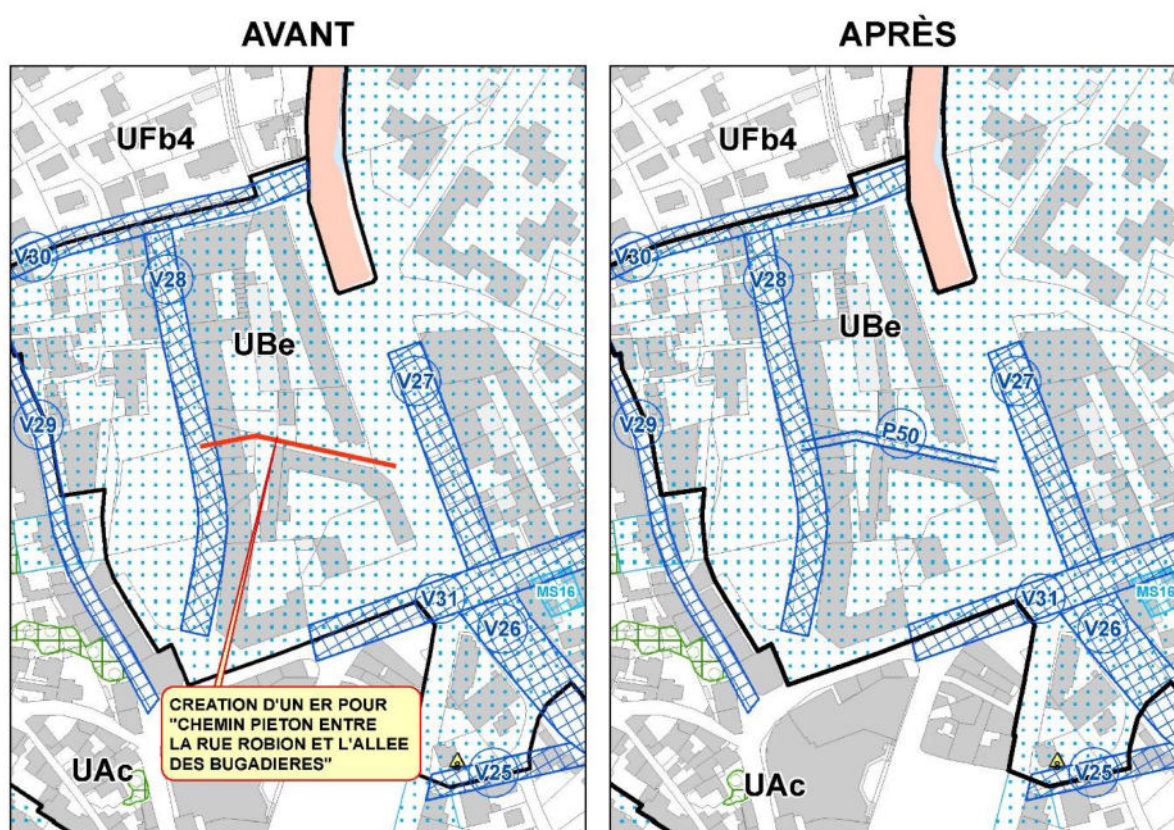
➔ **L'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de Nice Côte d'Azur pour la création d'un chemin Piéton reliant la rue Robion à l'allée des Bugadières (largeur 3 m)**

Les enfants scolarisés à l'école maternelle Auguste Renoir empruntent la rue Robion, l'avenue du chevalier Martin, le square Bourdet et l'allée des Bugadières où le trafic automobile est important

Dans la perspective de pouvoir assurer un cheminement piétonnier sécurisé, la commune et la métropole projettent de réaliser un chemin d'une largeur de 3 mètres et dont l'assiette vise une parcelle communale et une autre privée cadastrée BV n°146, laquelle devrait à terme muter sachant qu'elle constitue la dernière « dent creuse » de l'ilot urbain.

En conséquence, il est proposé d'inscrire un nouvel emplacement réservé au PLUm et au bénéfice de la Métropole, l'emplacement réservé n°P50.

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



La modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

L'inscription de l'emplacement réservé n° P50 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

P50	Création d'un chemin piéton reliant la rue Robion à l'allée des Bugadières (largeur 3m)	Cheminement piéton	NCA	98
-----	--	--------------------	-----	----

Évaluation environnementale : La mise en place d'un cheminement piéton en zone urbaine, n'est pas de nature à avoir des incidences négatives sur l'environnement et va permettre d'améliorer la sécurité piétonne sur ce secteur.

→ **Les emplacements réservés pour mixité sociale**

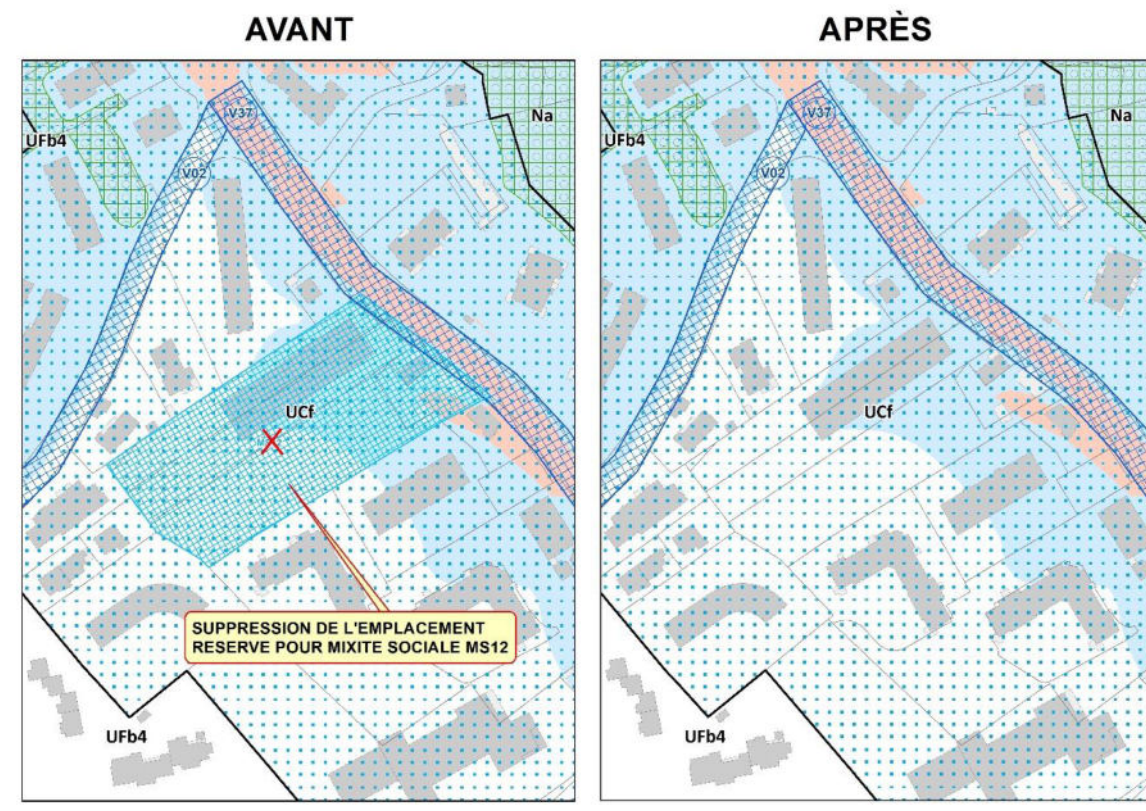
- La suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°MS12 inscrit au bénéfice de Nice Côte d'Azur sur le chemin du Val Fleuri à proximité de la mairie annexe

Un permis de construire a été délivré, la construction est en cours et les logements seront livrés courant 2022.

En conséquence, l'emplacement réservé n'a plus d'utilité.

Il convient donc de le supprimer de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale inscrits au PLUm.

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



La modification de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale inscrits au PLUm

La suppression de l'emplacement réservé n°MS12 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières - Liste des emplacements réservés pour mixité sociale » du PLUm.

MS12	50% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux	Chemin du Val Fleuri à proximité de la mairie annexe	Métropole Nice Côte d'Azur	9006
------	--	--	----------------------------	------

Évaluation environnementale : La suppression d'un ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

- L'inscription d'un emplacement réservé pour mixité sociale au bénéfice de Nice Côte d'Azur

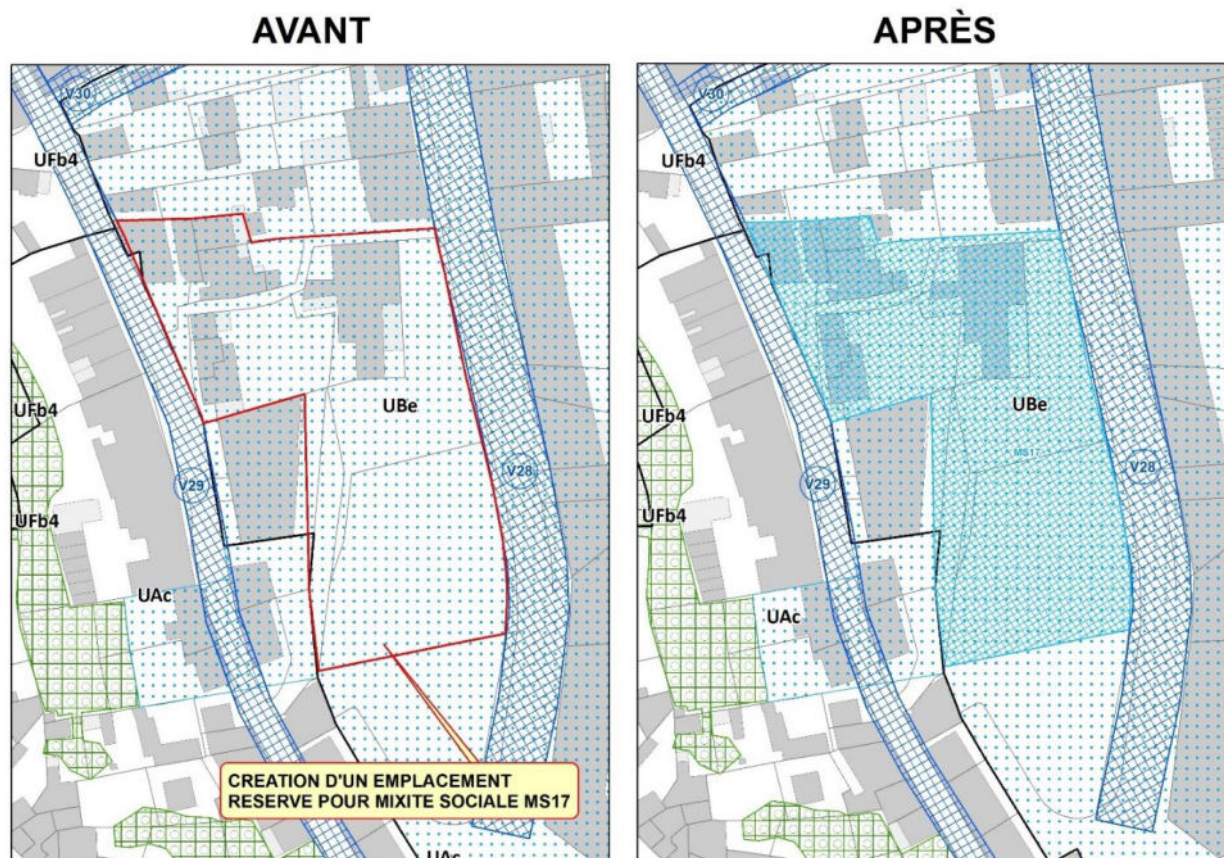
La place Sainte Luce fait l'objet d'un projet de requalification urbaine.

Dans ce contexte, la commune et la Métropole souhaite permettre aux habitants bénéficiant de logements sociaux d'habiter dans ce futur quartier proche du centre urbain cagnois.

En conséquence, il conviendrait de pouvoir inscrire un emplacement réservé de mixité sociale dont la règle serait la suivante :

« 35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements sociaux en accession (BRS) ».

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



La modification de la liste des emplacements réservés pour mixité sociale inscrits au PLUm

L'inscription de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°MS17 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières - Liste des emplacements réservés pour mixité sociale » du PLUm.

MS17	35% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements sociaux en accession (BRS)	Place Sainte-Luce	Métropole Nice Côte d'Azur	5 535
------	--	-------------------	----------------------------	-------

Évaluation environnementale : la mise en place d'un ER Mixité Sociale n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. Il s'agit d'ajuster la programmation en logements et pas de la constructibilité.

➔ **Périmètre pour mixité sociale (PMS) – secteur La Villette**

Le secteur de la Villette est classé en zone de projet UPh au PLUm approuvé.

Un périmètre de mixité sociale y impose, pour tout programme de logements de plus de 400 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux.

Cette zone fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté, et son aménagement se réalisera par lot dans le cadre du Cahier des Charges de Cession des Terrains.

Ainsi, dans l'objectif d'une mixité sociale qualitative sur le quartier, il est opportun de permettre une répartition différenciée des logements locatifs sociaux selon les lots, au regard de leurs localisations et de la nature de leurs aménagements, tout en respectant la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux à l'échelle globale de la ZAC de la Villette.

La rédaction de la pièce « 7 Prescriptions particulières – Liste des périmètres de mixité sociale » du PLUm doit donc être modifiée pour la commune de Cagnes-sur-Mer.

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

CAGNES-SUR-MER « <i>Dans le périmètre de la ZAC « La Villette », 30 % minimum des logements doit être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux. Le respect de cette obligation s'apprécie à l'échelle de la ZAC et non de chaque permis de construire.</i> »	400 m ²	30%
<i>Sur le reste de la commune, dans les programmes de logements d'au moins 400 m² de surface de plancher, 30% minimum des logements de ces programmes doivent être affectés à la réalisation de logements locatifs sociaux.</i>	400 m ²	30%

Évaluation environnementale : la mise en place d'un ER Mixité Sociale n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. Il s'agit d'ajuster la programmation en logements et pas de la constructibilité.

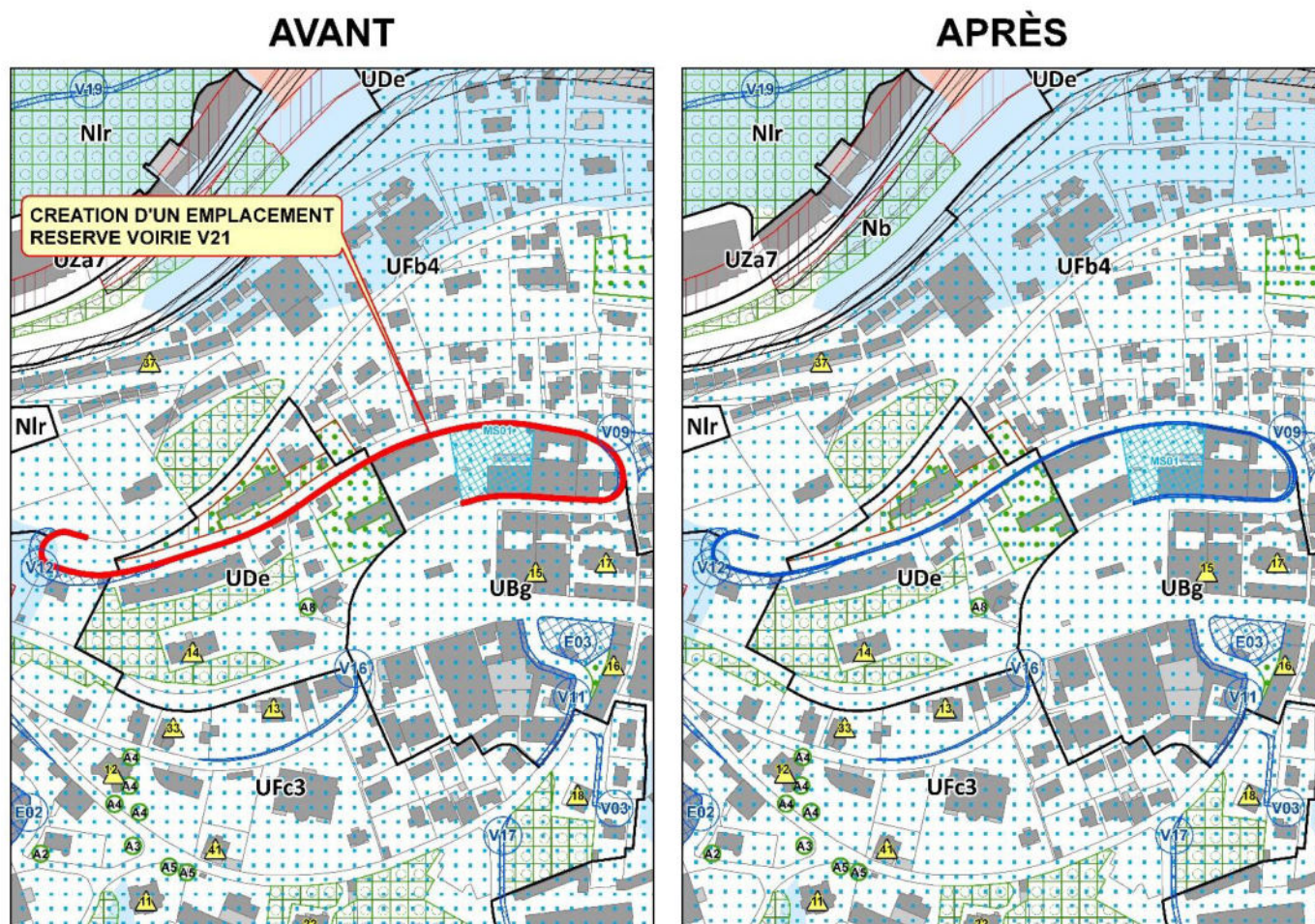
3.4.6. Cap d'Ail

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Cap d'Ail.

→ Ajout d'un emplacement réservé voirie

L'ajout de ce nouvel emplacement réservé voirie a pour objectif la création d'un trottoir avenue du Général de Gaulle et s'inscrit dans un souci de sécurité publique. En effet, à ce jour, il n'existe aucun couloir de circulation piétonne, trottoirs ou accotements praticables sur cette portion de voie.

Aussi, la création de l'emplacement réservé voirie V21 sera effectué comme suit :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La création de l'emplacement réservé voirie n°21 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V21	Création d'un trottoir avenue du Général de Gaulle (entre les n°9 et 17)	Equipement voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	724m ²
-----	--	-------------------	----------------------------	-------------------

Évaluation environnementale : Cet ER en zone urbaine en vue de la création de trottoir n'est pas de nature à avoir des incidences.

3.4.7. Carros

Six points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Carros.

→ Reclassement de la zone UFb5 en zone UFb6 – secteur les Plans de Carros

Dans le secteur des Plans de Carros, chemin des Launes, il apparaît que les dispositions réglementaires de la zone UFb5 sont trop favorables et entraînent une constructibilité jugée trop importante des parcelles situées dans la zone.

Ainsi, un reclassement de ce secteur de la zone UFb5 vers la zone UFb6 s'avère nécessaire. En effet, cette évolution du zonage du Plan Local d'Urbanisme métropolitain répond à l'objectif de restreindre les droits à bâtir dans cette zone pavillonnaire.

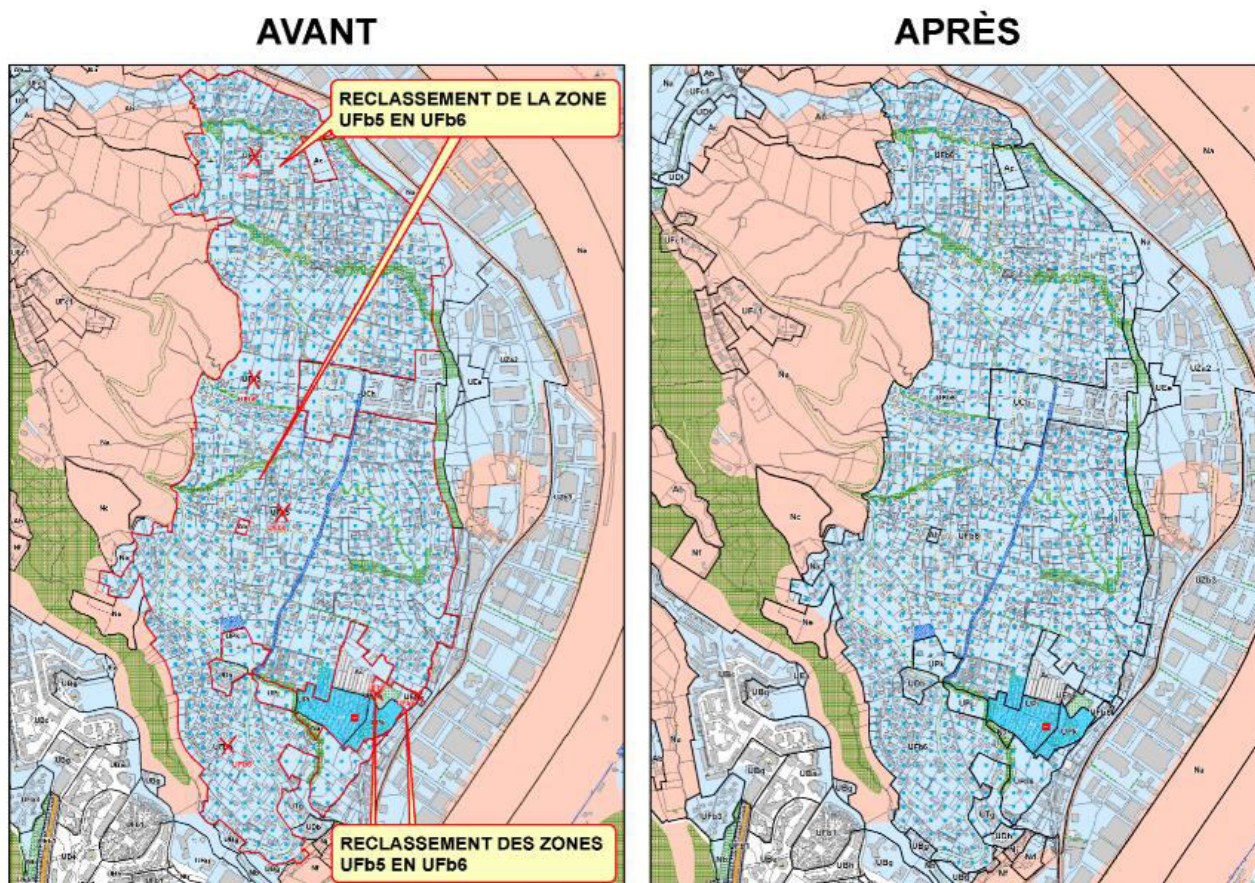
L'objectif de cette évolution est de permettre à la commune de mieux maîtriser l'urbanisation future en optant pour une zone dans laquelle les dispositions réglementaires sont en parfaite adéquation avec la volonté communale de maîtriser le développement urbain et la cohérence avec les formes urbaines du secteur.

Actuellement, l'article 2.1.1 du règlement du PLUm de la zone UFb5 fixe l'emprise au sol maximale des constructions à 20% contre 15 % en zone UFb6. Le reclassement permettra donc de diminuer de 5% la règle de l'emprise au sol.

Par ce reclassement, la règle de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives ainsi que celle du retrait par rapport aux voies et emprises publiques seront augmentées de 2 mètres, passant de 3 m en UFb5 à 5 m en UFb6. Cela permettra d'augmenter la distance entre les constructions et les limites séparatives et les voies publiques et, par conséquent, de restreindre les possibilités de construire.

Complémentairement, une modification de l'article 2.4 de la zone UFb6 détaillée plus haut permettra également de répondre à la volonté communale de réduire les droits à bâtir dans le secteur des Plans de Carros, chemin des Launes.

Aussi, la zone sera reclassée de la zone UFb5 en zone UFb6 comme suit :



Évaluation environnementale : La limitation de l’emprise au sol dans ce secteur sensible pour le paysage et le ruissellement de l’eau pluviale a une incidence positive pour l’environnement.

➔ Transfert de la zone UFb8 en zone UFC1 – Secteur les Ecart de Carros

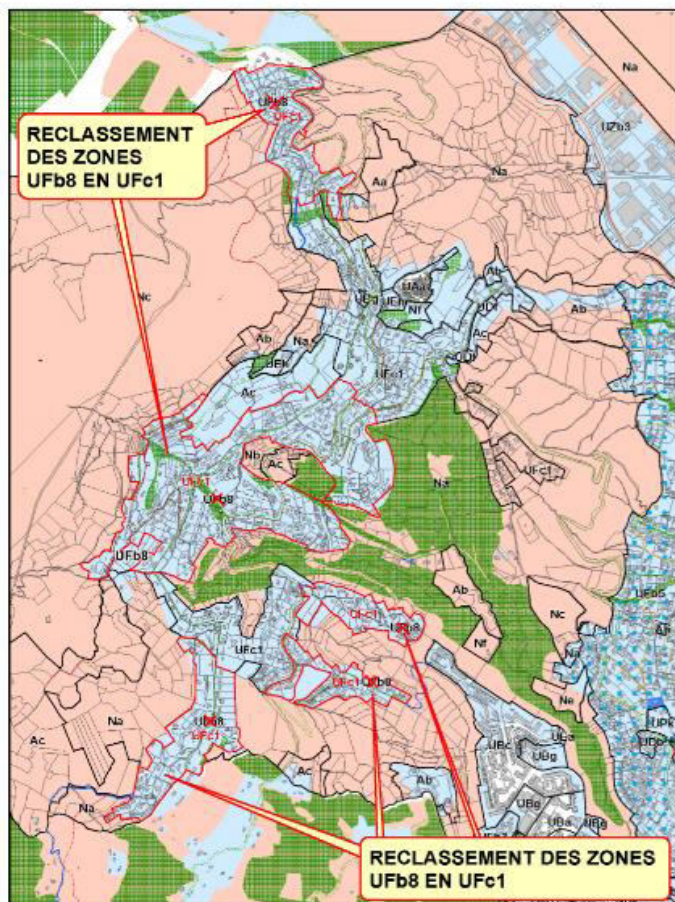
La commune de Carros souhaite maîtriser le développement urbain sur les écarts de Carros, afin d’harmoniser le zonage sur toute la partie située sur les coteaux Carrois. A ce titre, il est proposé de remplacer le zonage UFb8 par le zonage UFC1 sur ce secteur.

En effet, les Ecart de Carros présentent un tissu pavillonnaire de faible densité ; un reclassement dans une zone UFC apparaît donc cohérent. De plus, la modification du zonage permettra à la commune de restreindre la constructibilité des parcelles concernées.

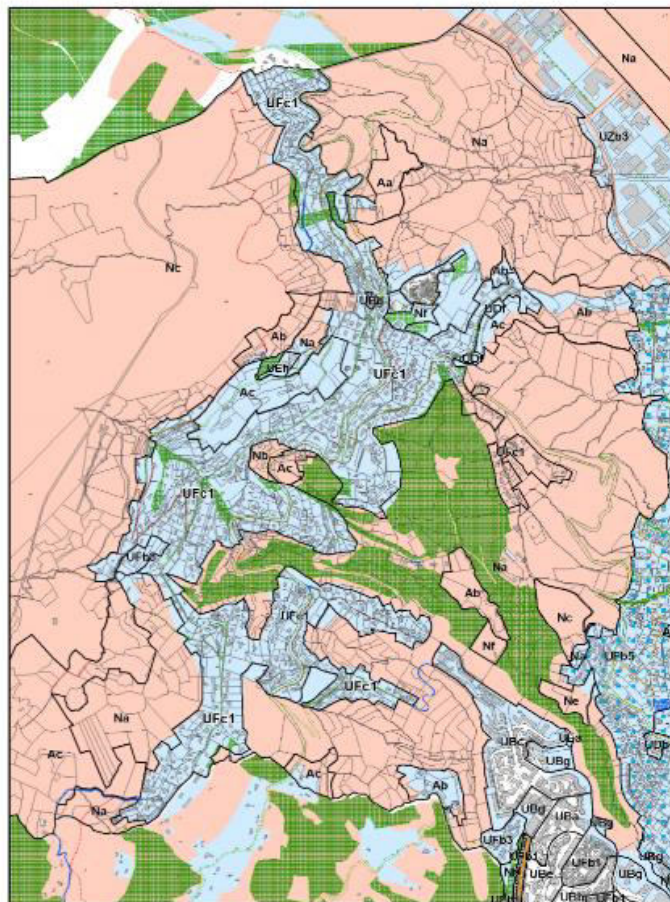
Les distances par rapport aux limites séparatives ou aux voies et emprises publiques seront identiques, c’est-à-dire fixées à 5 m minimum. Cependant, l’emprise au sol fixée à 12 % dans la zone UFb8, sera limitée à 10 % en UFC1 et le coefficient d’espaces verts fixé en UFb8 à 70 % de l’unité foncière dont 35 % en pleine terre, passera à une exigence de 75 % en pleine terre dans la zone UFC1. Ces deux dispositions réglementaires permettront de maîtriser le développement urbain de ce secteur, et participeront à la préservation des sols du phénomène d’imperméabilisation. Ces évolutions de zonage sont cohérentes avec la morphologie urbaine du quartier

Aussi, la zone sera reclassée de la zone Ufb8 en zone Ufc1 comme suit :

AVANT



APRÈS



Évaluation environnementale : La limitation de l'emprise au sol dans ce secteur sensible pour le paysage et le ruissellement de l'eau pluviale a une incidence positive pour l'environnement.

→ Evolution de la zone Ufb5 en zone Ac – suppression du PMS

La présente modification a pour but de corriger une erreur de tracé en zone Ac.

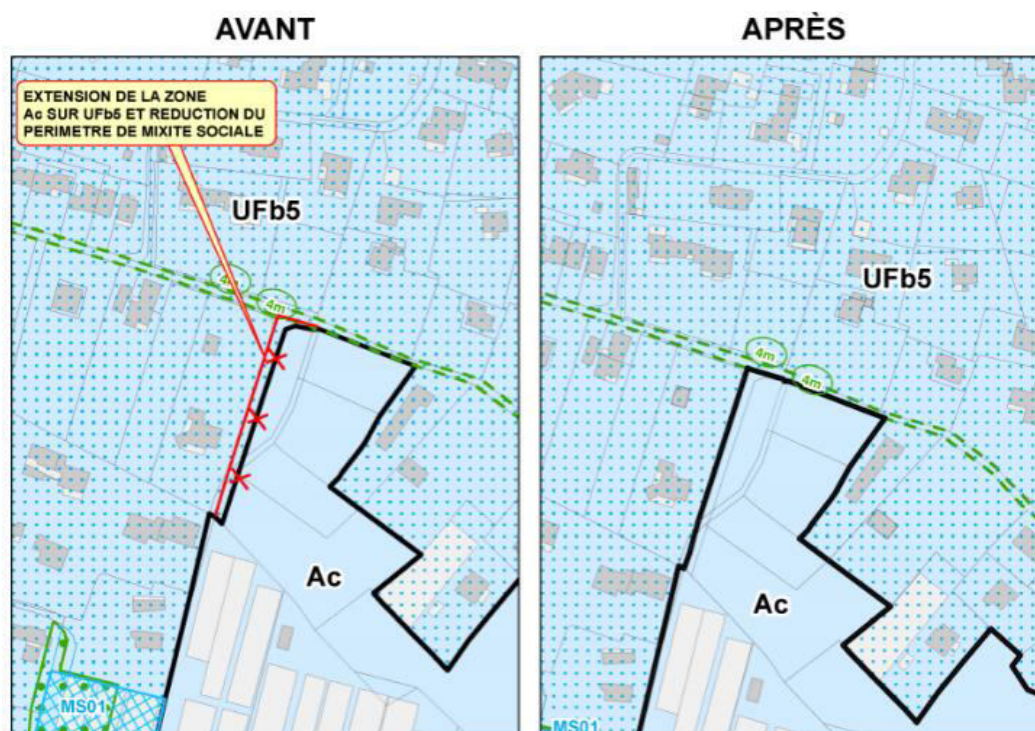
Les parcelles cadastrées D n°5568, 5571 et 5573, auparavant classées en zone agricole dans le PLU communal applicable avant l'entrée en vigueur du PLUm, ont été intégrées par erreur à la zone Ufb5.

Il s'agit d'une erreur matérielle dans le report des limites des zones agricoles et urbaines sur les plans de zonage.

Sur ces parcelles, un périmètre de mixité sociale est identifié. Il a pour objectif de prévoir 25% minimum de la surface de plancher pour la réalisation de logements locatifs sociaux dans les programmes de logements d'au moins 1 000 m² de surface de plancher.

En cohérence avec le reclassement de ces parcelles en zone agricole, le périmètre de mixité sociale devra donc être supprimé sur les parcelles cadastrées D n°5568, 5571 et 5573.

Aussi, les parcelles cadastrées D n° 5568, 5571 et 5573 doivent être reclassées de la zone UFb5 vers la zone Ac, sans périmètre de mixité sociale comme indiqué dans les cartographies suivantes :



Évaluation environnementale : La correction de cette erreur de tracé en faveur de la zone Ac a une incidence positive sur l'environnement.

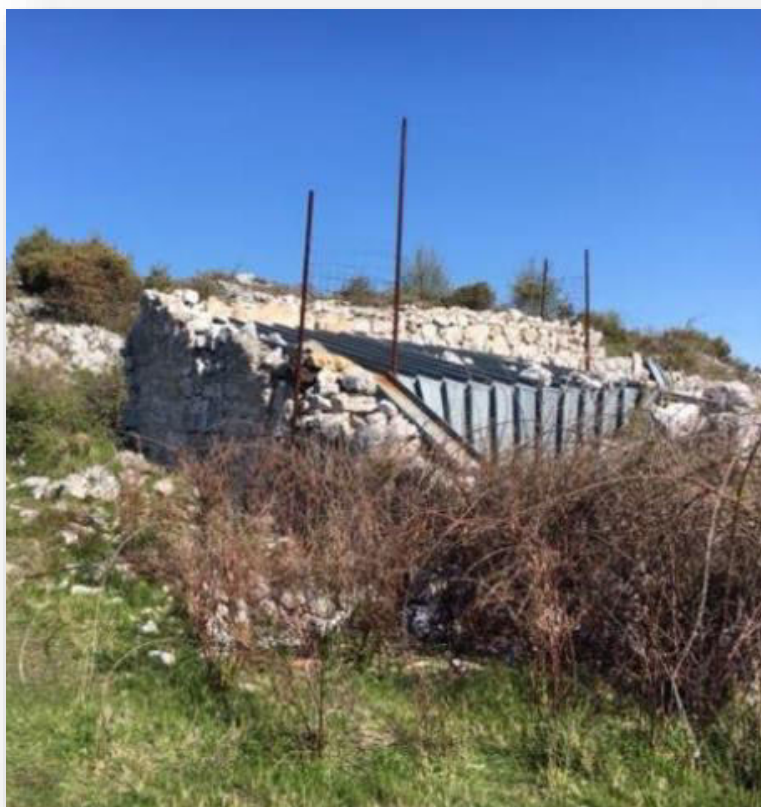
→ Evolution de la zone Na en zone Nc – Secteur Lou Coulet

La zone naturelle Na du PLUm correspond à un tissu naturel inconstructible. Elle est dite zone naturelle stricte. La zone naturelle Nc, quant à elle, correspond aux secteurs dans lesquels sont souhaités le maintien et le développement des activités pastorales.

La commune de Carros envisage la rénovation d'une vieille bergerie située en zone Na sur la parcelle cadastrée A n°58, sur le secteur Lou Coulet, afin de développer un projet autour de l'Eco-Pâturage.

Les photos ci-dessous identifient l'ancienne bergerie sur le site du projet :

Photographie n°1 et 2 :

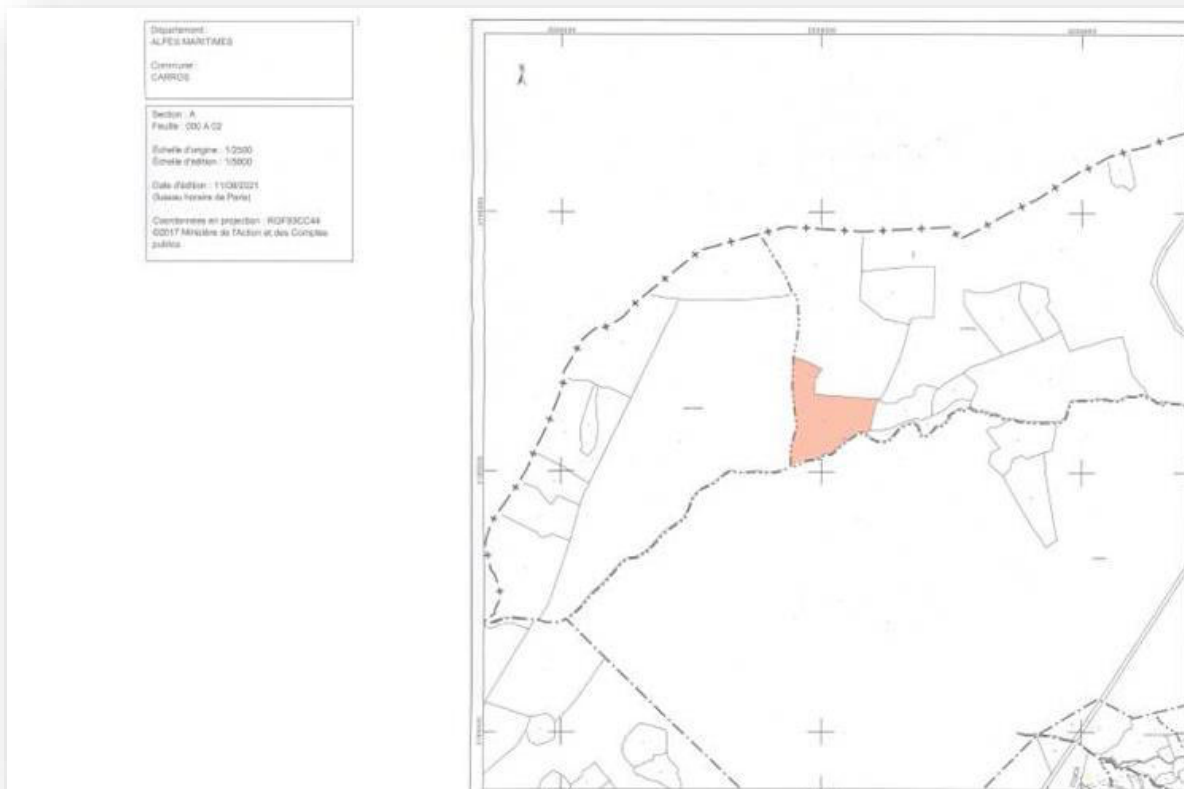


Les plans de situation suivants permettent également d'identifier l'ancienne bergerie au sein du secteur :

Plans IGN :



Plan du cadastre :



Ce projet s'accompagnerait de l'entretien et du débroussaillage des vallons situés à proximité ainsi que de la forêt, tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

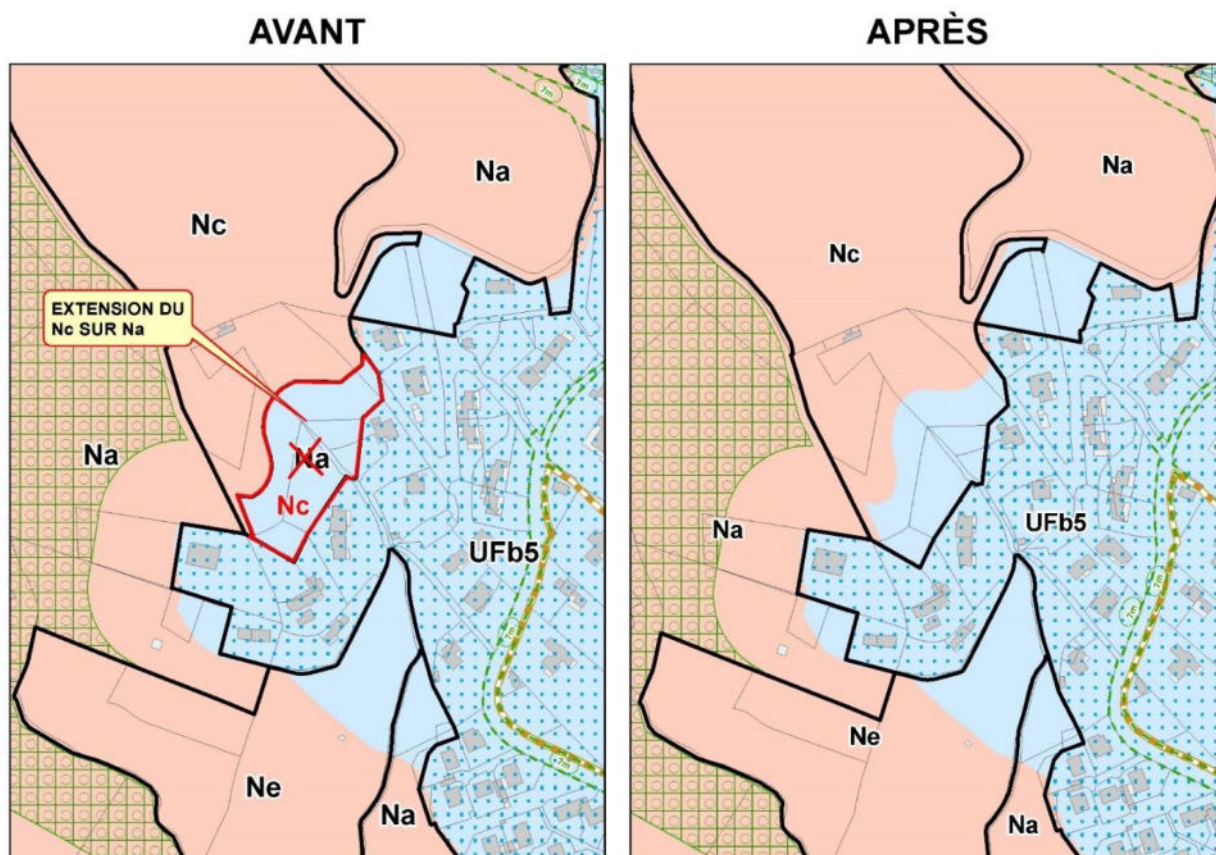
Les activités pastorales étaient auparavant fortement ancrées sur le territoire métropolitain. En tant que témoin de ce passé, les bergeries doivent être préservées. En vue de faire évoluer ce bâtiment, une modification du zonage est donc nécessaire.

En effet, contrairement à la zone Nc, la zone Na ne permet pas les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et notamment l'exploitation maraîchère, pastorale ou forestière. Par conséquent, la Na ne permet pas l'évolution et la réhabilitation de la bergerie.

Aussi, le passage en zone Nc faciliterait le développement du projet communal dans la mesure où les dispositions réglementaires de cette zone ont été rédigées dans l'objectif de maintenir le pastoralisme.

Afin de permettre de développer les activités pastorales en cohérence avec la volonté de la commune qui souhaite par exemple rénover l'ancienne bergerie évoquée ci-avant il est proposé de reclasser plusieurs parcelles de la zone Na en zone Nc.

Aussi, les parcelles cadastrées D n° 1180, 1181, 1289, 1393, 1334 et 2366 seront reclassées partiellement de la zone Na à la zone Nc comme indiqué sur le schéma ci-dessous :



Évaluation environnementale : Le passage de la zone Na à la Nc n'a qu'une incidence mineure sur l'environnement. En effet, il s'agit de profiter de l'existence d'une bergerie pour promouvoir l'activité agricole en limitant la constructibilité sur ce secteur aux constructions nécessaires aux activités agricoles. Ce changement permet, en outre, de renouer avec le passé agricole de la commune.

→ Espace de protection des Vallons

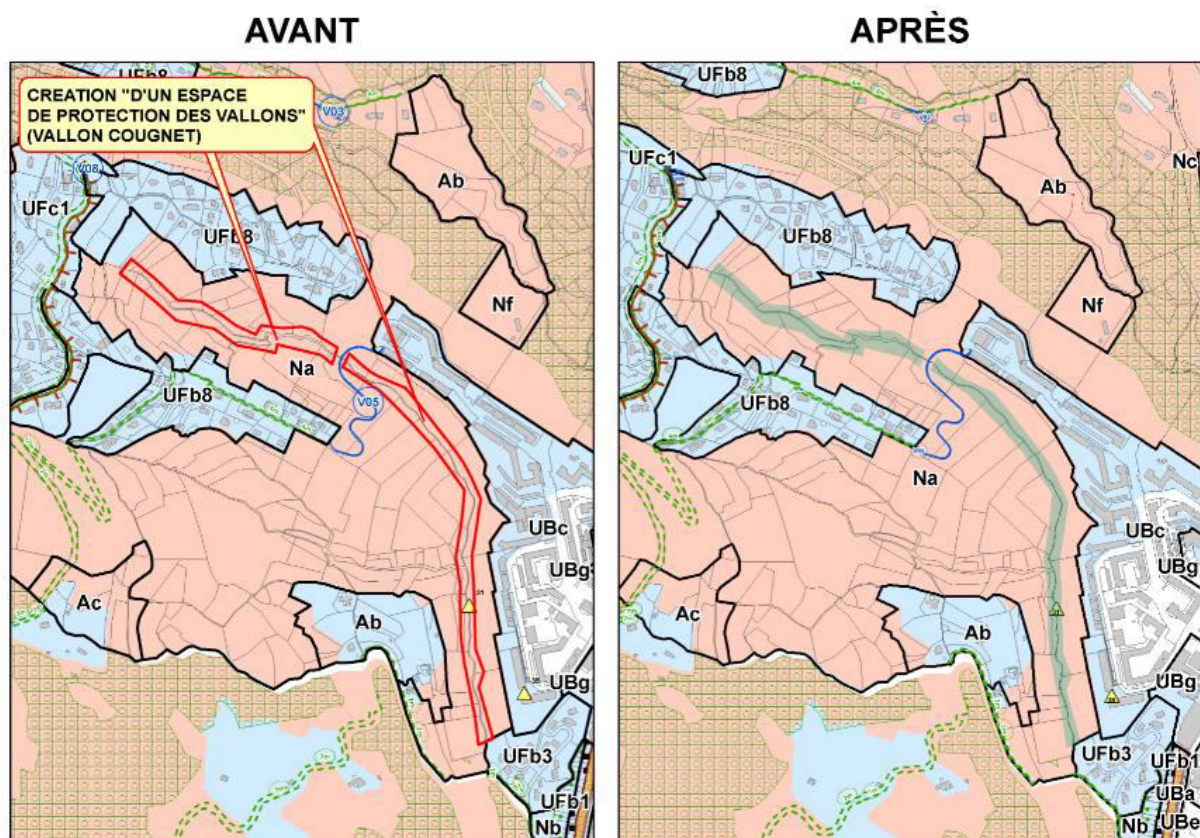
Afin de protéger des vallons, qui représentent un intérêt écologique tout en permettant la gestion des eaux pluviales, il est proposé de les intégrer dans un « espace de protection des vallons », au titre de l'article 18 des dispositions générales du règlement.

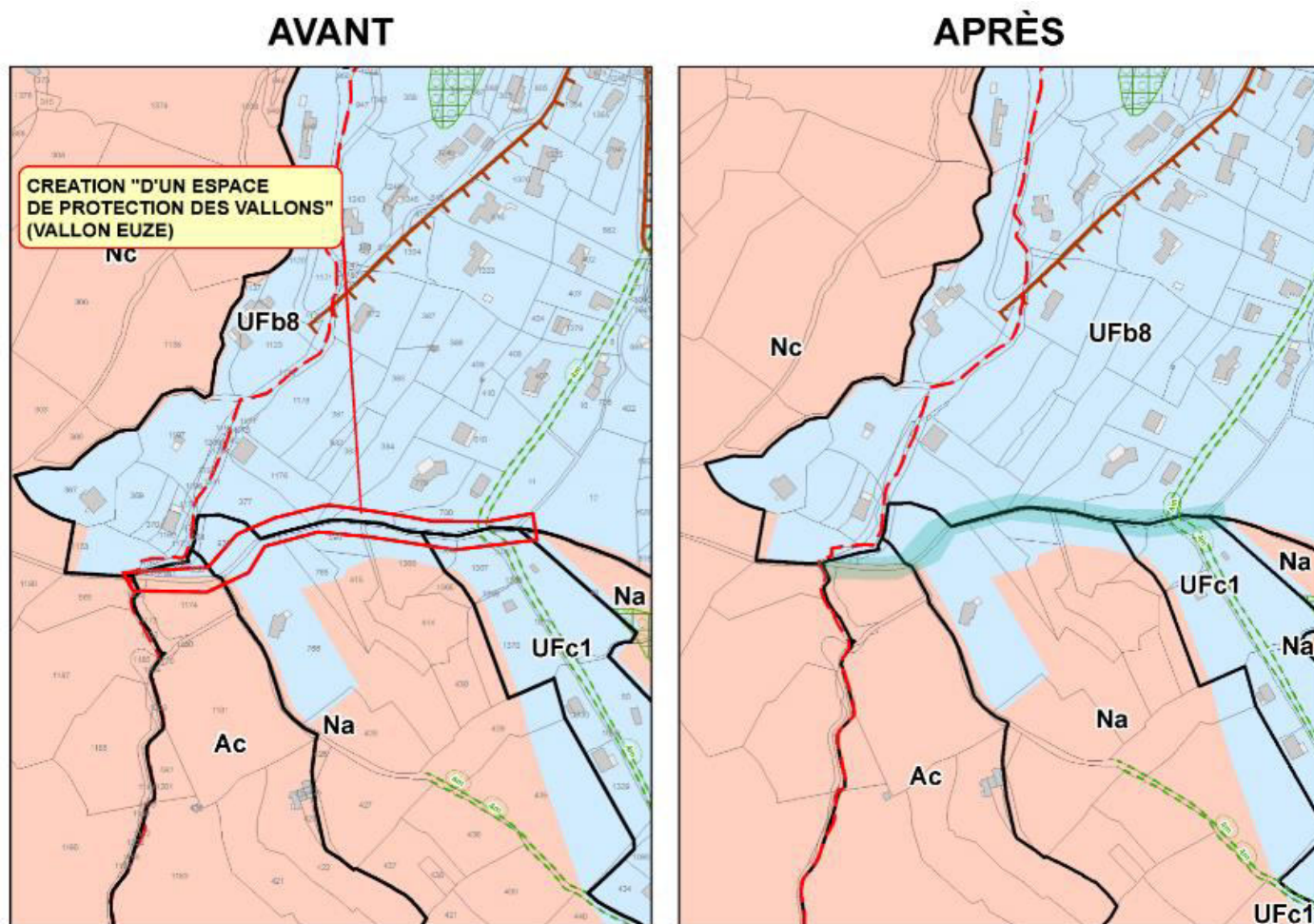
Aussi, dans les secteurs d'intérêt écologique et les espaces nommés « espace de protection des vallons » repérés sur les documents graphiques, les dispositions générales précisent que :

- Aucune construction nouvelle ne peut être implantée dans les principaux vallons à l'exception des ouvrages autorisés dans le cadre de la trame bleue ;
- Dans les vallons repérés sur les documents graphiques et compris dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires à l'écoulement des eaux.

Ces dispositions réglementaires permettent une protection efficace des vallons.

Ainsi deux nouveaux espaces de protection des vallons seront créés dans les vallons de l'Euze et du Cougnet au règlement graphique, comme suit :





Évaluation environnementale : Cet ajout de protection des vallons a une incidence positive sur l'environnement par la prise en compte des vallons et de leur fonctionnement.

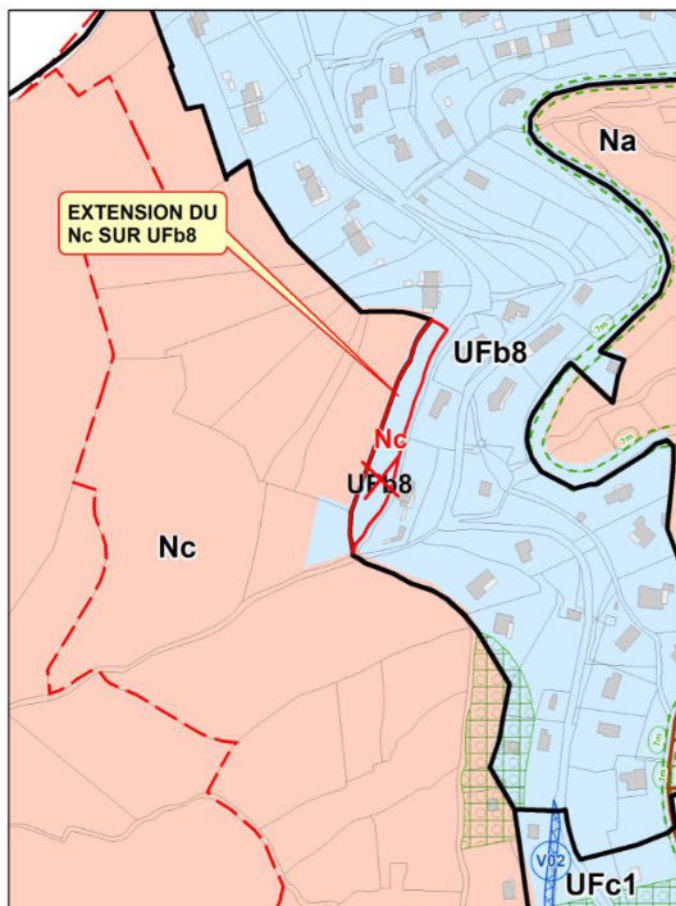
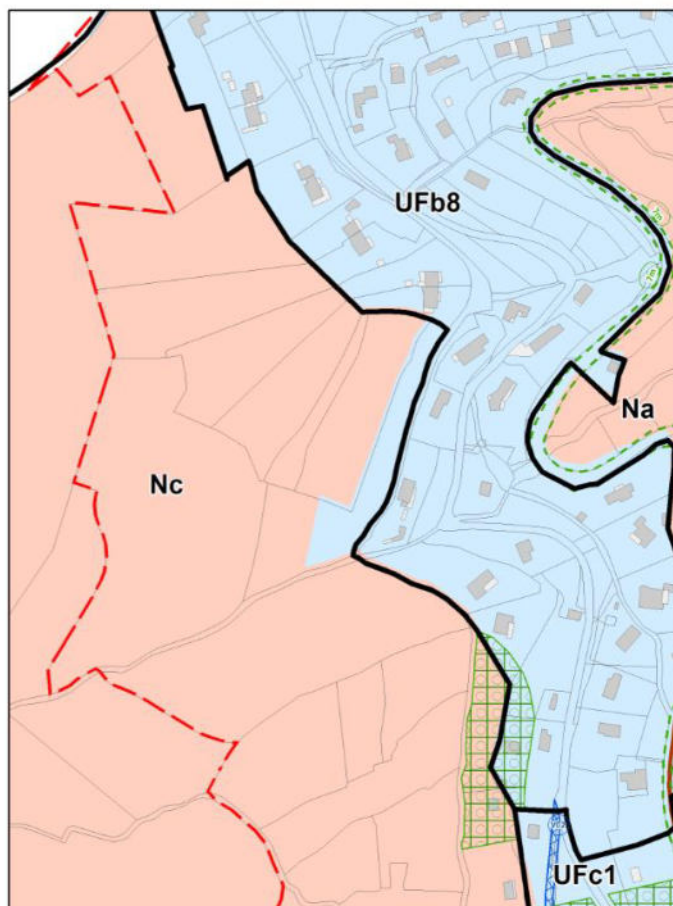
➔ **Modification du zonage de UFb8 en zone Nc – Secteur Saint-Bastien**

La parcelle cadastrée A n°76 est classée en zone UFb8 et en zone Nc. En zone UFb8 elle est classée en zone bleue du Plan de Prévention des risques Incendies (PPRif). Elle se situe à proximité de la zone rouge du PPRif qui indique la présence d'un risque fort d'incendie de forêt.

Cette parcelle n'est pas urbanisée. Aucun bâti n'est identifié sur ce foncier. Compte-tenu de la topographie du terrain qui est très boisé, l'accès des services de lutte contre les incendies est difficile.

De plus, les réseaux et hydratants sont éloignés de la parcelle, ce qui rendrait compliqué l'accès des services de lutte contre les incendies en cas de feu de forêt.

En raison de la topographie du terrain cadastré A n°76 de sa difficulté d'accès, de l'éloignement des réseaux et hydratants mais aussi de sa proximité avec la zone rouge du Plan de Prévention des risques Incendies il est proposé de reclasser une partie de la parcelle de la zone UFb8 en zone Nc adjacente comme suit :

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Ce reclassement en zone Nc a une incidence positive sur le paysage et les espaces naturels.

3.4.8. Castagniers

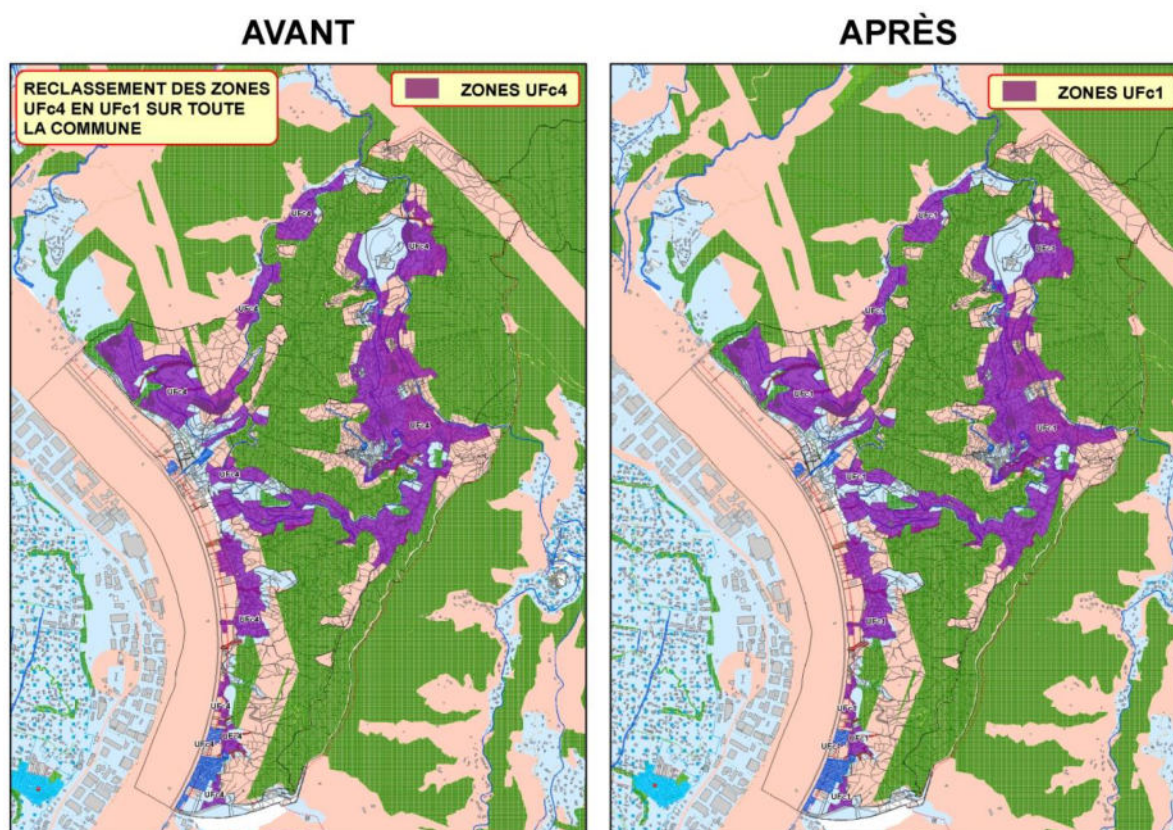
Deux points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Castagniers.

→ **Reclasser les zones UFc4 de la commune en UFc1 afin d'augmenter le coefficient d'emprise au sol actuellement insuffisant**

Les zones UFc4 de la commune de Castagniers fixent à 8% l'emprise au sol des constructions. Or, les caractéristiques morphologiques des zones UFc4 présentent des densités sensiblement plus importantes, nécessitant la mise en adéquation du document d'urbanisme.

A ce titre, les zones UFc4 au PLUm en vigueur sont reclassées en zones UFc1 au plan de zonage du PLUm afin de fixer à 10% l'emprise au sol des constructions sur lesdits secteurs ; la zone la plus proche de la zone UFc4 actuelle d'un point de vue des dispositions réglementaires.

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



Évaluation environnementale : Cet ajustement en cohérence avec les densités et les emprises actuelles n'a pas d'incidence sur l'environnement. La modification permet uniquement de mieux adapter le zonage à l'occupation réelle du sol.

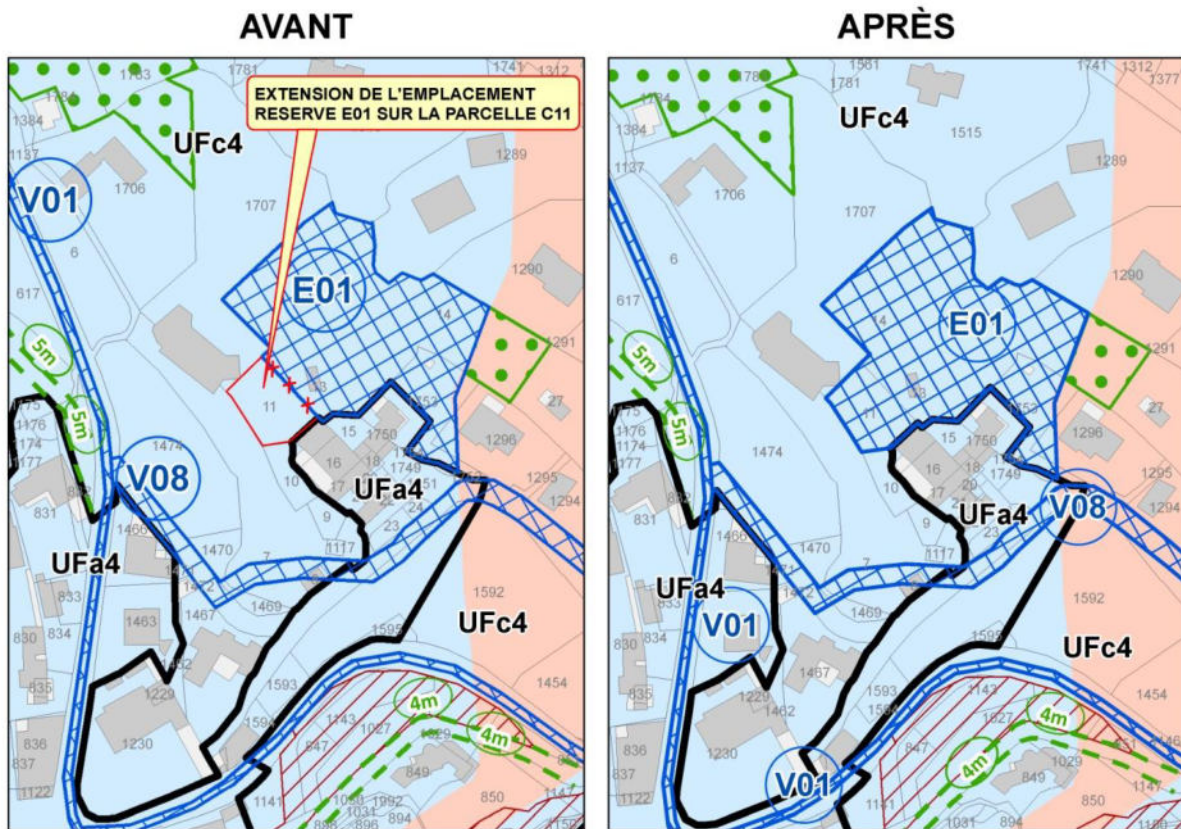
→ Prolonger l'emplacement réservé E01 sur la parcelle C11

Le PLUm en vigueur prévoit un emplacement réservé E01 sur la commune de Castagniers dont l'objet est l'extension du pôle d'équipements publics du village.

Il s'agit d'un emplacement réservé pour équipement public au bénéfice de la commune pour une surface de 3 022 m².

Il est proposé d'étendre cet emplacement réservé sur la parcelle C11 adjacente. En effet, il s'agit d'un oubli matériel, la parcelle C11 est essentielle pour créer l'accès aux futurs équipements publics de l'emplacement réservé E01.

Aussi, il est proposé d'étendre l'emplacement réservé E01 de la façon suivante :



Évaluation environnementale : La correction de l'emprise de l'emplacement réservé se situe dans une zone urbanisable du PLUm. Cet emplacement réservé n'engendre donc pas de consommation foncière supplémentaire et doit permettre la réalisation d'un projet public.

3.4.9. Colomars

Quatre points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Colomars.

→ Modification de l'intitulé de l'emplacement réservé E03

Le PLUm en vigueur prévoit un emplacement réservé E03 sur la commune de Colomars dont l'objet est la création d'une aire de retournement.

Il s'agit d'un emplacement réservé pour équipement public au bénéfice de la métropole NCA pour une surface de 881 m².

L'objet de l'ER reporté au PLUm en vigueur est erroné.

L'ER E03 au PLUm a été repris du PLU communal qui prévoyait sur les mêmes parcelles un ER E65. Au PLU communal, dans sa version "papier", était en effet inscrit un ER E65 dont l'objet était « Création d'une aire de stationnement ».

Afin de corriger cette erreur dans la retranscription de l'ER au PLUm, il est proposé de rétablir l'objet initial de cet emplacement réservé en remplaçant « aire de retournement » par « aire de stationnement ».

Aussi, il est proposé de modifier l'intitulé de l'ER E03 de la façon suivante « *Création d'une aire de stationnement* ».

Évaluation environnementale : Cette correction d'erreur matérielle qui n'influe pas sur les dimensions de la réserve proposée n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ **Extension des Espaces Boisés Classés (EBC) sur plusieurs parcelles dans le secteur de la Réone**

La commune de Colomars, par sa situation privilégiée limitrophe de la commune de Nice, dispose d'un environnement paysager et d'un cadre de vie de qualité.

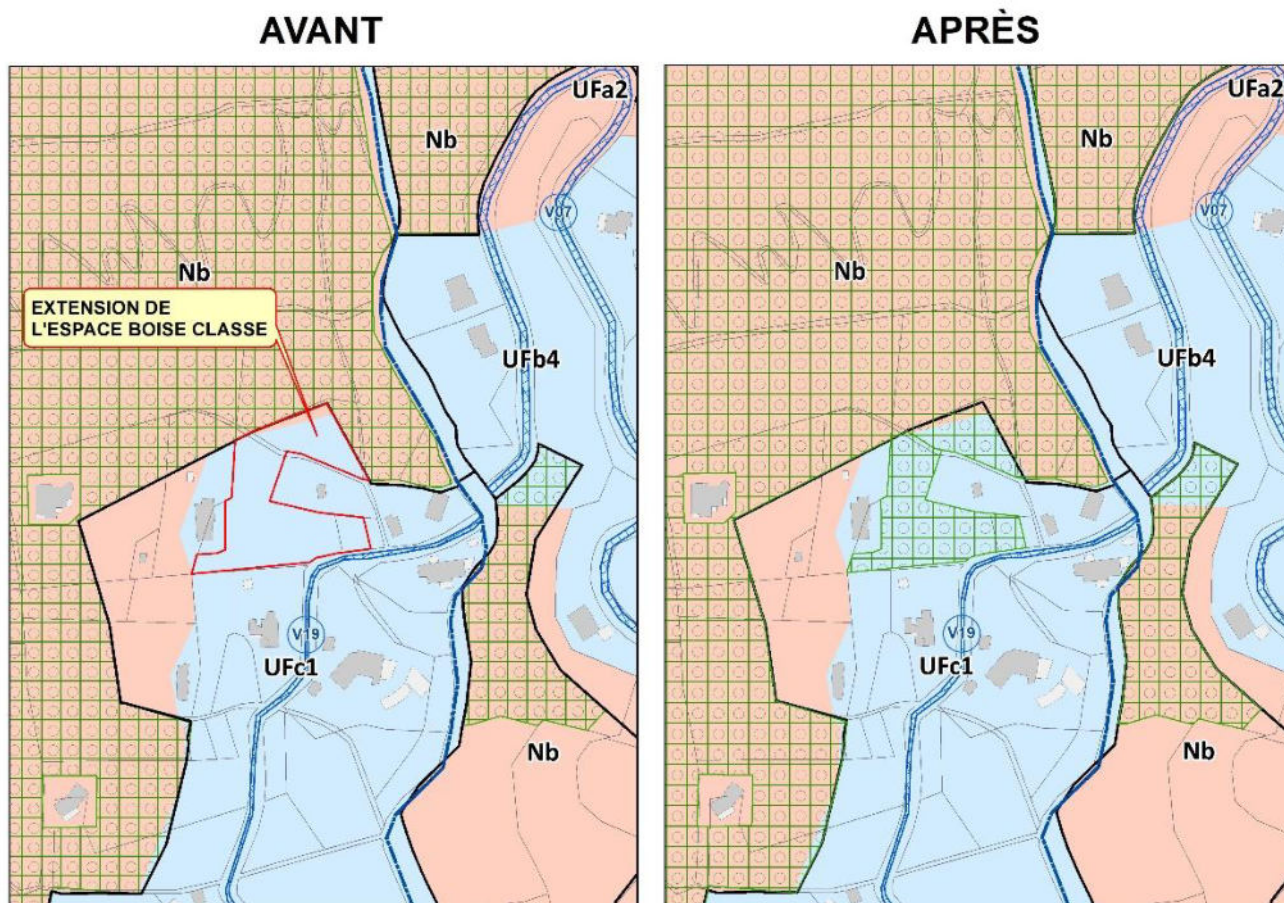
Cependant, la forte pression foncière a entraîné sur la période récente la réalisation d'opérations d'habitat collectif dans des zones inadaptées. A ce titre, la commune souhaite limiter la constructibilité sur le secteur de la Réone en renforçant et en préservant ses boisements existants avec un développement respectueux de la morphologie urbaine existante.

Compte-tenu de l'état actuel du site, marqué par un fort boisement avéré et par l'absence totale d'équipement et de voirie adaptée à une densification de l'espace (emplacement réservé inscrit sur la RM914 Route de la Sirole pour un élargissement à 8m), la commune propose d'étendre les Espaces Boisés Classés (EBC) sur les parcelles A121, A122 et A327 dans la continuité de ceux existants au Nord du site.

Ce renforcement des protections paysagères constitue une première étape préalable à des réflexions à l'échelle globale du secteur, et de la commune.

Ce classement en EBC permettra d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L.113-2 du code de l'Urbanisme. Les caractéristiques bisées de la commune seront alors conservées et préservées par cette évolution.

En conséquence, il est proposé d'étendre les EBC de la façon suivante :



Évaluation environnementale : La mise en place d'EBC a une incidence positive sur l'environnement par la préservation du couvert végétal et du paysage dans cette zone de faible densité.

→ Extension d'une zone naturelle sur le secteur « Fontaine d'Agneau »

La commune de Colomars souhaite préserver ses paysages naturels et son cadre de vie de qualité.

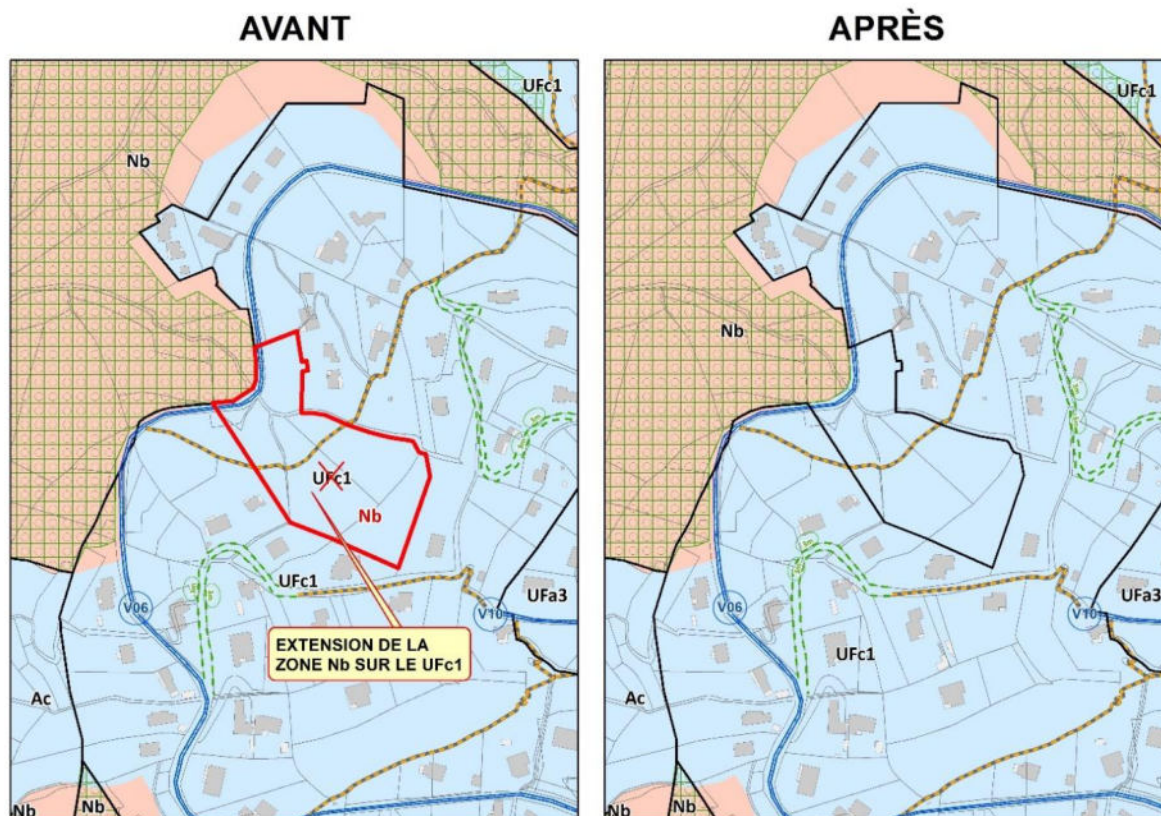
En ce sens, le reclassement en zone naturelle de plusieurs parcelles dans le secteur « Fontaine d'Agneau » participe à la protection des continuités paysagères sur la commune.

Le reclassement proposé, en cohérence avec les objectifs de la commune de préservation de son environnement, est cohérent au regard de l'occupation actuelle du sol ; le site étant non bâti et à l'état naturel avec un ensemble d'arbres denses dont des chênes centenaires.

Par ailleurs, les parcelles sont aujourd'hui enclavées, l'accès étant difficile et non raccordé au réseau d'assainissement collectif, limitant d'autant plus la pertinence d'une constructibilité de ce secteur.

Afin de lutter contre l'artificialisation des sols et préserver l'environnement paysager de qualité de la commune, il est donc proposé de reclasser les parcelles D1159, D1160, D1161, D1162, D1674, D2528, D2529 et une partie des parcelles D2530, D2531 et D2063 en zone naturelle, en cohérence avec l'occupation naturelle actuelle du site.

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



Évaluation environnementale : Le reclassement en zone N a une incidence positive sur l'environnement par la préservation du couvert végétal et du paysage dans cette zone de faible densité.

➔ Inscription d'un emplacement réservé pour voirie au quartier La Manda et suppression d'un emplacement réservé pour équipement portant sur la création d'un parking

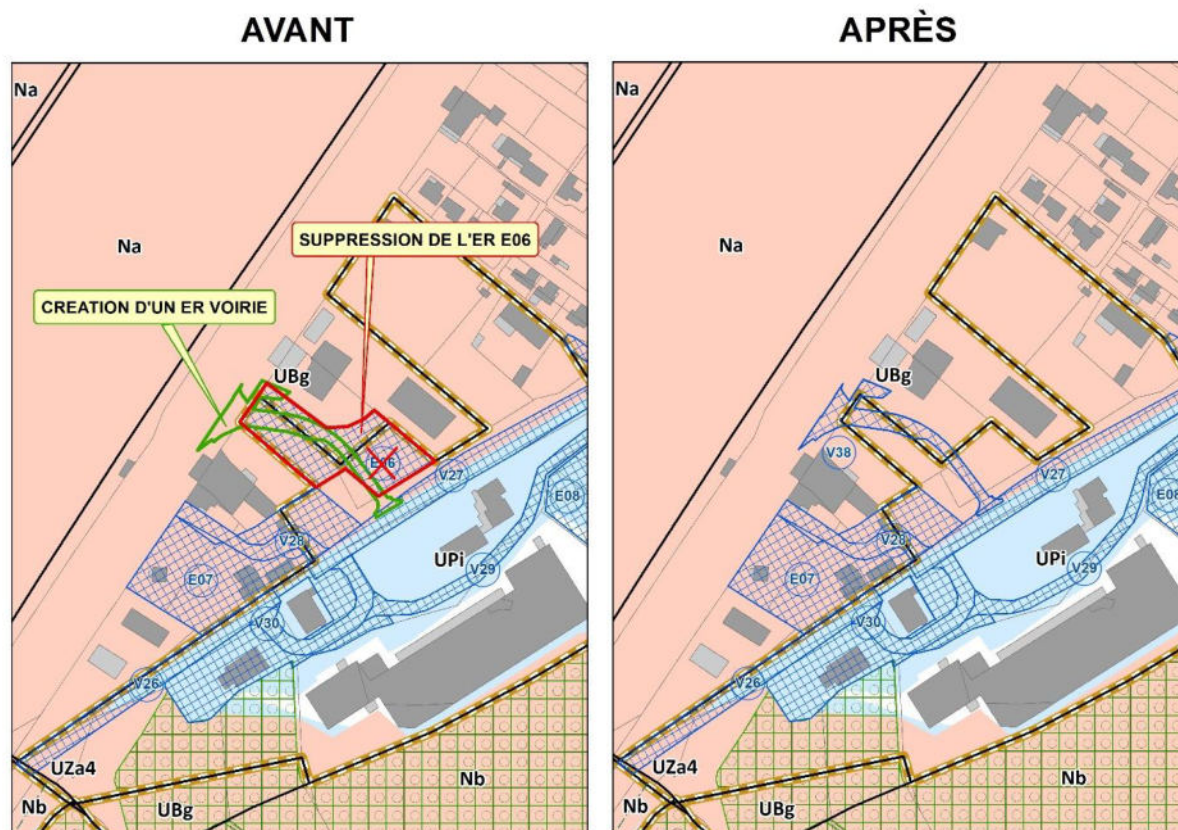
Dans le cadre de l'avancée du Projet urbain partenarial (PUP) situé sur le quartier de la Manda, concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et rendu possible par plusieurs aménagements urbains, il est nécessaire pour la commune de prendre possession d'une emprise foncière permettant une nouvelle traversée entre la RM6202 et l'avenue de Train des Pignes.

L'emplacement réservé déjà positionné au PLUm sur le site ne dispose pas d'une largeur suffisante pour permettre une bonne fluidité de la circulation future.

A ce titre, il est proposé, afin de faciliter la circulation, d'inscrire un nouvel emplacement réservé V38 pour « création d'une voie ». Cet aménagement de circulation s'avère nécessaire au fonctionnement de la voirie qui sera mise en place pour le quartier. Il est, par ailleurs, conforme aux préconisations du schéma d'aménagement inscrit pour ce quartier dans l'OAP La Manda.

En parallèle, pour une meilleure lisibilité du plan de zonage, l'ER E06 portant sur la « création d'un parking » au bénéfice de la Métropole NCA d'une surface de 2413 m² est supprimé. En effet, la réalisation d'un projet de parking en zone rouge R1 du PPR inondation est interdite.

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



Évaluation environnementale : la suppression de l'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.4.10. Eze

Deux points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune d'Eze.

➔ Mise à jour de la liste des Emplacements réservés de mixité sociale (ERMS)

Pour renforcer les objectifs de production de logements locatifs sociaux au niveau communal en lien avec le PLH3 de la métropole Nice Côte d'Azur, il s'agit de mettre l'accent sur les outils en faveur de la mixité sociale à l'échelle de la commune. Pour cela, la liste des ERMS a été mise à jour de la façon suivante :

- Modifier le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour l'ERMS n°5 : passer de 25% à 15% de LLS afin de correspondre à la faisabilité du projet identifié.

- Préciser le nombre de Logements Locatifs Sociaux (LLS) à réaliser pour les ERMS n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 comme suivant en cohérence avec les projets envisagés :

ERMS n°1 : 16 LLS

ERMS n°2 : 5 LLS

ERMS n°3 : 2 LLS

ERMS n°4 : 4 LLS

ERMS n°5 : 3 LLS

ERMS n°6 : 4 LLS

Évaluation environnementale : ces ajustements concernant les obligations de mixité sociale ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'environnement. Elles n'augmentent pas le constructibilité de la zone.

➔ Mise en cohérence de la légende avec le plan graphique

Il s'agit de mettre en cohérence le poste de légende « coefficient d'emprise au sol » et « coefficient d'espace vert » avec les informations reportées au plan de zonage pour la zone UFb3.

Évaluation environnementale : ces ajustements ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

3.4.11. Falicon

Cinq points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Falicon.

➔ Reclasser les zones UFa5 de la commune en UFc1 afin de réduire la hauteur des habitations autorisées

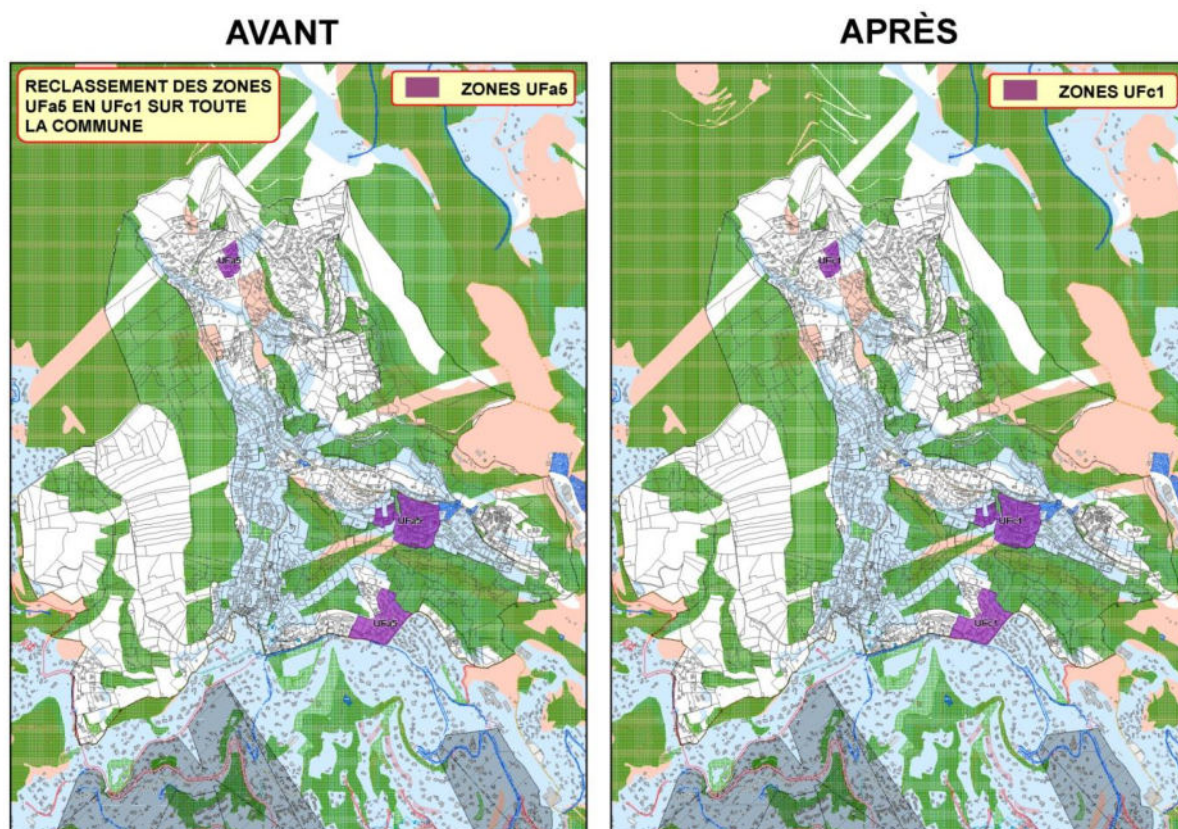
Les zones UFa5 de la commune de Falicon constituent des tissus urbains peu denses. Ces zones fixent la hauteur maximale des constructions à 9m et la hauteur frontale à 11 m sous conditions.

Cette hauteur apparaît trop élevée au regard de la morphologie urbaine du territoire communal.

A ce titre, les zones UFa5 au PLUm en vigueur sont reclassées en zones UFc1 afin de répondre aux objectifs souhaités d'harmonisation du bâti dans le paysage en réduisant la hauteur des habitations à 7 mètres. La zone UFc1 constitue en outre la principale zone urbaine de la commune.

La zone UFa5 n'étant présente que sur la commune de Falicon (3 secteurs), elle pourra également être supprimée du règlement.

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



Évaluation environnementale : Le reclassement des zones en fonction des densités et hauteurs connues et actuelles sur le territoire communal ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives. Il s'agit uniquement de maîtriser la densification dans les secteurs les moins propices de la commune.

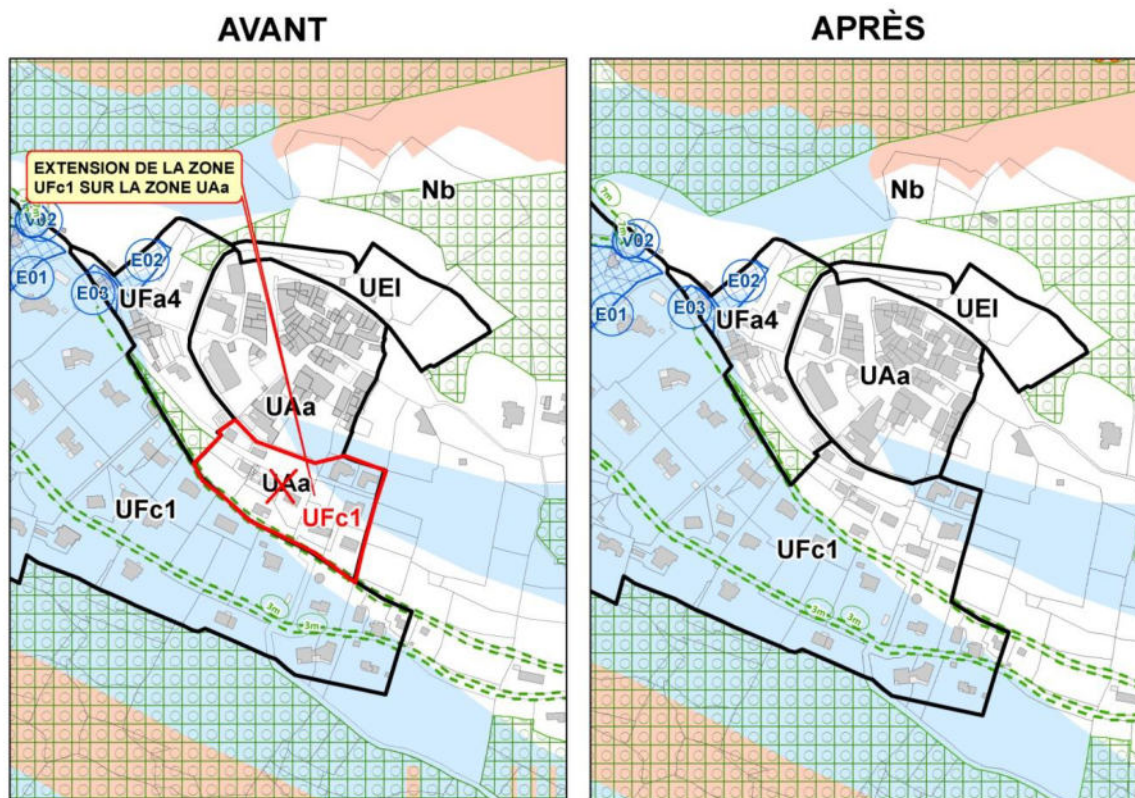
→ **Reclasser une partie de la zone UAa de la commune en zone UFc1 plus adaptée à la morphologie urbaine de la zone**

La zone UAa de la commune de Falicon constitue le centre ancien communal. Il est proposé de revoir le découpage d'une partie de cette zone UAa dont les caractéristiques ne correspondent pas à celles d'un vieux village.

Compte-tenu de la typo-morphologie urbaine de la zone et de sa faible densité, il est proposé, pour une meilleure cohérence, de reclasser les parcelles au sud de la route de l'Iera en zone UFc1 limitrophe, mieux adaptée aux parcelles bâties existantes.

Les dispositions réglementaires de la zone UFc1 sont plus appropriées à la morphologie urbaine de la zone. En effet, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) y est fixé à 10%, la hauteur maximale des constructions à 7 m et le Coefficient d'Espaces Verts (CEV) à 60%. Ces dispositions sont adaptées au tissu de type pavillonnaire de cette partie du village.

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



Évaluation environnementale : Cette adaptation au regard de la typologie actuelle et de la « déconnexion du village » de ce secteur a une incidence positive dans la préservation de la silhouette villageoise.

➔ Extension d'un Espace Boisé Classé au quartier « Les Preissas »

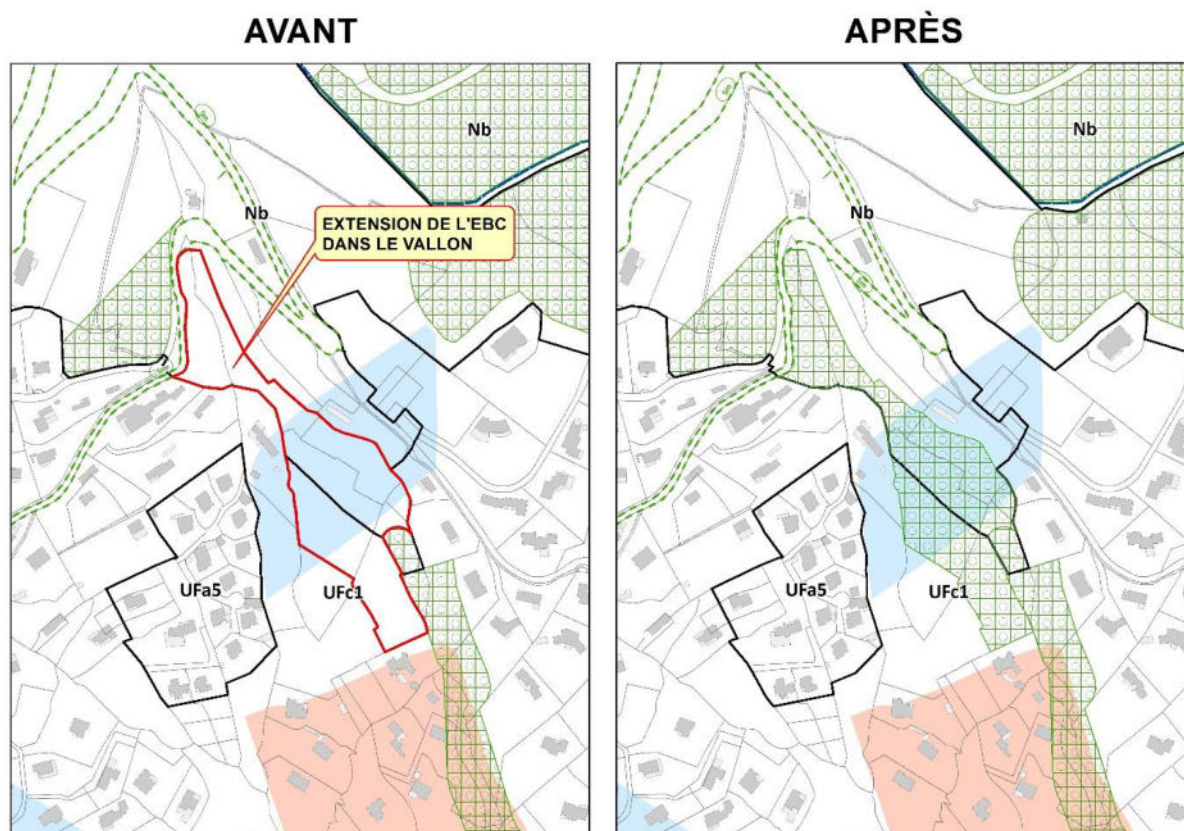
La commune de Falicon est localisée dans le Moyen-Pays et est limitrophe de la commune de Nice. La commune est soumise à une forte pression foncière, liée à sa localisation privilégiée aux franges de la commune de Nice, au sein d'un environnement paysager de qualité.

Dans ce cadre, la commune souhaite protéger et préserver ses boisements existants, avec un développement respectueux de la morphologie urbaine existante. A ce titre et en cohérence avec les vues aériennes et la morphologie du site, il est proposé d'étendre, au quartier « Les Preissas », les Espaces Boisés Classés (EBC).

Ces boisements, localisés dans le vallon, se situent en continuité de ceux existants au Sud du secteur également identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur.

Ce classement permettra d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L.113-2 du code de l'Urbanisme.

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



Évaluation environnementale : Cette modification, au travers de la définition de nouveaux EBC, permet de renforcer la protection tant du paysage, que du vallon. Cette évolution a donc une incidence positive sur l'environnement.

→ Ajuster les dispositions graphiques inscrites sur les parcelles AK51-AK52

Au PLUm en vigueur, la parcelle AK52, complantée d'oliviers et composée de restanques, est grevée d'un emplacement réservé pour équipement public E01.

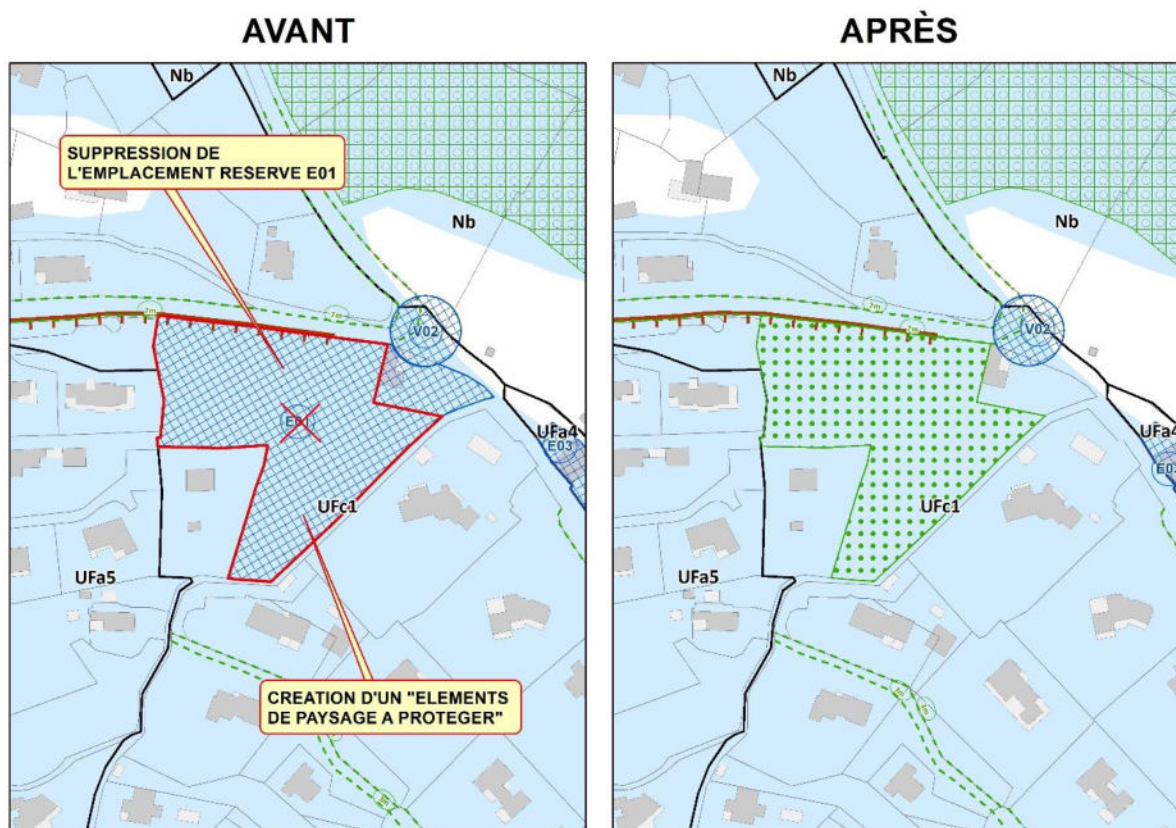
Cet emplacement réservé E01 au bénéfice de la commune porte sur la réalisation d'un équipement sportif.

Le lieu n'étant pas adapté à la réalisation d'un tel équipement et offrant par ailleurs, un paysage caractéristique du Moyen Pays, il convient de protéger le dit terrain dont le foncier est propriété communale.

A ce titre, il est proposé :

- D'une part, de supprimer l'ER E01 sur le site (parcelles AK51 et AK52) ;
- D'autre part, d'identifier la parcelle AK52 au titre de la protection du patrimoine paysager en inscrivant un élément de paysage à protéger sur ledit terrain.

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



Évaluation environnementale : Cette modification, au travers de la définition de nouveaux espaces verts protégés, permet de renforcer la protection du paysage. Cette évolution a donc une incidence positive sur l'environnement.

→ **Supprimer l'emplacement réservé E04**

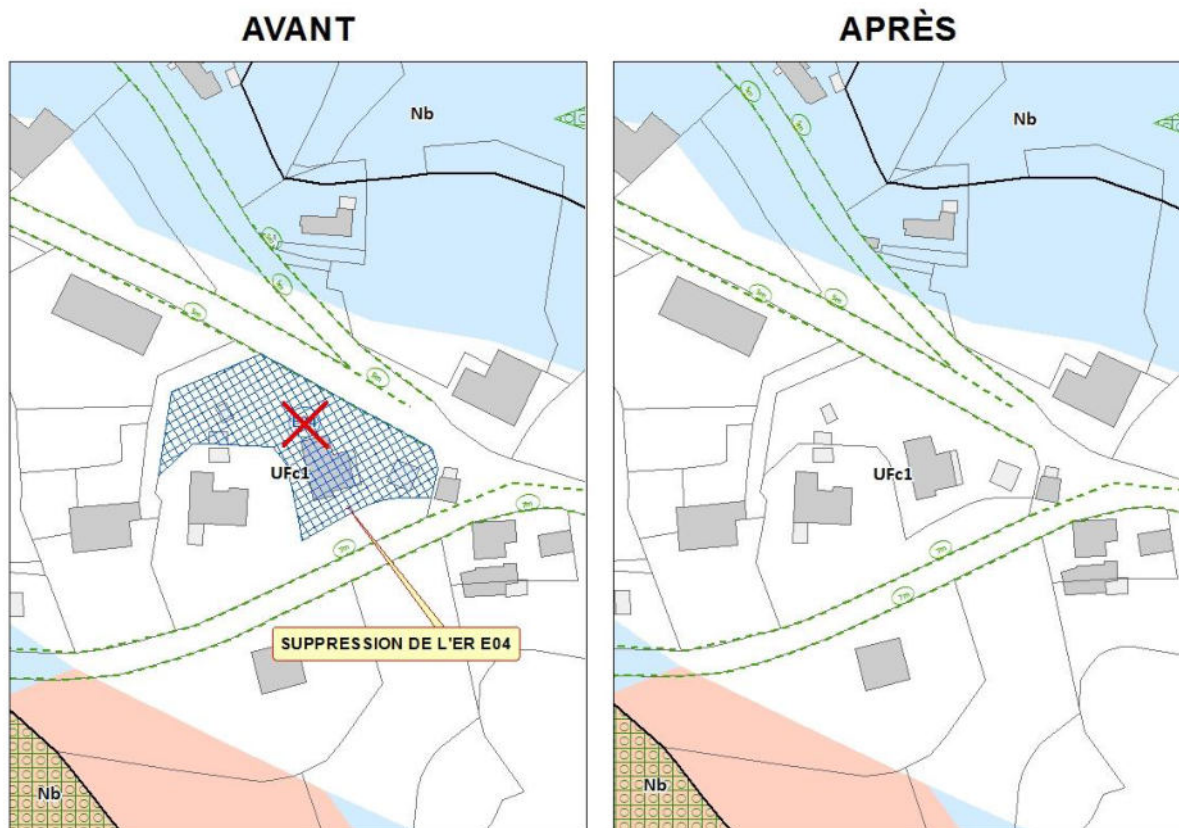
Le PLUm en vigueur prévoit un emplacement réservé E04 sur la commune de Falicon dont l'objet est l'aménagement d'un équipement au quartier Saint-Sébastien.

Il s'agit d'un emplacement réservé pour équipement public au bénéfice de la commune de Falicon pour une surface de 1 465 m². L'emplacement réservé est inscrit entièrement sur la parcelle AH10. Cette parcelle est bâtie et située à l'angle d'un carrefour avec la RM 214.

Après consultation de la commune, aucun projet d'équipement n'est prévu sur le site. Les services métropolitains compétents ont également confirmé qu'aucun projet d'élargissement ou de travaux n'est prévu sur la RM214, ainsi il n'y a aucun intérêt à maintenir cet emplacement réservé.

La Métropole et la commune sont donc favorables à la suppression de cet emplacement réservé pour équipement public.

Aussi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé E04 de la façon suivante :



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

3.4.12. Gattières

Deux points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Gattières.

→ Polygone d'implantation gabaritaire - zone UZa5

Dans les plans de zonage du PLUm apparaissent des polygones d'implantation gabaritaire. Dans ces polygones, le volume et les limites d'implantation des constructions sont donc précisés par la règle graphique.

Au sein de la zone UZa5, zone d'activités économiques, présente sur le territoire de Gattières, est reporté un polygone d'implantation gabaritaire imposant une hauteur maximale des constructions à 12 et 15 m. Les caractéristiques de ce polygone ont été définies au regard des constructions existantes, de leur morphologie et de leur localisation sur le site.

En vue de la réalisation d'un projet commercial visant notamment la réfection et l'extension de locaux existants vétustes et participant à l'amélioration notable de l'entrée de ville, le tracé du polygone doit être légèrement modifié.

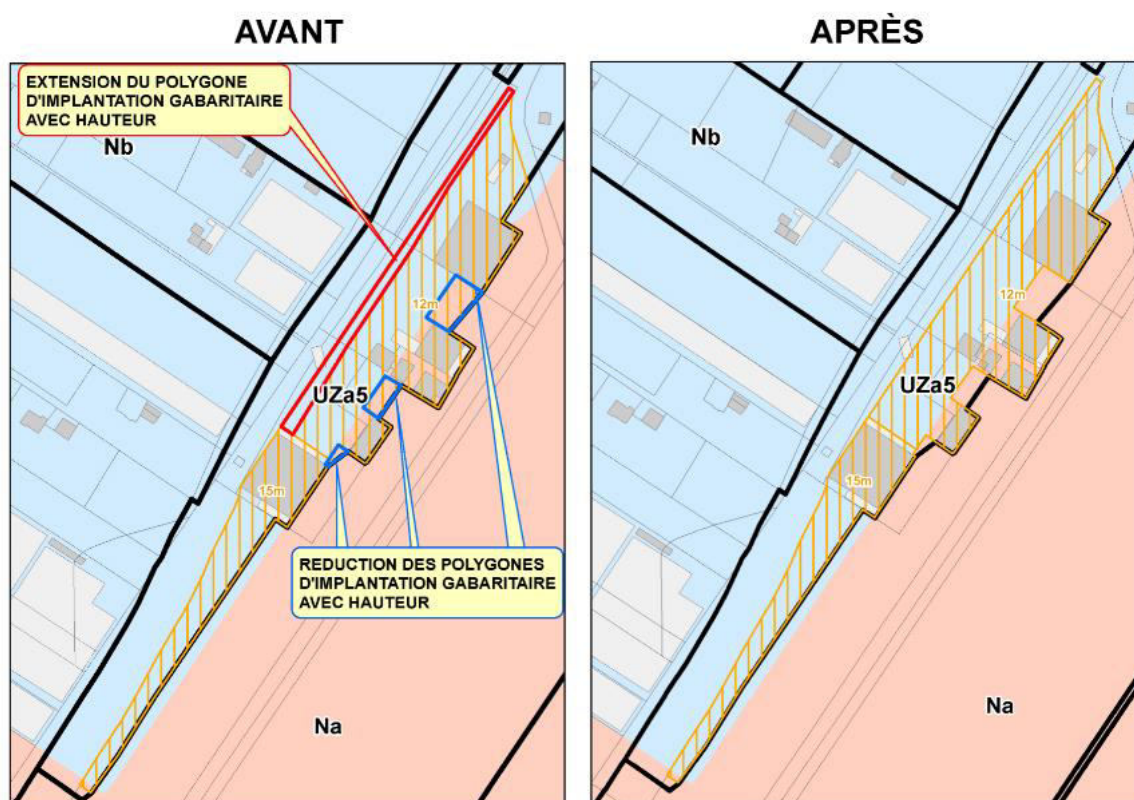
La partie Est du polygone est marquée par une zone rouge au titre du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI). Un décroché apparaît également à l'ouest entre la zone où la hauteur est fixée à 15 m et la zone où elle est limitée à 12 m.

Afin de permettre l'extension des surfaces commerciales existantes dont le développement permettra la création de nouveaux emplois, la commune souhaite que le tracé des 2 parties du polygone soit aligné, plus précisément, sur l'emprise actuelle d'un local commercial, tout en respectant les dispositions réglementaires de l'article 2.1.3.1 de la zone UZa5, imposant une implantation des constructions à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques, ici de la RM 6202 bis.

L'évolution du tracé permettra donc de compenser la suppression de ces espaces dans lesquels aucune construction n'est envisageable. En accompagnement du projet d'extension, des mesures environnementales sont envisagées, comme des plantations d'arbres ou un aménagement de strates en pleine terre afin de rendre les sols perméables.

Les constructions existantes sont maintenues dans le périmètre du polygone afin de pouvoir, si nécessaire, procéder à une démolition/ reconstruction hormis en cas de sinistre causé par une inondation. Les espaces non bâtis et situés en zone rouge du PPRI doivent cependant être exclus du périmètre compte tenu des risques majeurs d'inondation existants.

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



Évaluation environnementale : Cet ajustement permettant le renouvellement urbain de ce secteur urbanisable au PLUm a une incidence positive sur l'environnement. En effet, la mobilisation de tènement foncier urbanisé va dans le sens de la limitation de la consommation foncière. La sensibilité vis-à-vis du risque inondation est existante et est pris en compte grâce à l'application du PPRI.

→ **Emplacement réservé pour mixité sociale - ERMS 02**

Les Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) ont été définis au document d'urbanisme approuvé dans l'objectif d'assurer la production de logements sociaux. Ces outils ont été mis en place sur le territoire de Gattières dans le respect des obligations légales en matière de logements sociaux.

9 ERMS figurent ainsi sur les plans de zonage de la commune dont l'ERMS 02 sis dans le secteur de La Bastide qui prévoit d'affecter 30 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Situé dans le périmètre de l'OIN « EcoVallée », cet ERMS d'une superficie de 2830 m² est composé de plusieurs parcelles dont les parcelles cadastrées section C numéros 3163, 3164 et 3165. La commune souhaite construire un équipement public au sein de ces parcelles, en face de l'école de la Bastide.

Aussi, pour permettre la réalisation de ce projet, les parcelles susmentionnées doivent donc être exclues de l'ERMS 02.

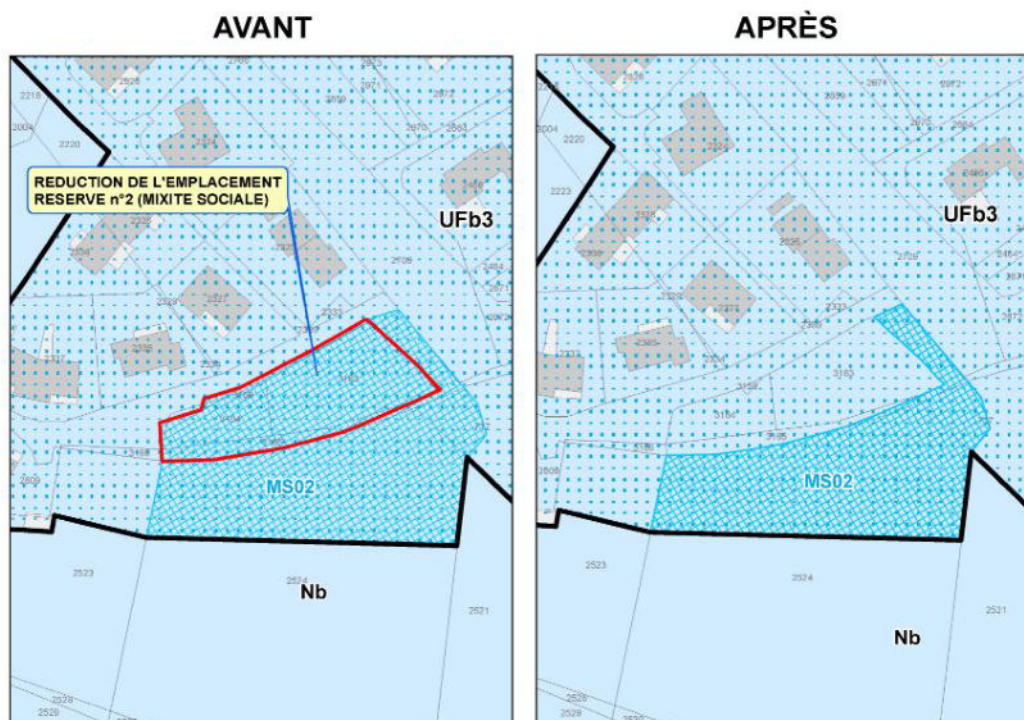
Afin d'assurer une cohérence dans le nouveau périmètre de l'ERMS sera exclue aussi du périmètre concerné la parcelle C3159.

De plus, cette évolution ne viendra pas contrarier la mixité sociale sur ce secteur. En effet, au PLUm en vigueur, l'ERMS 02 est situé à proximité de l'ERMS 08 qui prévoit un taux de réalisation de logements locatifs sociaux de 100 %.

En outre, les parcelles environnantes sont toutes situées dans un Périmètre de Mixité Sociale imposant la réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux pour toute opération comprenant une surface de plancher destinée au logement supérieure à 500 m². Elles sont également situées à proximité du périmètre de l'OAP Les Bréguières où un minimum de 35 % de la surface de plancher des programmes de logements doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

La mise en œuvre de programmes de logements au Nord et Nord-Est de la commune dans les conditions prévues au Programme Local de l'Habitat de la Métropole Nice Côte d'Azur peut ainsi être garantie.

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



Évaluation environnementale : La modification dans la répartition des logements sociaux sur la commune n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives, la constructibilité restant identique.

3.4.13. Gilette

Deux points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Gilette.

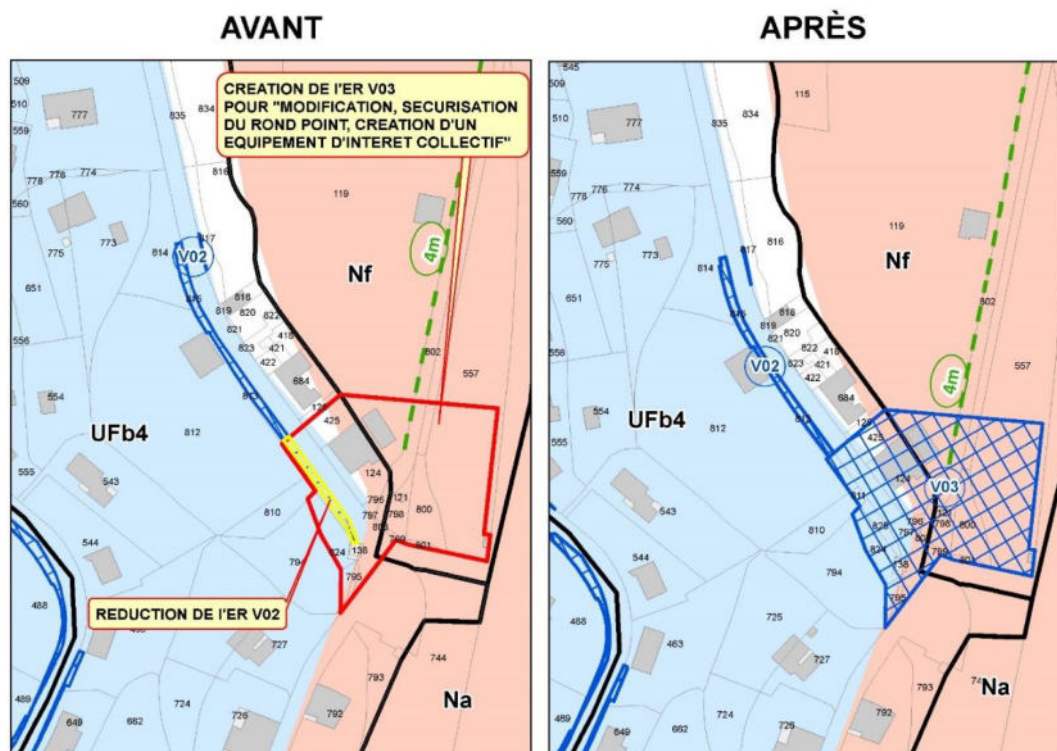
➔ **Création d'un emplacement réservé V03 pour « Modification et sécurisation du rond-point, création d'un équipement d'intérêt collectif »**

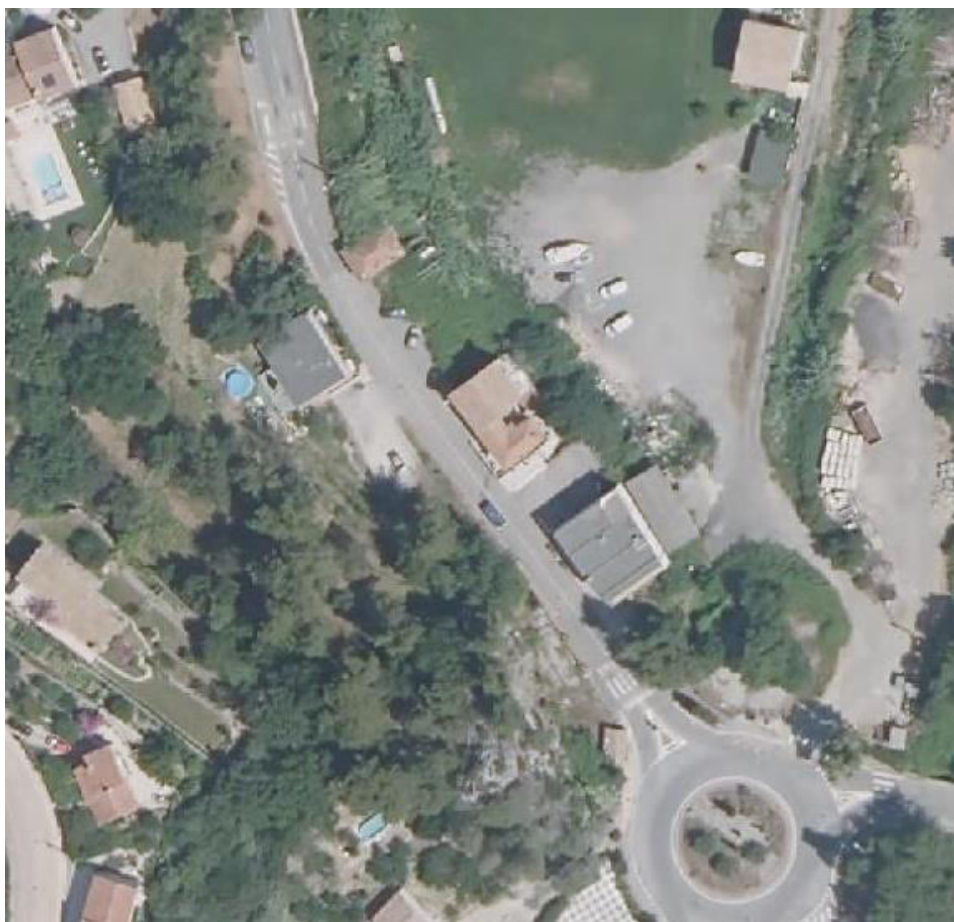
La commune et la Métropole proposent de créer sur le territoire communal, un nouvel emplacement réservé pour voirie dénommé « modification et sécurisation du rond-point, création d'un équipement d'intérêt collectif ». Cet emplacement réservé a un intérêt majeur pour la Métropole. Il s'agit de la propriété Biscroma sur laquelle les aménagements suivants sont prévus :

- Requalification du giratoire RM17 / RM901 ;
- Implantation d'un centre d'exploitation.

Afin de permettre ces aménagements, un ER V03 au bénéfice de la métropole NCA est créé au plan de zonage du PLUm et la partie de l'ER V02 qui se superposait avec l'ER V03 a été supprimée dans un souci de cohérence des tracés.

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



Vue aérienne du site de l'ER

Évaluation environnementale : Le projet d'ER se situe dans un espace peu sensible pour l'environnement excepté sur la thématique de la prise en compte du risque inondation. En effet, le secteur est aujourd'hui artificialisé et accueille déjà des zones de stationnement.

Un pré-diagnostic faune-flore a été élaboré et confirme les enjeux faibles sur la biodiversité.

→ **Création d'un emplacement réservé E06 pour « Equipement collectif et logements »**

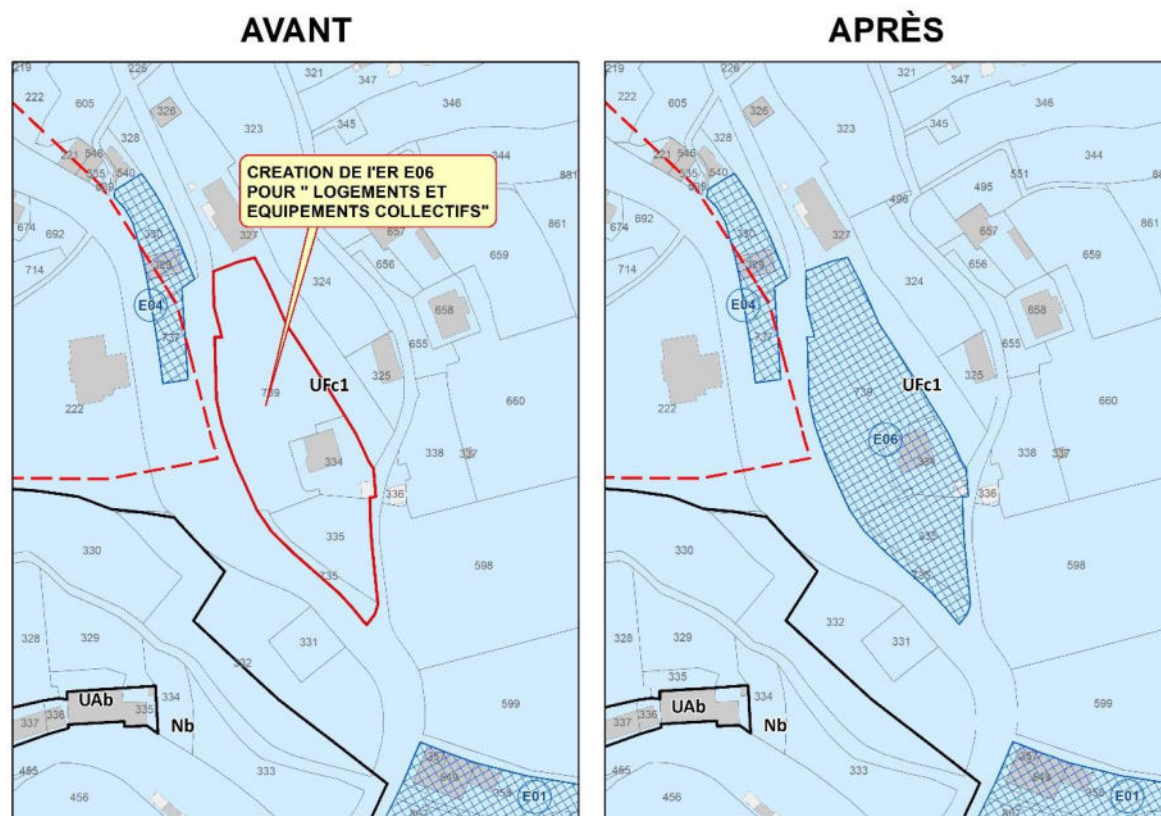
Des besoins supplémentaires de création de logements communaux, pour faire face à la demande de la population, ont été identifiés sur le territoire de Gilette.

En lien avec la croissance démographique renouvelée sur la commune, l'aménagement d'une piscine communale pourrait être étudiée pour doter la commune d'équipements structurants. Il est donc proposé, afin de permettre ces aménagements, la définition d'un emplacement réservé E 06 à vocation d'équipement, dénommé « équipement collectif et logements ».

Cet emplacement réservé au bénéfice de la commune se situe à proximité du cœur du village. Les parcelles concernées sont les parcelles B334, B335, B735 et B739 disposant de dessertes existantes.

Afin de permettre ces aménagements, un ER E06 est créé au plan de zonage du PLUm.

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



Évaluation environnementale : Le projet d'ER se situe dans une zone urbanisable, le projet ne prévoit pas l'extension de la surface urbanisable mais uniquement la mise en œuvre d'un projet public.

3.4.14. Isola

Six points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Isola.

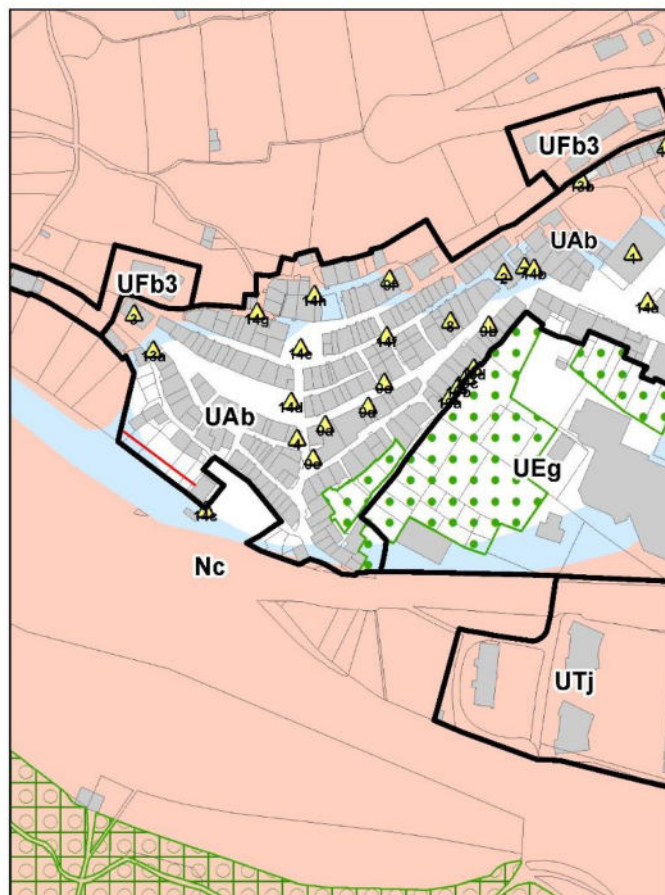
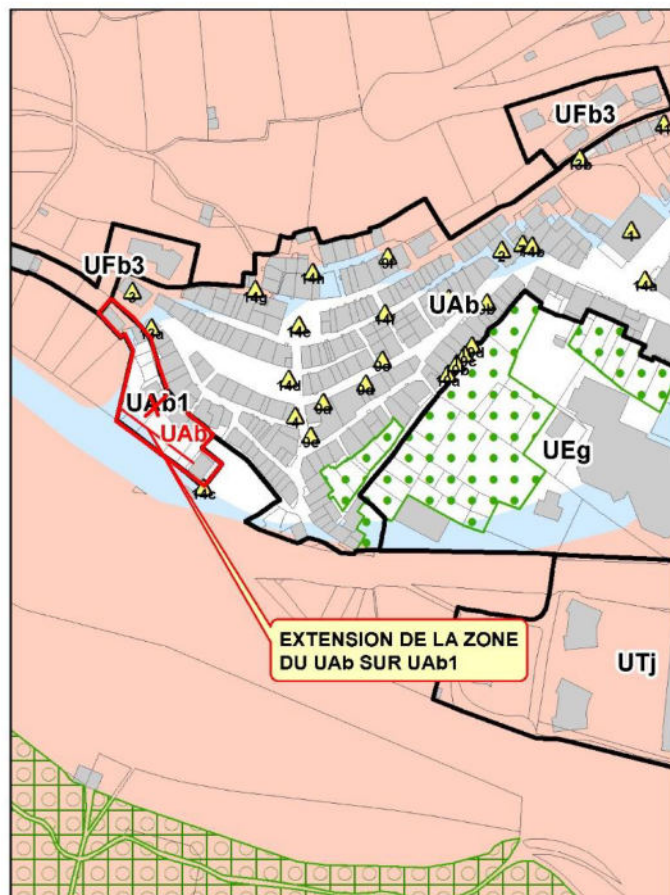
→ Zone UAb1 : Suppression de l'étiquette au plan de zonage

Une erreur d'étiquetage apparaît sur le plan de zonage de la commune d'Isola, à l'Ouest du secteur du village au niveau du champ de foire. En effet, il apparaît sur le plan de zonage une zone UAb1, contiguë à la zone UAb. Le zonage UAb1 n'étant pas repris dans les dispositions réglementaires du PLUm, la commune souhaite la suppression de cette étiquette sur les plans de zonages, rattachant ainsi ce secteur avec la zone UAb limitrophe.

Aussi, il est proposé de supprimer l'étiquette UAb1 sur les plans de zonage et de rattacher ce secteur à la zone UAb1 de la façon suivante :

AVANT

APRÈS



Évaluation environnementale : cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

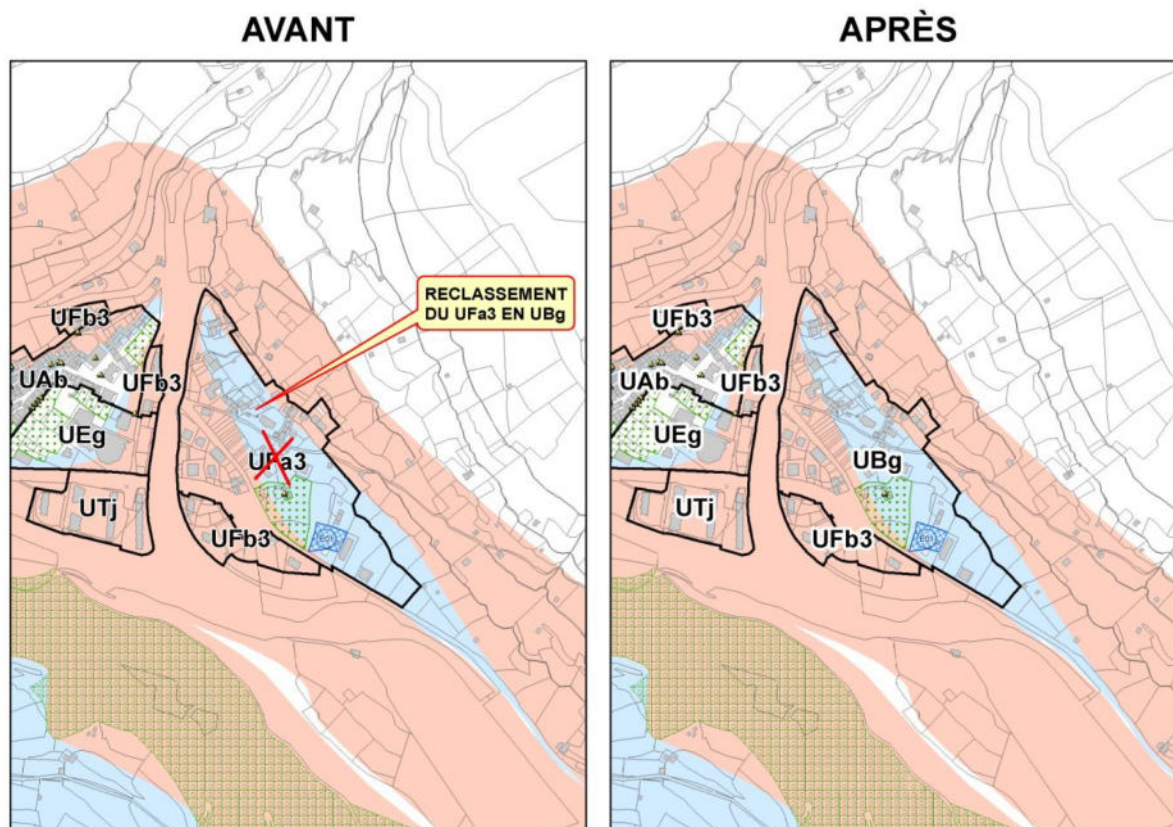
→ Reclassement de la zone UFa3 du village - Passage en zone UBg

Le secteur ici concerné, situé en continuité du village d'Isola fait partie d'un des rares secteurs encore urbanisable et constructible, notamment vis-à-vis des zones rouges aux Plans de Préventions des Risques.

Dans un souci de cohérence avec la typologie du bâti existant et afin de permettre le développement de la commune, il est proposé de reclasser le secteur actuellement classé en zone UFa3 en zone UBg.

Ce changement de zonage permettra également à la commune de retrouver des droits à bâtir équivalents à ceux initialement inscrits dans le document communal.

Aussi, il est proposé un changement de zonage sur les plans de zonage de la commune d'Isola de la façon suivante :



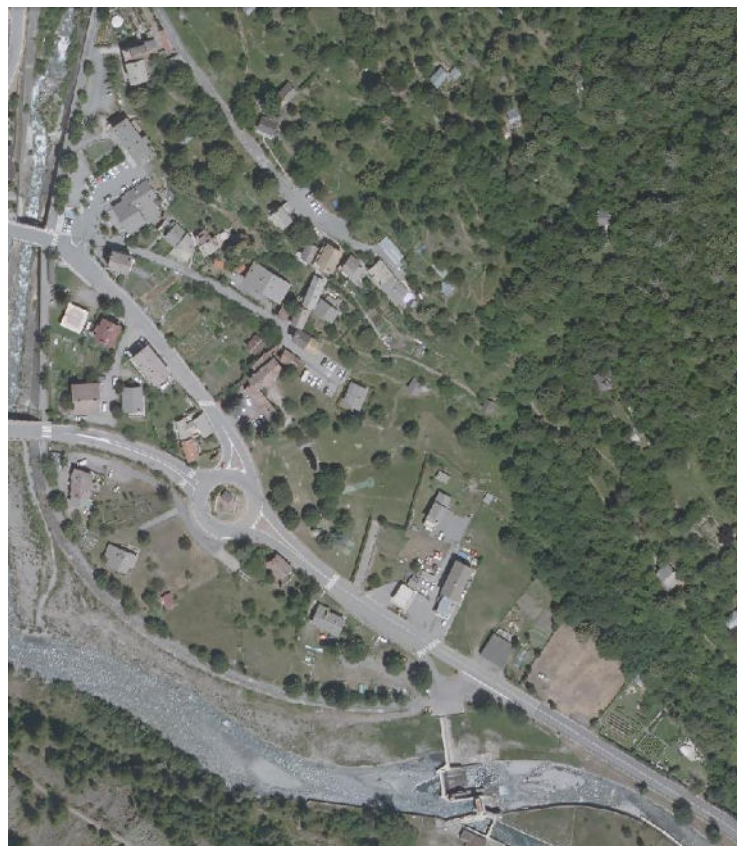
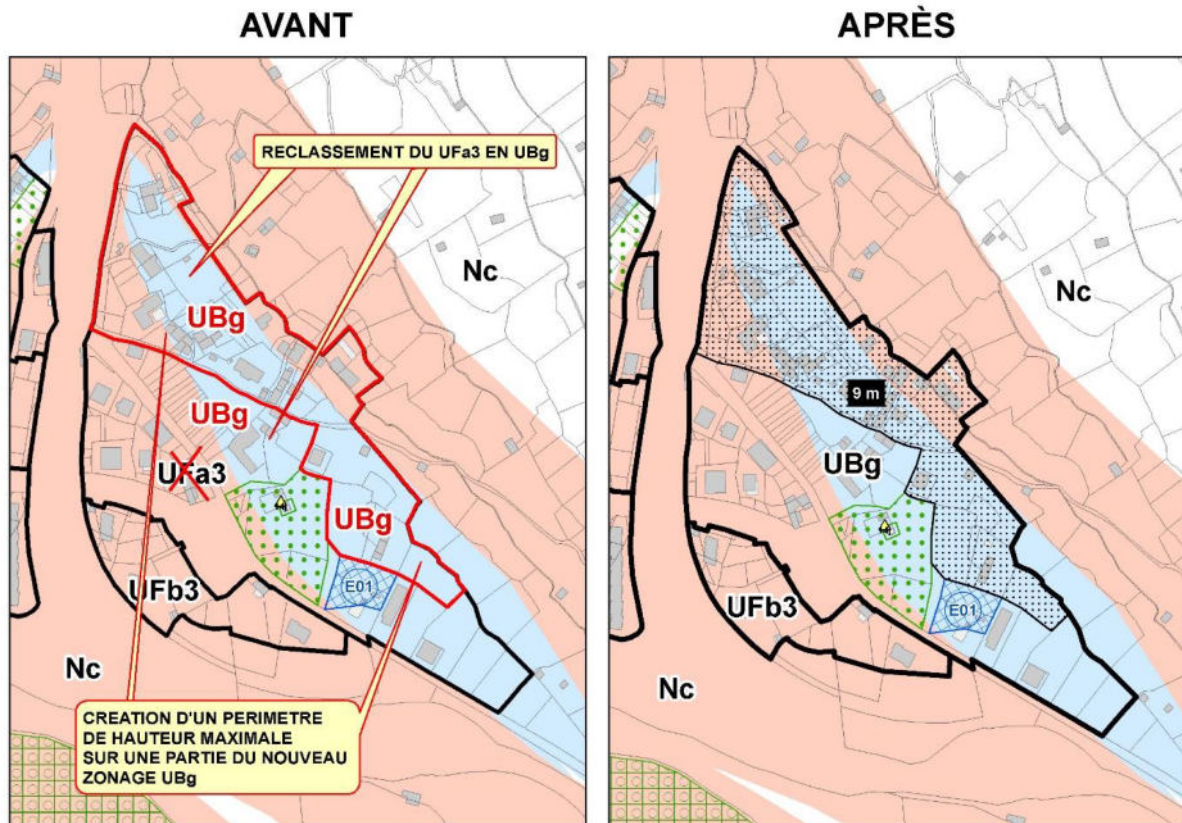
Évaluation environnementale : cette zone urbanisable d'Isola est propice à la densification raisonnée. En effet, il s'agit d'un secteur accessible, présentant déjà une urbanisation diffuse et moins soumis aux risques que le reste de la commune. Les incidences sur l'environnement sont donc limitées. De plus, en mesure de réduction, une parcelle relativement grande et ayant des enjeux paysagers importants est protégée en éléments de paysage à protéger.

→ Distinctions de zones de différentes hauteurs au sein du secteur inscrit en zone UBg

Complémentairement à la demande précédente, afin de garder une homogénéité avec l'urbanisation actuelle du secteur et dans le but d'avoir un bâti adapté à la topographie du terrain, la commune souhaite la reprise des dispositions du PLU communal en faisant apparaître, au sein de la zone UBg, deux secteurs de hauteurs maximales autorisées différentes. Dans la partie basse, correspondant au fond de vallée, des constructions d'une hauteur de 12m existent déjà. Dans la partie haute (Chataigneraie), afin de ne pas défigurer ce site qui surplombe la vallée, il est demandé une hauteur maximale autorisée de 9m.

La rédaction actuelle des dispositions réglementaires de la zone UBg du PLUm permet des constructions d'une hauteur maximale de 12m.

Aussi, il est proposé de faire apparaître sur les plans de zonages de la commune d'Isola, pour la zone UBg, un report graphique délimitant un périmètre de hauteur maximale des constructions égale à 9m reprenant l'ancien dessin de la zone UB du PLU. Le report graphique se matérialise de la façon suivante :



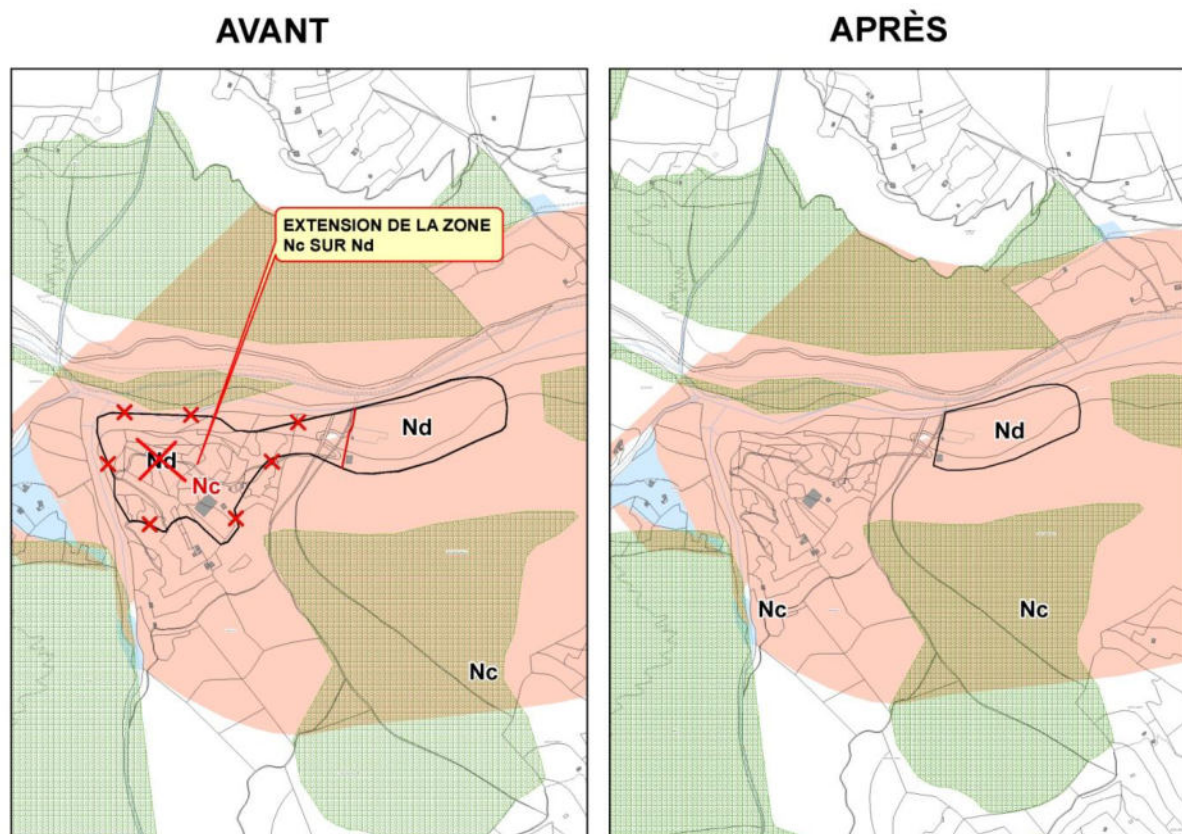
Vue aérienne du secteur

Évaluation environnementale : cette zone urbanisable d'Isola est propice à la densification raisonnée. En effet, il s'agit d'un secteur accessible, présentant déjà une urbanisation diffuse et moins soumis aux risques que le reste de la commune. Les incidences sur l'environnement sont donc limitées. De plus, en mesure de réduction, une parcelle relativement grande et ayant des enjeux paysagers importants est protégée en éléments de paysage à protéger.

→ Secteur de la Déchèterie

Actuellement, une grande partie du secteur de la déchèterie est classé en zone Nd relatif aux équipements et ouvrages publics dans le PLUm en vigueur. La commune souhaite le reclassement d'une partie du secteur en zone Nc afin de conforter l'activité agricole déjà présente sur le site mais également afin de permettre le développement, en lien avec les Services Métropolitains concernés, l'activité agricole avec plusieurs projets d'aménagement et d'installation d'agriculteurs. La commune est en cours d'acquisition d'une parcelle et d'une grange et a pu réaliser des études en la matière. Ainsi, pour la réalisation et la viabilité de tels projets, la réserve foncière communale et les unités pastorales dans ce secteur doivent être suffisamment nombreuses.

Aussi, il est proposé la modification du zonage, en passant une partie de secteur en zone Nc comme suit :

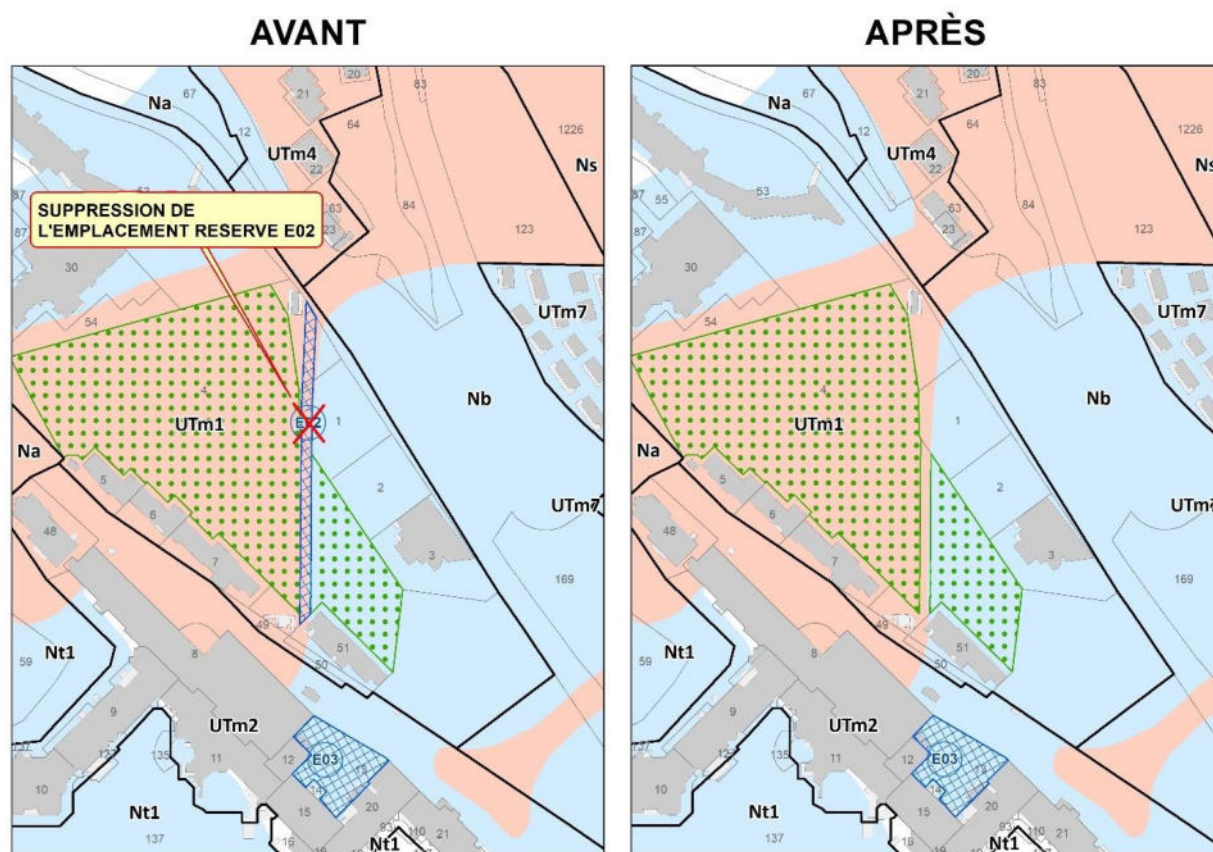


Évaluation environnementale : Cette modification de zonage en faveur de l'agriculture a une incidence positive sur l'environnement. Elle permettra en outre de pérenniser le caractère actuel de cet espace.

→ Suppression de l'ER02

La commune maîtrisant le foncier dans ce secteur, cet emplacement réservé au bénéfice de la commune n'a plus lieu d'être.

Dans ce contexte, il apparaît opportun de supprimer l'emplacement réservé E02 comme suit :



Modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La suppression de l'emplacement réservé E02 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

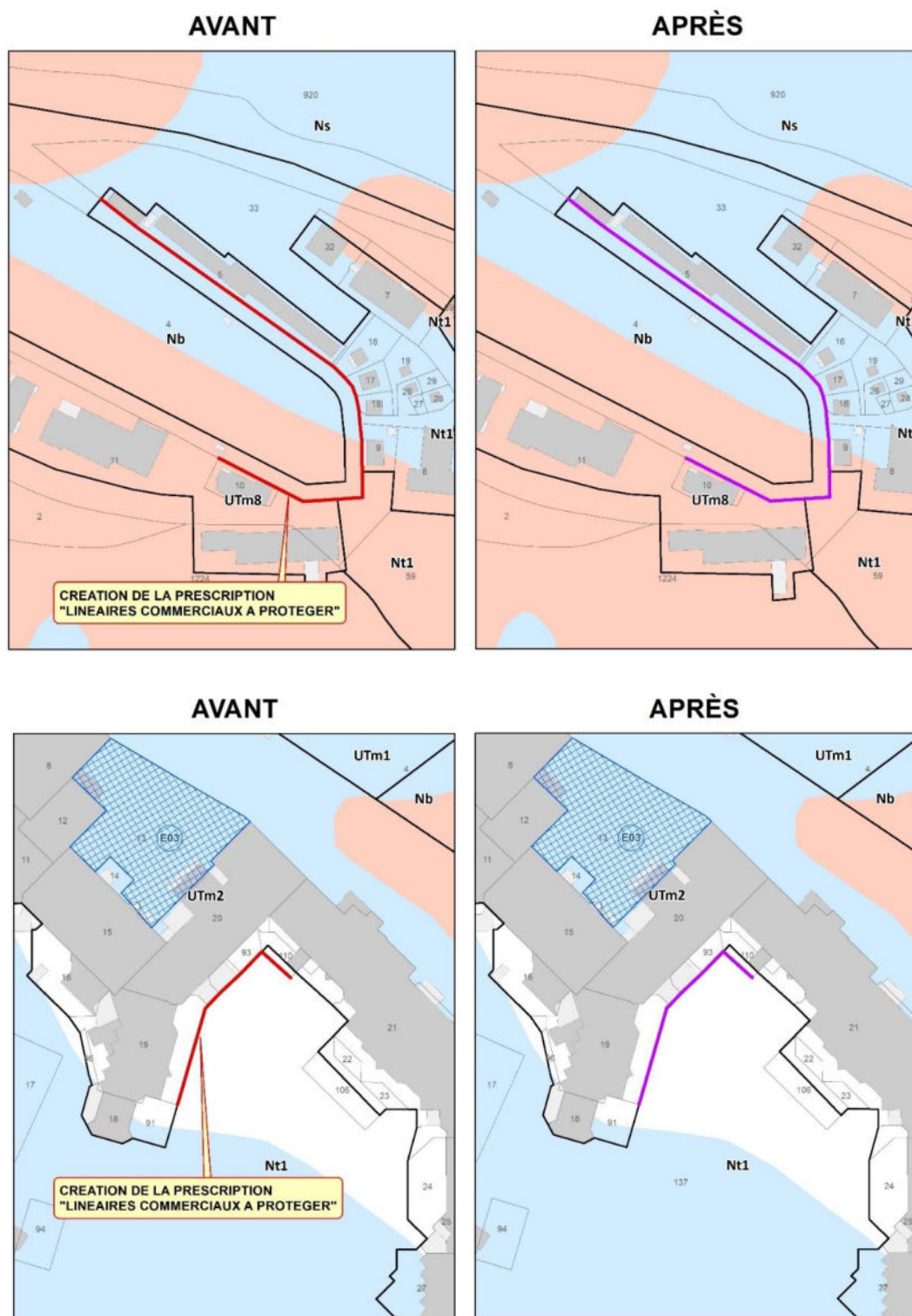
Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
E02	Sentier piéton (escalier)	Équipement public	Isola	742

Évaluation environnementale : La suppression de cet ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Linéaire commercial zone UTm2 et UTm8

La commune souhaite autoriser l'extension des commerces jusqu'en limite de parcelles ou à l'alignement des voies uniquement par des vérandas ou des terrasses le long des immeubles du front de neige en bordure du domaine skiable, identifiés en zone UTm2, et en zone UTm8.

Aussi il est proposé, en lien avec la modification de l'article 1.3.7 de la zone UTm, de reporter sur le règlement graphique un linéaire commercial, comme suit :



Évaluation environnementale : La création d'un linéaire pour la préservation des commerces n'est pas de nature à avoir une incidence sur l'environnement. Il s'agit de conserver l'offre actuelle.

3.4.15. La Bollène-Vésubie

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

➔ Création d'un alignement d'arbres à protéger

Le quartier du Puey, sur la commune de La-Bollène-Vésubie, est un secteur sur lequel un projet est en cours d'élaboration. En effet, un périmètre de servitude d'attente de projet (SAP) a été défini au cours de l'élaboration du PLUm autour du Grand Hôtel du Parc.

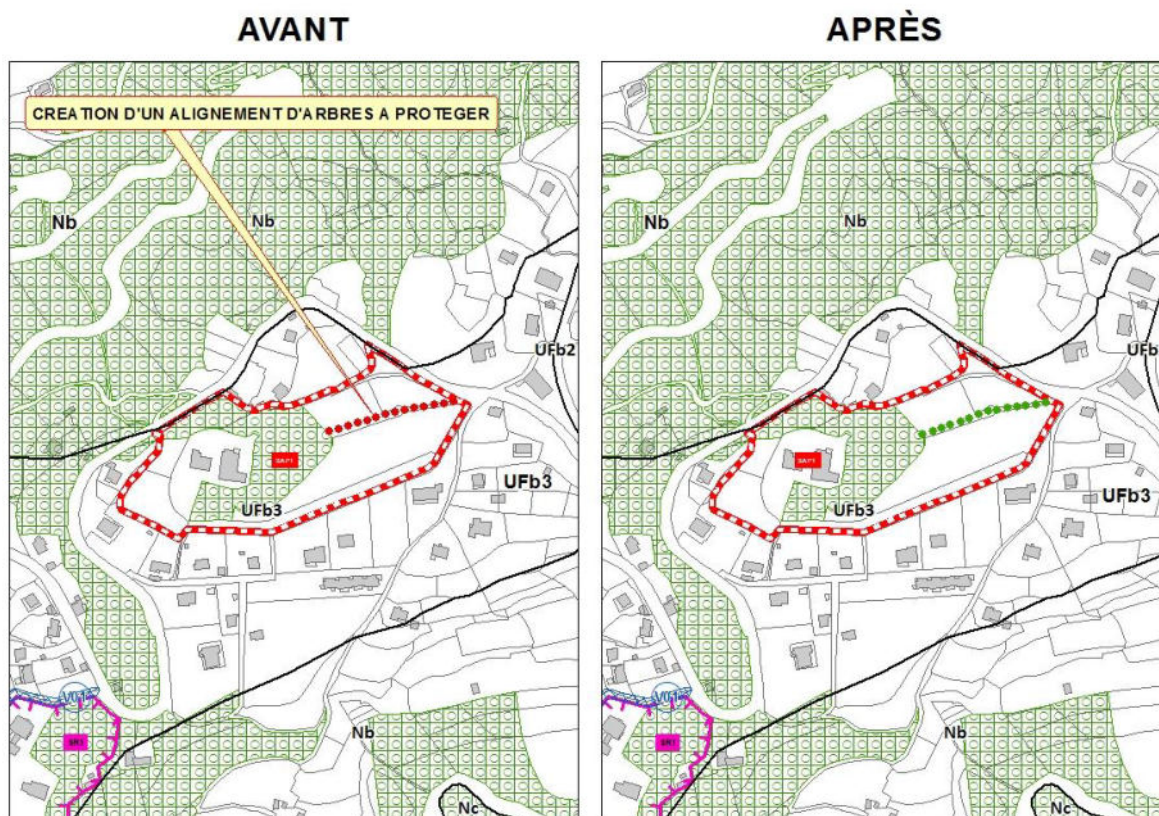
Inclut dans un paysage boisé, en attestent les espaces boisés classés inscrit tout autour de ce secteur, la place de la nature est une donnée à prendre en considération en vue du futur aménagement de la zone.

Autour d'une voie d'accès à ces terrains inclut dans ce périmètre, un alignement d'arbre est existant, et sa protection est souhaitée.

Conformément à l'article 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU « peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration».

Une entrée de légende pour les documents graphiques du PLUm existe dans le but de protéger les alignements d'arbres.

Aussi, il est proposé de de créer un alignement d'arbres à protéger à reporter sur les plans de zonage du PLUm pour la commune de La-Bollène-Vésubie comme suit :



Évaluation environnementale : Cette création en zone urbaine du PLUm a une incidence positive sur le paysage local et la trame verte urbaine.

3.4.16. La Gaude

Treize points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de La Gaude.

→ Reclassement de la zone Ufb5 en zone UAb – Secteur du Village

Les zones urbaines, agricoles et naturelles figurant aux plans de zonage du PLUm ont été définies selon le mode d'occupation des sols et les caractéristiques typo-morphologiques des différents espaces. Ainsi, les zones urbaines UAb du PLUm correspondent aux vieilles villes et vieux villages des communes métropolitaines. Les zones urbaines Ufb correspondent quant à elles à un tissu pavillonnaire de moyenne densité.

Les parcelles situées dans la zone Ueb2 du PLU de La Gaude, approuvé le 1er février 2018 et applicable avant l'entrée en vigueur du PLUm, ont été reclassées dans la zone Ufb5 du PLUm, les deux zones présentant en effet un tissu pavillonnaire de densité moyenne.

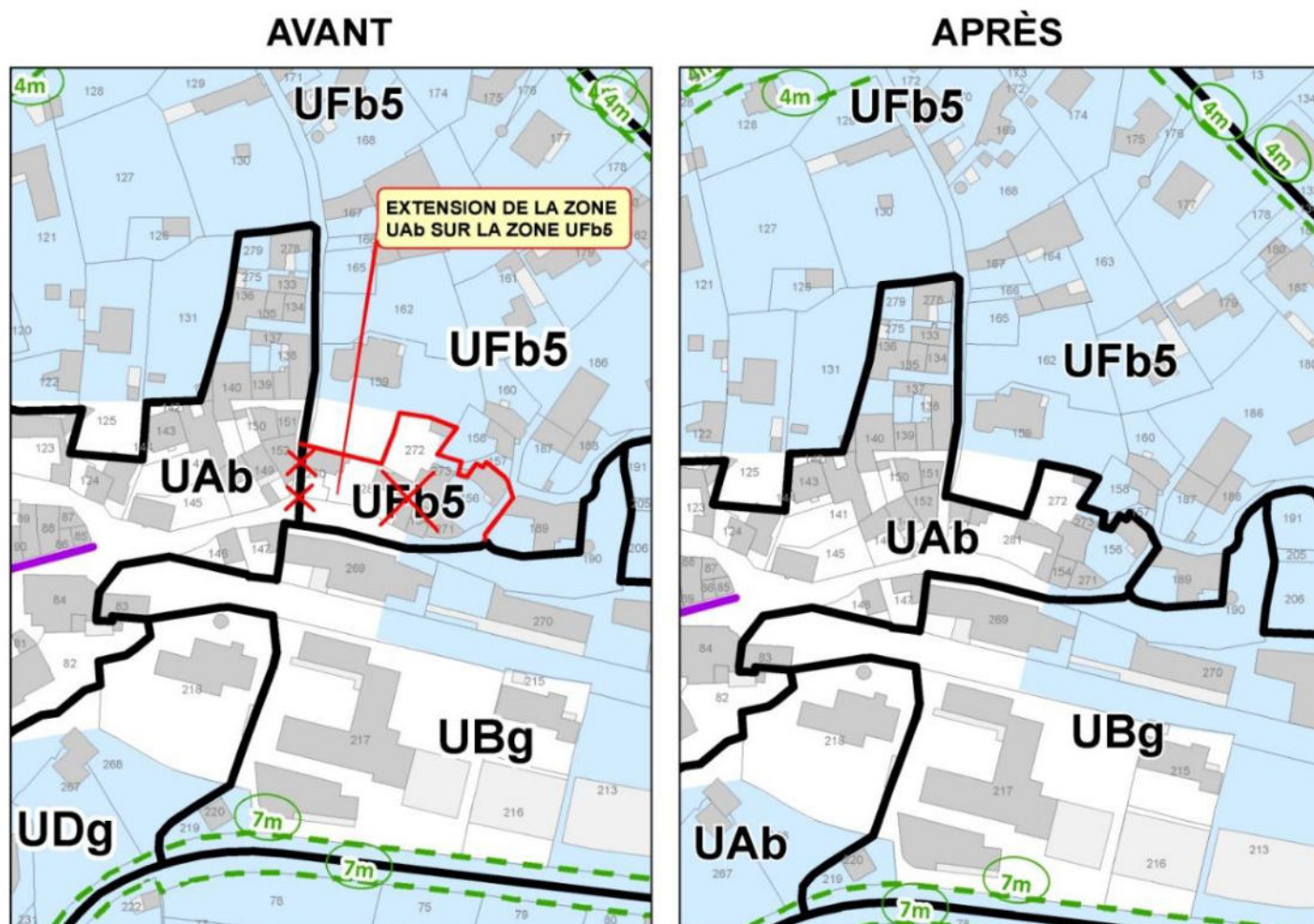
Les parcelles référencées section BD numéros 280, 281, 154, 271, 156, 272, 273 et une partie des parcelles cadastrées section BD n°118, 122, 123, 142, 144, 287, 288 auparavant situées dans la zone urbaine UB du PLU de La Gaude, correspondant aux quartiers à vocation de centre-urbain en continuité avec les centres historiques, ont également été reclassées en Ufb5.

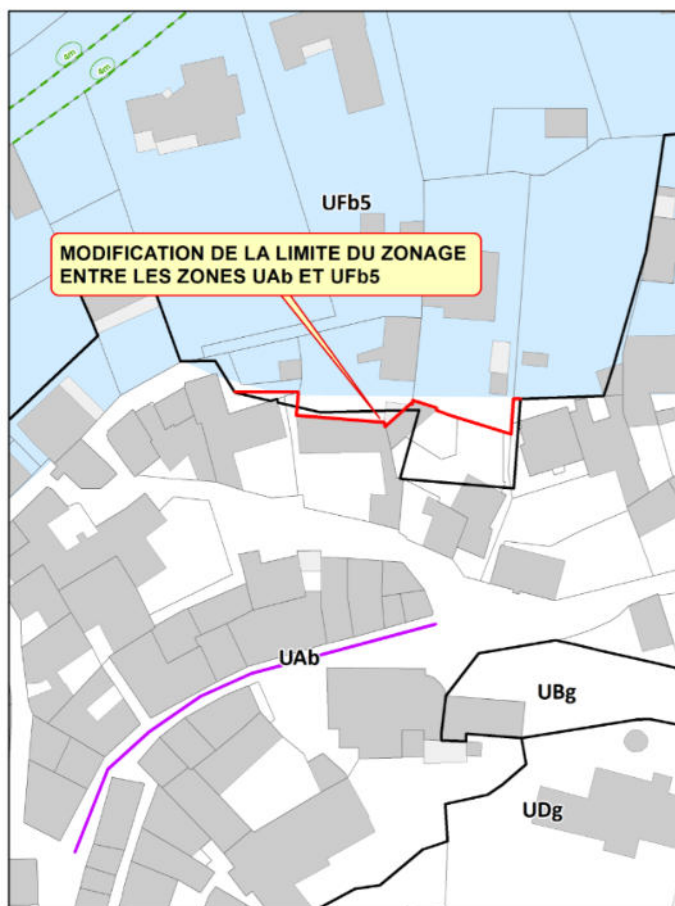
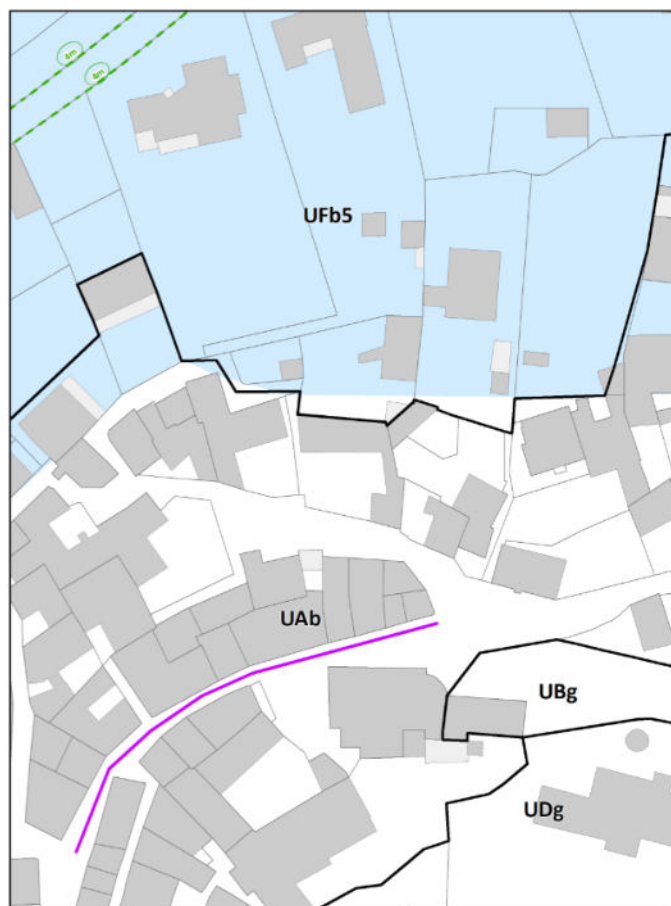
Or, ces parcelles ne présentent pas un tissu pavillonnaire. Elles sont marquées par une urbanisation dense, trait caractéristique des centres historiques.

Ainsi, afin de conserver une cohérence morphologique et garantir un développement harmonieux du tissu urbain, ces parcelles doivent être reclassées dans une zone urbaine présentant les mêmes caractéristiques.

Il est proposé d'étendre la zone UAb correspondant au vieux-village à la totalité des parcelles cadastrées BD 280, 281, 154, 271, 156, 272, 273 et partiellement sur les parcelles cadastrées section BD n°118, 122, 123, 142, 144, 287, 288.

Aussi, il est proposé d'intégrer la totalité des parcelles cadastrées BD n° 280, 281, 154, 271, 156, 272, 273 et une partie des parcelles BD n°118, 122, 123, 142, 144, 287, 288 à la zone UAb qui sera donc étendue de la façon suivante :



AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette modification de zonage qui permet d'adapter le classement à la typologie actuelle de la zone n'est pas de nature à avoir des incidences négatives. En effet, il s'agit uniquement d'adapter le zonage aux formes urbaines relativement denses déjà en place.

→ **Ajout de protections patrimoniales sur les plans de zonage et le tome 2 de l'annexe dédiée – repérage d'un élément linéaire et de bâtis remarquables**

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier et localiser les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Sont ainsi représentées par des triangles jaunes figurant aux plans de zonage, les constructions identifiées comme remarquables. Il peut s'agir d'éléments ponctuels comme des puits, des fontaines, des oratoires, etc. ou encore des bâtiments, villas, fermes, etc.

Les éléments construits linéaires, représentés par un trait continu jaune, correspondent aux canaux à protéger, aux chemins ou encore aux escaliers.

Sur le territoire de La Gaude, au PLUm en vigueur, seul le centre d'études et de recherches IBM est identifié en tant que construction remarquable. La protection apparaît sur les plans de zonage sous la forme du triangle n°1.

Forte d'un important passé agricole, la commune présente de nombreux éléments patrimoniaux qu'il convient de protéger. Les bassins agricoles présents sur le territoire communal représentent un véritable patrimoine rural

et culturel. Ils sont le résultat d'actions passées qui ont permis de façonner les paysages. Ces ouvrages doivent être conservés en tant que bien commun.

Ainsi, les bassins et ruines présents sur les parcelles BA 139, 140, 141 et 142 ainsi que sur les parcelles BA 148, 150 et BD 231 seront identifiés par un triangle jaune sur les plans de zonage. Le numéro d'identification du triangle renvoie au tableau ainsi qu'aux fiches descriptives figurant dans le tome 2 de l'annexe patrimoniale.

Sur la parcelle AN62 se trouve l'oratoire Saint-Michel. Cet oratoire par son excellente qualité de conservation doit être préservé. Il fera donc l'objet d'un repérage sur les plans de zonage et d'une fiche descriptive.

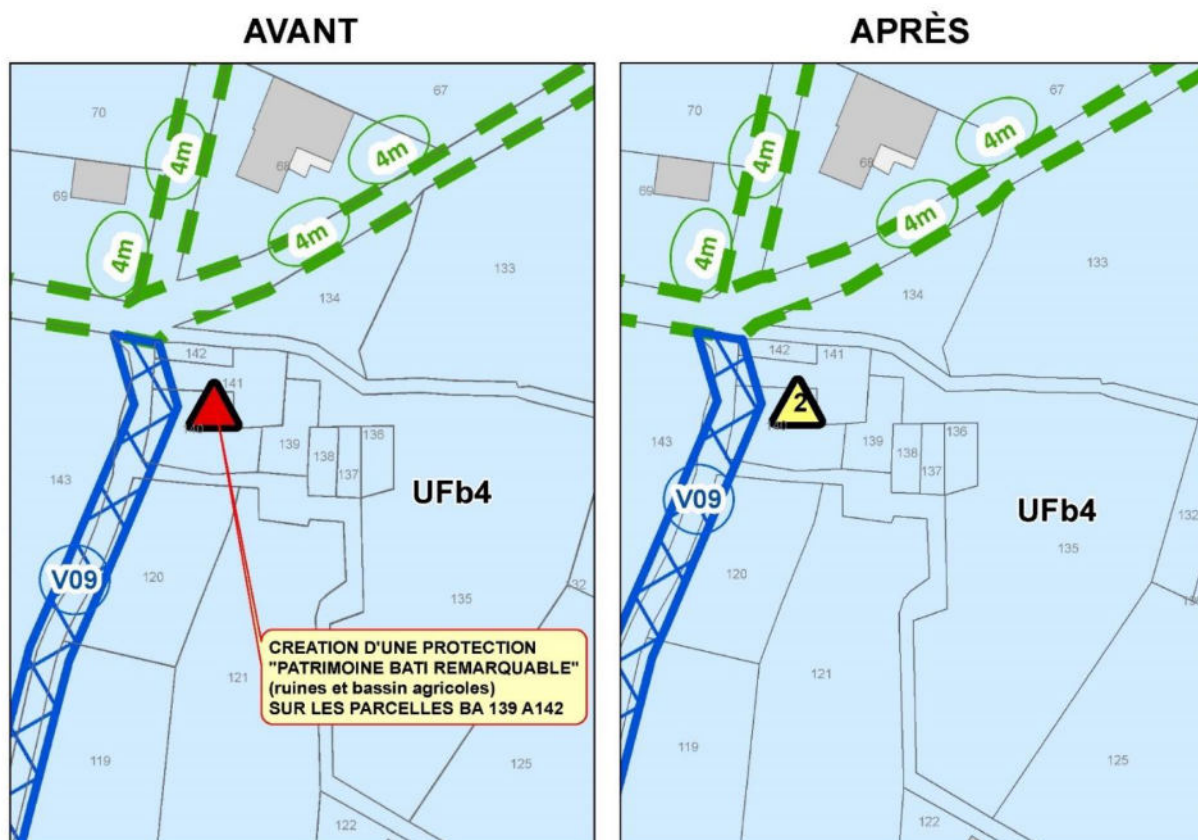
L'immeuble sis 2919 chemin Marcellin Allo a été repéré en raison de la qualité des ornements de sa façade et tout particulièrement le traitement des linteaux des fenêtres. Un triangle jaune permettra d'identifier cette construction sur les plans afin d'assurer sa protection.

Tout comme les bassins et ruines mentionnés plus haut, le canal des Casiers du Var témoigne de l'occupation agricole des terres. Les « casiers du Var » sont les terrains qui ont été gagnés sur le lit majeur du fleuve par endiguement afin d'augmenter les surfaces agraires de la commune.

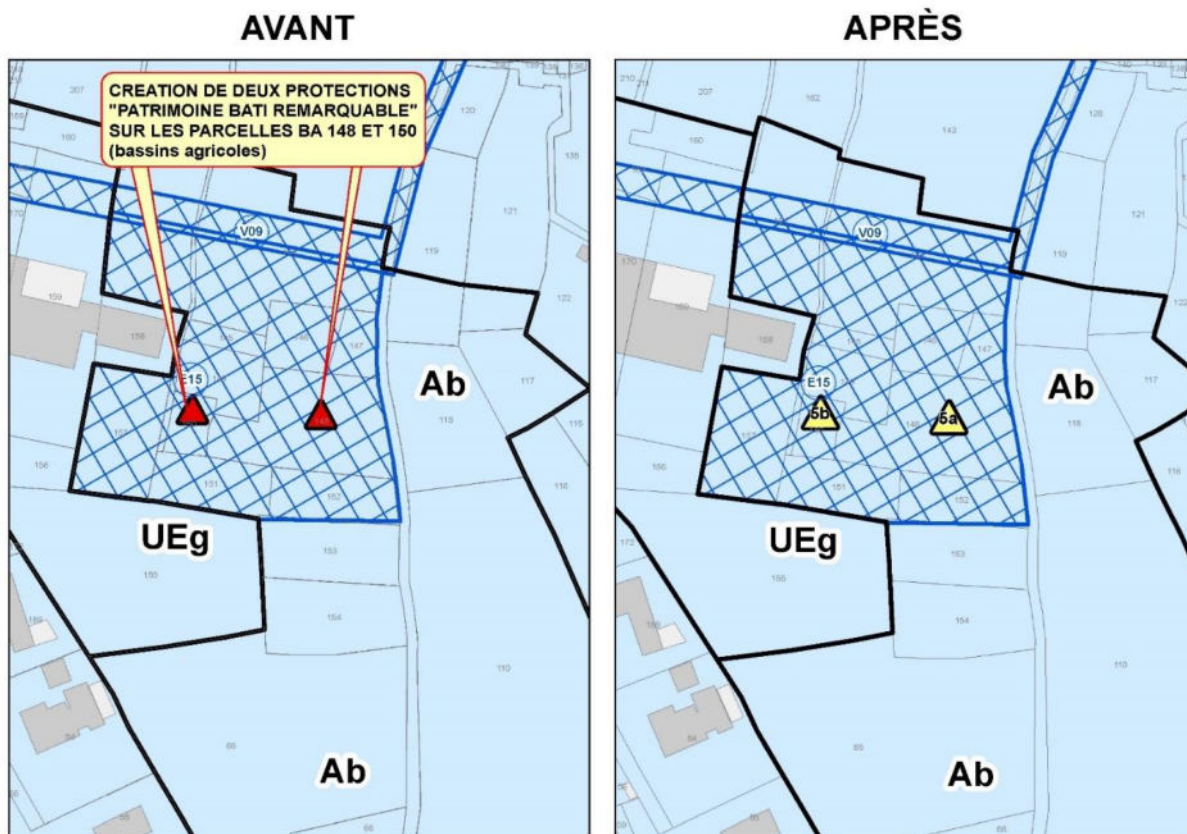
Le canal par son importance en tant que témoin historique des aménagements agricoles effectués après-guerre doit être repéré par un trait continu jaune sur les plans de zonage afin d'être préservé de toute opération de démolition. Une fiche descriptive sera également ajoutée à l'annexe patrimoniale.

Aussi, il est proposé de modifier les plans de zonage de la façon suivante :

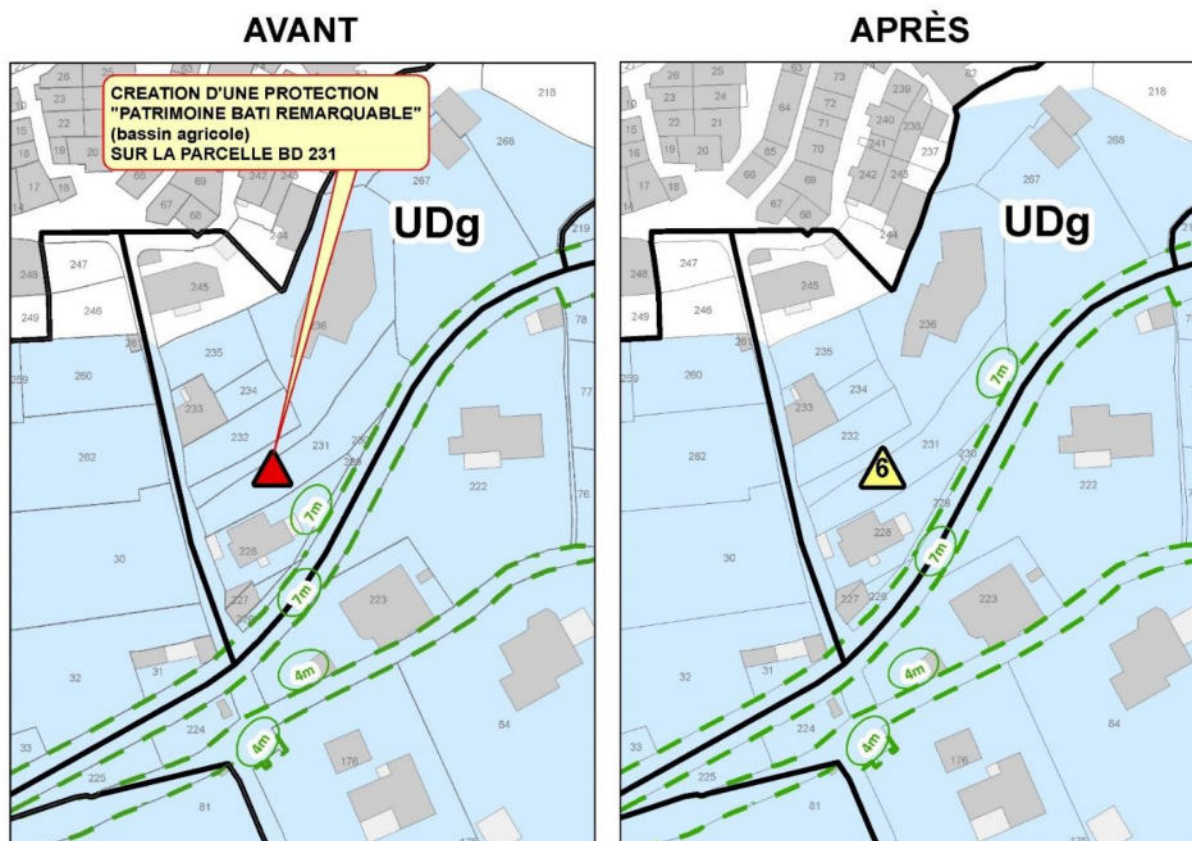
Bassin et ruines présents sur les parcelles BA 139, 140, 141 et 142 :



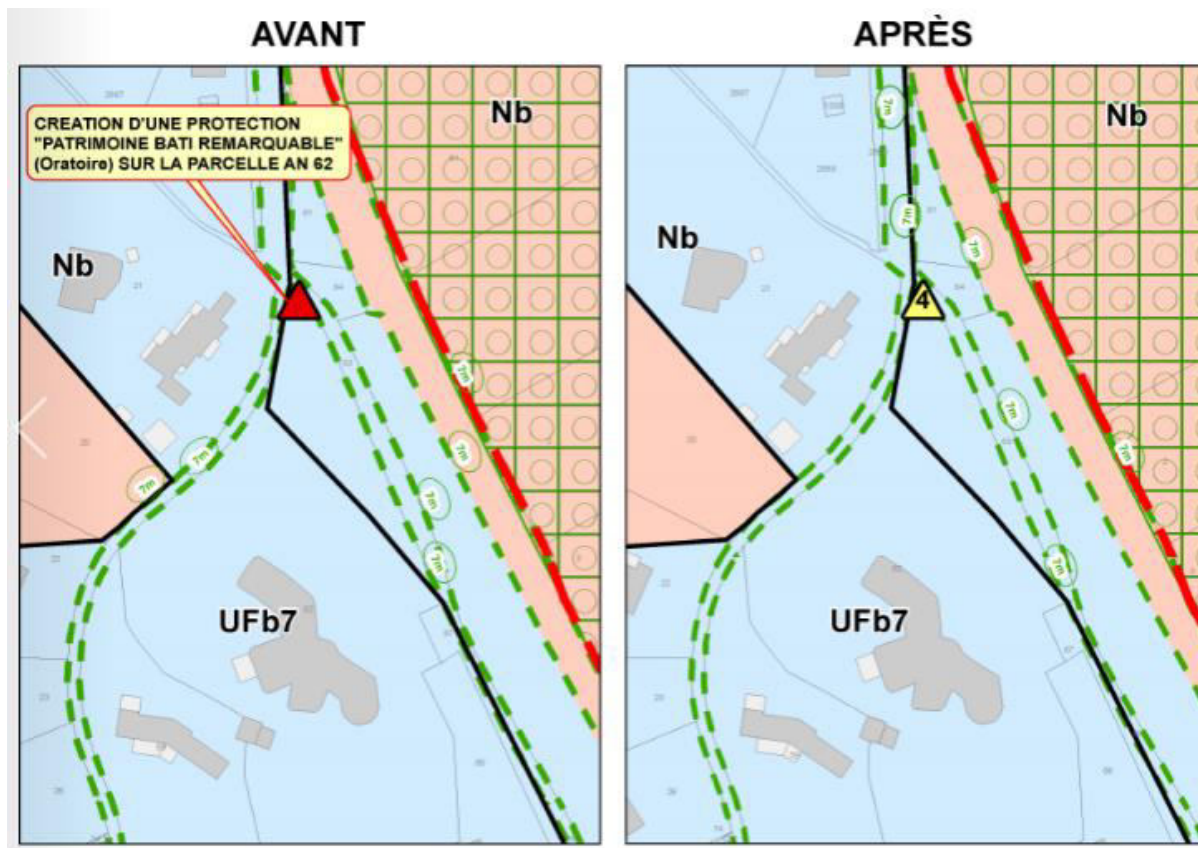
Bassins agricoles des parcelles BA 148 et 150 :

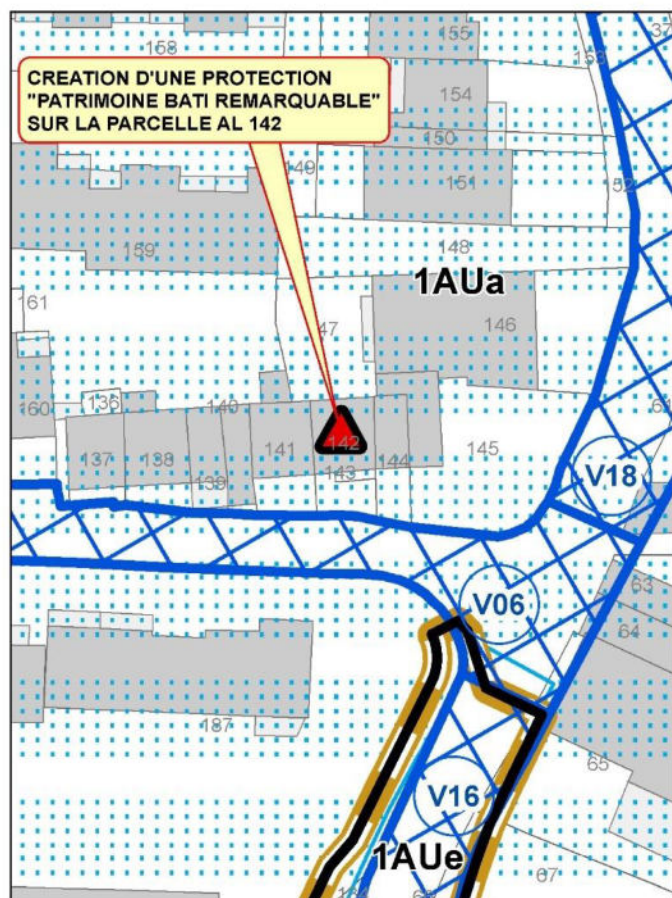
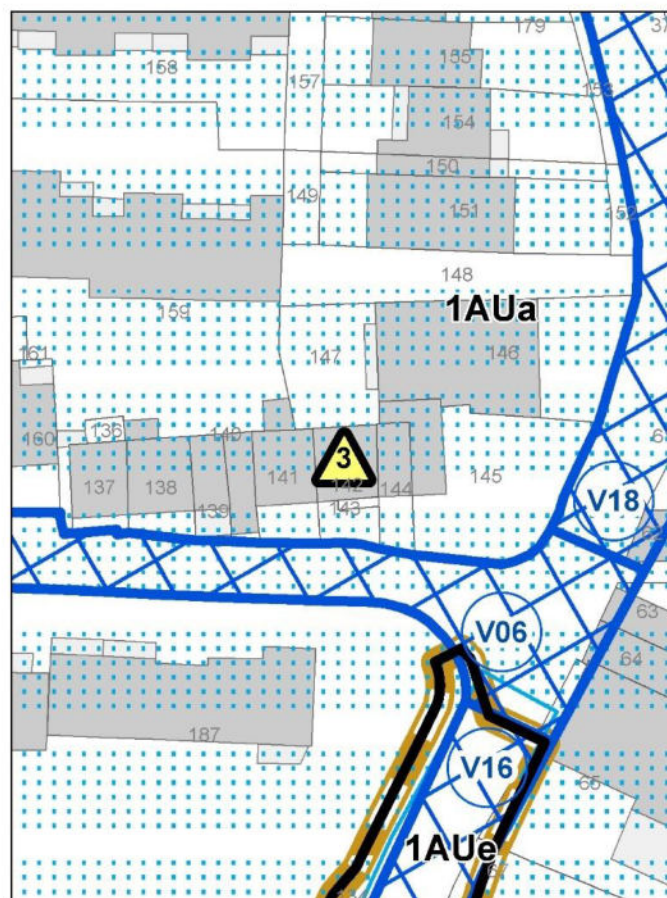


Bassin agricole de la parcelle BD 231 :



Oratoire Saint-Michel présent sur la parcelle AN 62 :



Immeuble sis 2919 chemin Marcellin Allo :**AVANT****APRÈS**

Le tableau des constructions identifiées comme remarquables présent dans le tome 2 de l'annexe patrimoniale sera complété de la façon suivante :

Numéro	Appellation	Références cadastrales
1	Centre d'études et de recherches IBM	AD 1 à 30
2	Ruines et bassin agricole	BA 139 140 141 142
3	Immeuble sis 2919 chemin Marcellin Allo	AL 142
4	Oratoire Saint-Michel	AN 62
5	Bassins agricoles	BA 148 et 150
6	Bassin agricole	BD 231

Évaluation environnementale : Ces protections en faveur de la préservation du patrimoine a une incidence positive sur l'environnement et le paysage, notamment agricole.

→ **Ajout de protection patrimoniale sur les plans de zonage et le tome 3 de l'annexe dédiée – repérage élément de paysage à protéger ou à créer**

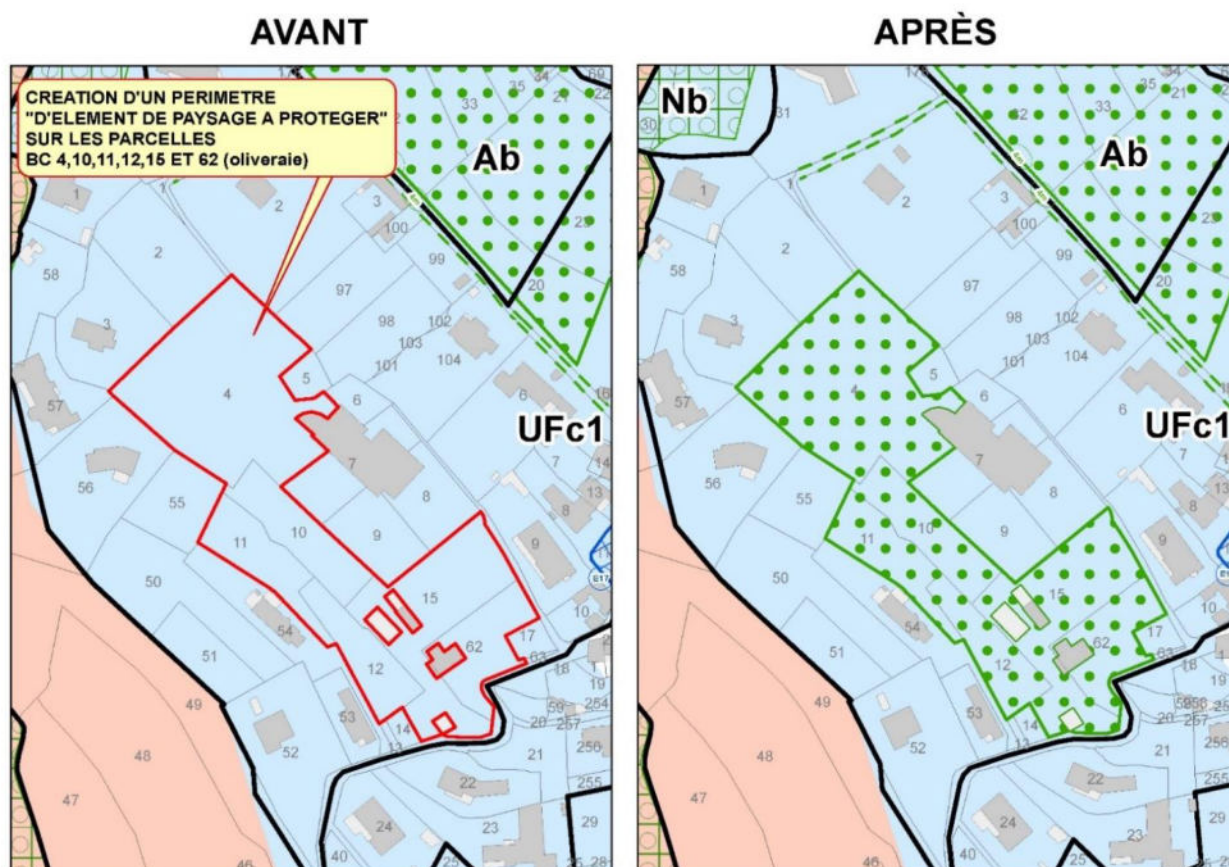
Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, plusieurs types d'espaces verts sont ainsi identifiés sur les documents graphiques et à chacun correspond une réglementation différente. Il s'agit d'espaces publics ou privés présentant un intérêt paysager ou un rôle de relais écologique potentiel dont la vocation est à maintenir.

Sur le territoire de La Gaude, au PLUm en vigueur, plusieurs éléments de paysage à protéger ou à créer sont repérés sur les plans de zonage par une trame constituée de points verts.

Une oliveraie créée dans les années 2000 sur les parcelles BC 4 10 11 12 15 et 62 situées chemin des Clapiers sera identifiée dans le cadre de la présente modification de droit commun. En effet, en raison de sa qualité paysagère, elle doit être préservée de toute urbanisation.

Bien que les fiches descriptives des éléments de paysage à protéger ou à créer repérés sur les plans de zonage ne revêtent pas un caractère obligatoire, une fiche spécifique à l'oliveraie sera intégrée au tome 3 de l'annexe patrimoniale afin de repreciser, en sus de l'article 17 des dispositions générales, les modalités de protection de cet espace paysager.

Aussi, il est proposé de modifier les plans de zonage de la façon suivante :



Évaluation environnementale : L'instauration de cette protection a une incidence positive sur le paysage et sur l'occupation du sol dans ce secteur.

→ **Suppression des emplacements réservés – EV02, EV03, EV04**

Conformément aux objectifs d'aménagement de l'Etablissement Public d'Aménagement Nice Ecovallée, la Métropole Nice Côte d'Azur renonce à l'acquisition des emplacements réservés EV02, EV03 et EV04, secteur les Maoupas sur la commune de La Gaude et grevant les parcelles AL 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 208, 26, 27, 23, 24 et 25 sises à La Gaude, chemin Allo Marcellin.

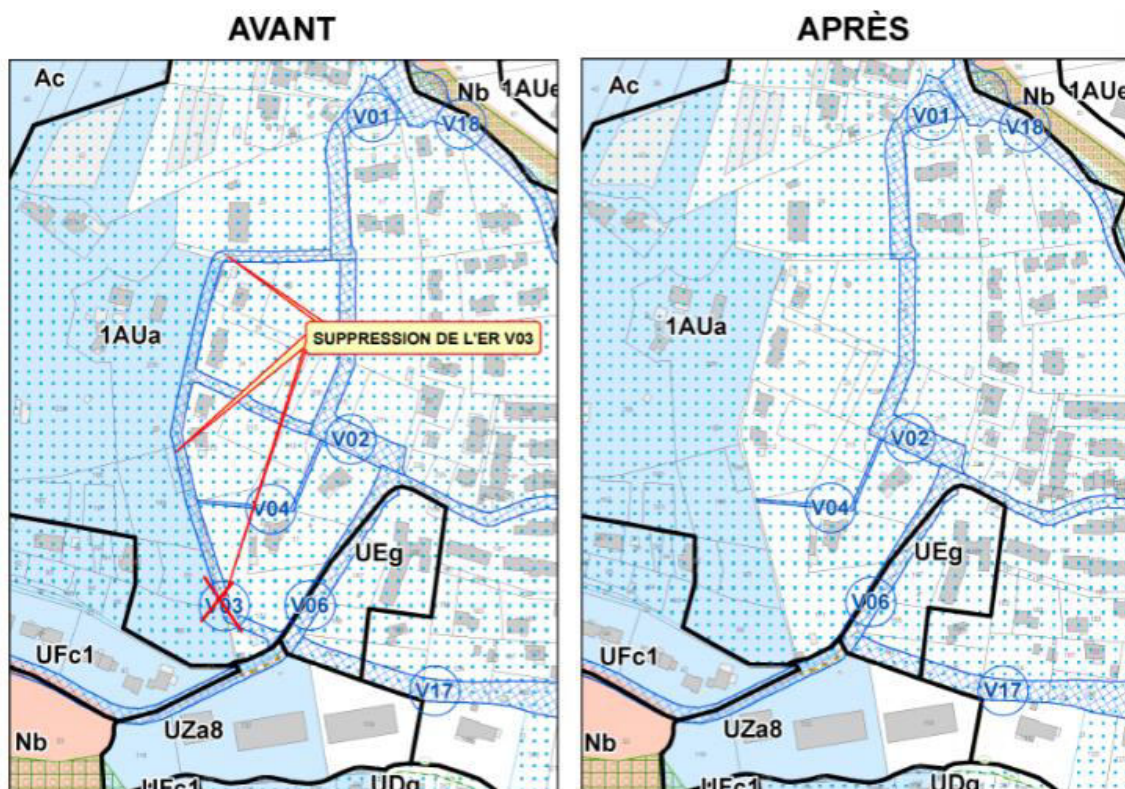
Les ERV 02 et 03 consistent en la création de voirie. L'ERV 04 a pour objet la création d'un espace public.

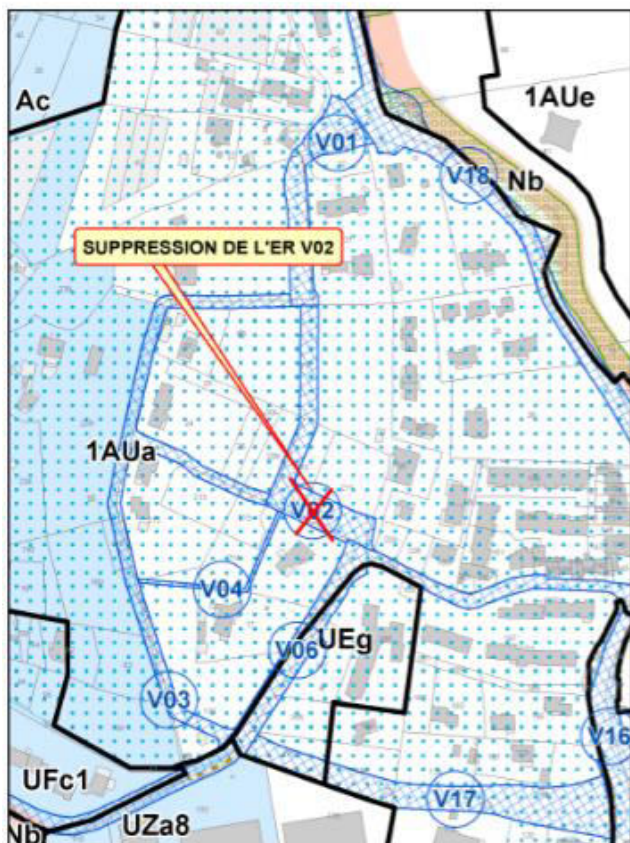
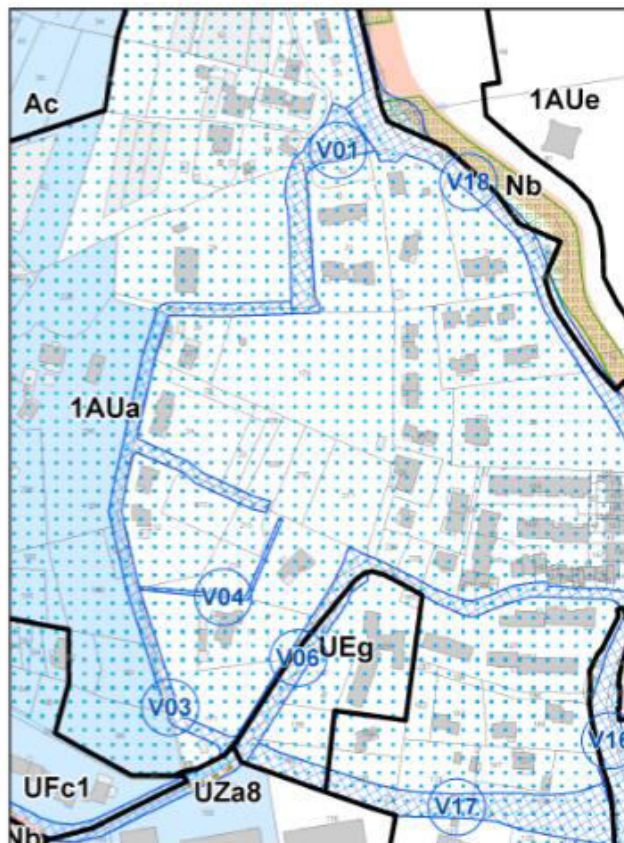
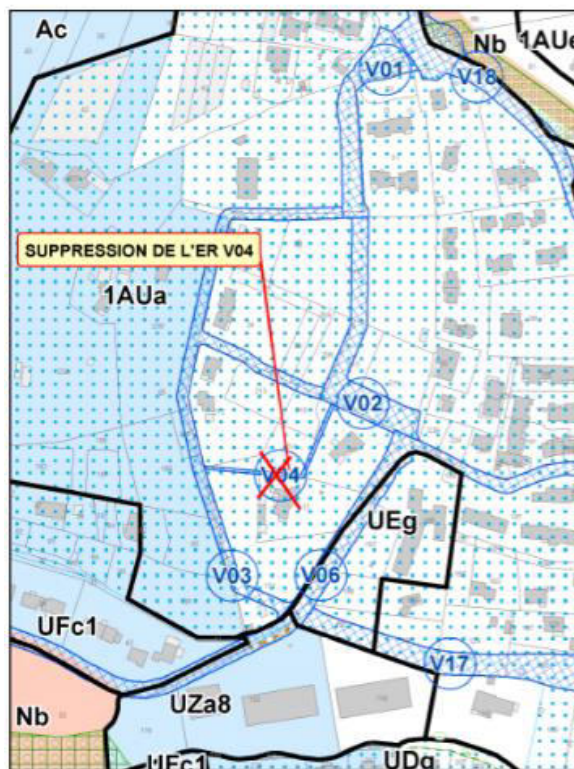
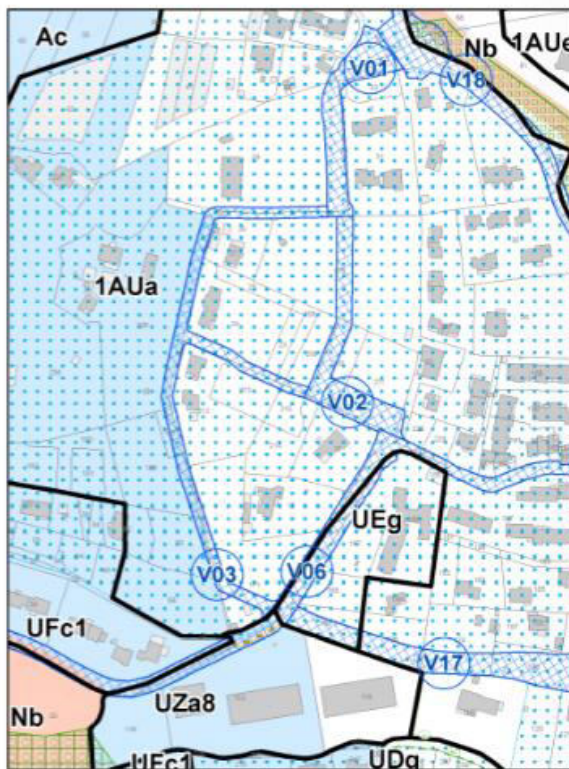
La commune et la Métropole ne souhaitent plus mettre en place des projets de création de voirie et d'un espace public étant donné que le besoin n'existe plus sur le territoire.

Aussi, les projets de création de voirie et d'espace public n'étant plus d'actualité, il n'est pas nécessaire de les maintenir au Plan Local d'Urbanisme métropolitain. L'inscription de ces emplacements réservés dans la liste des emplacements réservés et dans le règlement graphique n'est donc plus justifiée.

Il s'agira alors, de supprimer de la liste des emplacements réservés du PLUm les ERV 02, 03 et 04 et de les supprimer également sur le règlement graphique du document d'urbanisme métropolitain correspondant à la commune de La Gaude.

Aussi, cette suppression des ERV 02, 03 et 04 dans la liste des emplacements réservés et dans le règlement graphique sera prise en compte comme suit dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun :



AVANT**APRÈS****AVANT****APRÈS**

Évaluation environnementale : La suppression de ces ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ Ajout d'un ERMS sur les parcelles A049, A050, A051 et A052 et ajout d'un espace boisé classé sur les parcelles A049 et A052

Création d'un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) :

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) vise à favoriser l'équilibre social dans les territoires et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige notamment certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel (25% ou 20%), en agissant sur le développement de l'offre.

Les communes déficitaires en logement social au titre de cette loi doivent compléter leur offre en matière de logement sociaux en vue de respecter la loi SRU.

Les communes déficitaires en logement social au titre de cette loi sont soumises à un rythme de rattrapage défini pour trois ans qui doit lui permettre d'atteindre le taux légal, et dont le respect fait l'objet d'un bilan triennal.

Sur le territoire métropolitain, l'année 2020 a été marquée par la conduite du bilan triennal 2017-2019, permettant de comparer les niveaux de production de logements sociaux assignés aux communes soumises sur la période 2017-2019, aux réalisations effectives, sur le plan quantitatif (nombre de logements locatifs sociaux) comme sur le plan qualitatif (équilibre de la répartition des logements entre les plus sociaux, financés en PLAI, et ceux plus proches du marché, les PLS).

Ce bilan fait apparaître que la commune de La Gaude est en carence de logements sociaux.

Aussi, dans l'objectif de pallier cette carence, il est proposé, en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat, de créer un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale sur la totalité des parcelles A050 et A051 et sur une partie des parcelles A049 et A052.

Sur le périmètre de cet emplacement réservé un minimum de 40% de la surface de plancher totale de l'opération sera réservée à la réalisation de logements sociaux.

Protection de boisements :

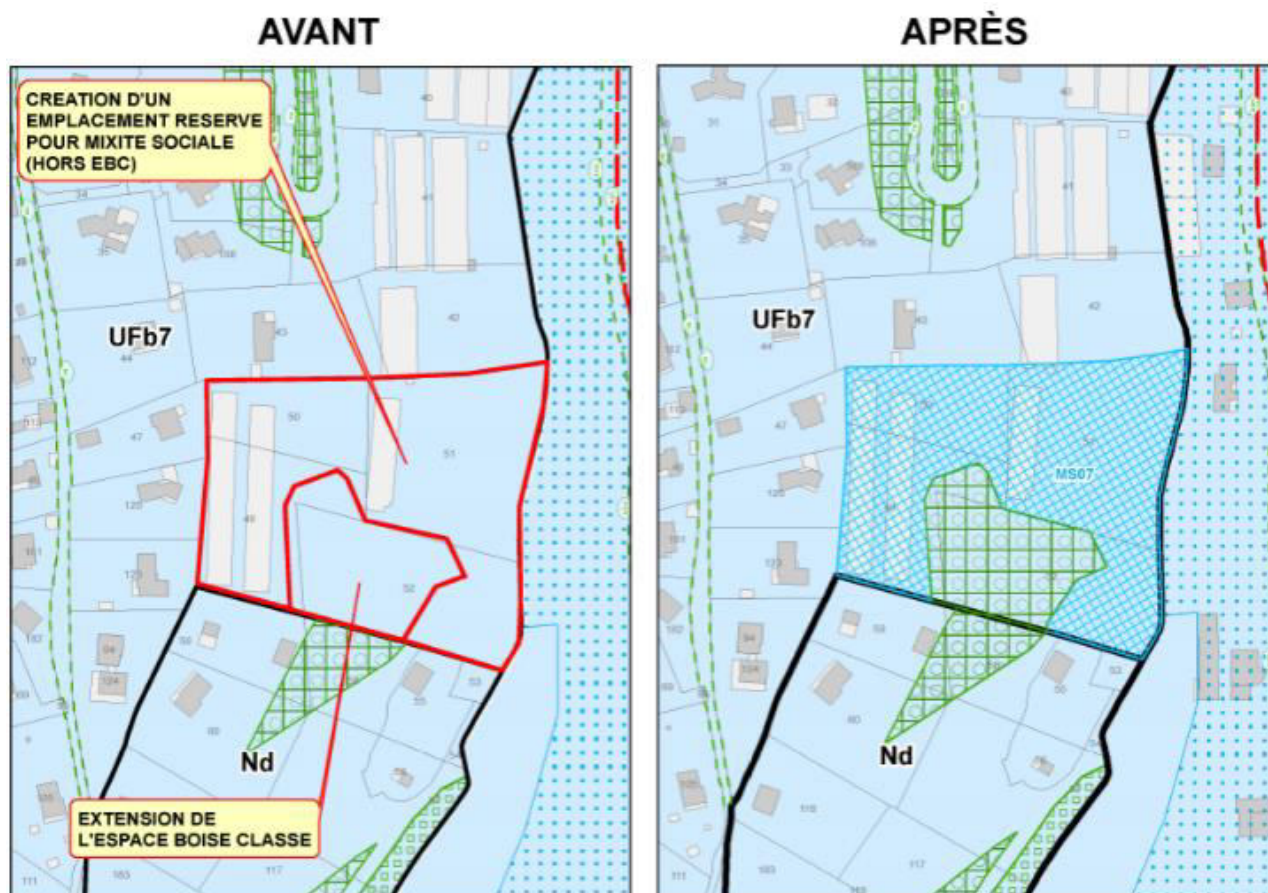
Dans ce même secteur, et comme l'atteste la photographie aérienne ci-après, les parcelles A049 et A052 sont en partie boisées. :



Aussi, afin d'assurer la pérennité et la préservation des boisements existants, conformément à l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme, il est proposé d'ajouter un Espace Boisé Classé (EBC) sur une partie du périmètre des parcelles A049 et A052. Ces boisements se situent, de plus, dans la continuité de ceux existants partiellement sur les parcelles A058, A059 et A060, sur lesquelles des espaces boisés classés sont également identifiés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur. Cette protection vient donc s'ajouter en continuité de celle existante.

Ce classement permettra d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L.113.2 du code de l'Urbanisme.

Aussi, l'ajout d'un nouvel ERMS dans la liste des emplacements réservés pour mixité sociale et dans le règlement graphique ainsi que l'ajout de l'EBC seront prises en compte comme suit :



Évaluation environnementale : Par la mise en place d'un EBC pour la protection des boisements existants sur une zone initialement urbanisable, ces modifications ont une incidence positive sur l'environnement.

En outre, la mise en place d'une servitude de mixité sociale n'a pas d'incidence sur l'environnement, il s'agit uniquement d'adapter l'offre en logements aux besoins en logements sociaux sur cette zone ouverte à l'urbanisation du PLUm.

➔ Ajout d'un ER pour création d'un groupe scolaire

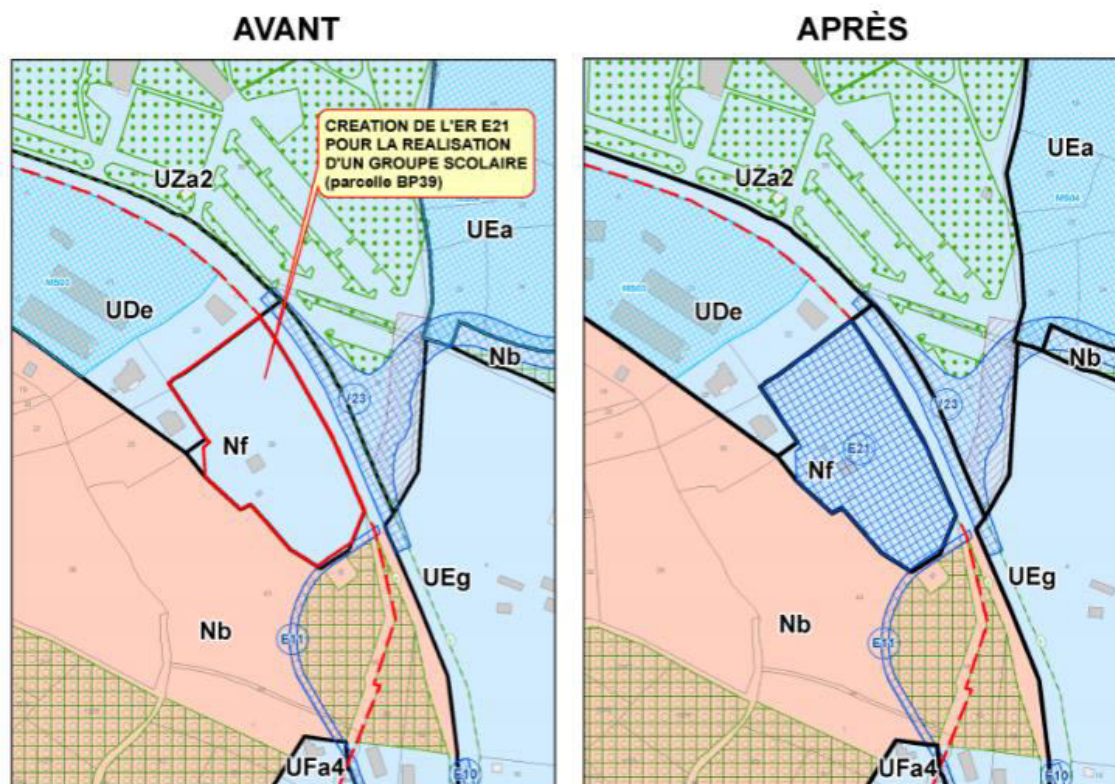
Compte-tenu du développement important de la commune, notamment sur le secteur des Vaquières, il est nécessaire de prévoir la réalisation d'un nouveau groupe scolaire afin de répondre aux besoins de la croissance démographique de la commune.

A ce titre, une convention d'intervention foncière sur les Vaquières entre la commune, la Métropole Nice Côte d'Azur et l'établissement public foncier PACA a été conclue le 22 juin 2017 par délibération communale n°2-01. Cette convention consiste à fixer un périmètre foncier, une durée d'intervention et une enveloppe financière définie sur la base des diagnostics fonciers préalables.

Ainsi, sur ce secteur, à proximité immédiate du village, un programme immobilier, comprenant des logements sociaux, doit y être édifié.

Pour accompagner le développement de ce secteur, il est proposé d'instaurer un emplacement réservé pour réalisation d'un groupe scolaire, au bénéfice de la commune, sur le terrain cadastré BP39 de 10.660m².

Aussi, l'ajout d'un nouvel ER dans la liste des emplacements réservés et dans le règlement graphique sera pris en compte comme suit :



Vue aérienne du secteur

Évaluation environnementale : État initial : le secteur est aujourd'hui occupé par des terrains de sport.

Thème	Etat initial
Zonage Actuel	- Zone Nf
Occupation du sol et paysage	- Zone de terrains sportifs
Biodiversité et milieux naturels	- Non compris dans un périmètre à statut - En dehors des périmètres à statut du SRCE et de la TVB du PLUm
Risques et nuisances	- Aléa faible retrait-gonflement des argiles - En zone bleue du PPR
Réseaux AEP - EU - EP	- A proximité des zones urbaines raccordées
Transports et desserte	- Accessible depuis la route de Saint-Laurent



Description du projet

Le projet consiste à mettre en place un emplacement réservé pour la création d'une école sur des espaces aujourd'hui artificialisés.

Incidence du projet sur l'environnement

Enjeux	Incidences Pressenties	Mesures réglementaires du PLUm (Mesures d'évitement ou de réduction)
<i>Consommation d'espace</i>	- Faible consommation d'espace, terrain de tennis	
<i>Insertion paysagère et valorisation des entrées de villes</i>	- Incidence sur le paysage local	- Conservation du massif boisé le long de la route
<i>Préservation des éléments de Trame Verte et Bleue</i>	- Des enjeux très limités donc des incidences faibles	- Mesures ERC à définir dans le cadre du projet : végétalisation...
<i>Prévention des risques et nuisances</i>	- Prise en compte des risques dans la construction ;	
<i>Augmentation de la consommation d'eau potable</i>	- Augmentation liée à l'équipement	Sans objet
<i>Dysfonctionnements à prévoir en termes d'assainissement</i>	- Augmentation des besoins en assainissement	Sans objet
<i>Augmentation du ruissellement</i>	- Gestion du ruissellement à prévoir	- La gestion de l'eau pluviale devra être gérée au stade pré-opérationnel
<i>Augmentation des déplacements</i>	- Augmentations locales des déplacements aux heures « scolaires »	- Cheminements modes doux à prévoir
<i>Augmentation des consommations d'énergie</i>	- Augmentation liée à l'école	Potentielle certification environnementale du projet
<i>Augmentation de la production de déchets</i>	- Pas de production de déchets particuliers	Sans objet

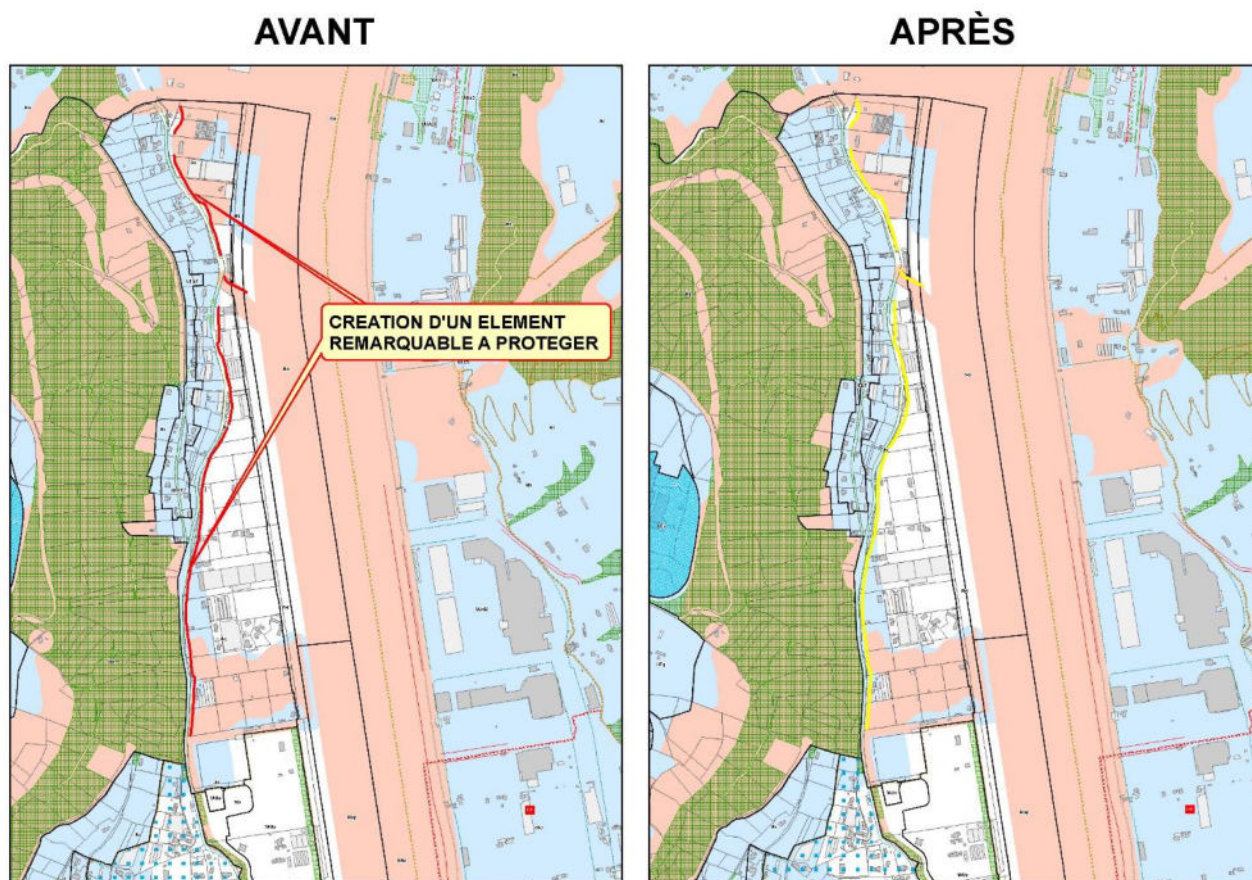
➔ Ajout d'un élément de paysage à protéger sur le Canal des Casiers du Var

Des éléments de paysages à protéger peuvent être identifiés dans le règlement graphique.

En effet, en vertu de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Le Canal des Casiers du Var doit être protégé pour des motifs d'ordre architectural. Il s'agit de l'emprise identifiée dans la carte de la TVB comme "relais écologiques (canaux, fossés)"

Aussi, l'ajout d'un élément de paysage à protéger sera pris en compte comme suit :



Évaluation environnementale : La protection du canal a une incidence positive sur l'environnement au travers de la protection de la trame bleue et du paysage agricole.

→ Création d'un emplacement réservé pour voirie - ER V24

La commune de La Gaude souhaite élargir le débouché de la partie Sud du chemin Font de Ribe et Vallon sur la route de Saint-Jeannet, afin de sécuriser la route de Saint-Jeannet qui se situe en contrebas comme le montre le plan ci-dessous :



En effet, le Chemin Font de Ribe et Vallon relie la Route de Saint-Jeannet et permet de désengorger la route de Saint-Jeannet où le trafic routier est important. Ce chemin est trop étroit pour permettre le passage de façon sécurisée des nombreux véhicules qui circulent par la Route de Saint-Jeannet.

En effet, sa largeur actuelle qui est inférieure à 4 mètres rend dangereux le croisement des véhicules. Afin de sécuriser la circulation sur cet axe, un élargissement de cette voie à 5 mètres est nécessaire.

Dans cet objectif il est prévu de mettre en place un emplacement réservé (ER) pour voirie, élargissant la voie à 5 mètres. La liste des emplacements réservés du Plan Local d'Urbanisme métropolitain sera complétée par ce nouvel emplacement réservé ER V24.

Par ailleurs, une marge de recul graphique est également en place sur cette voie. Il s'agit d'une marge de recul graphique imposant un recul graphique de 4 mètres des constructions en bordure de voie.

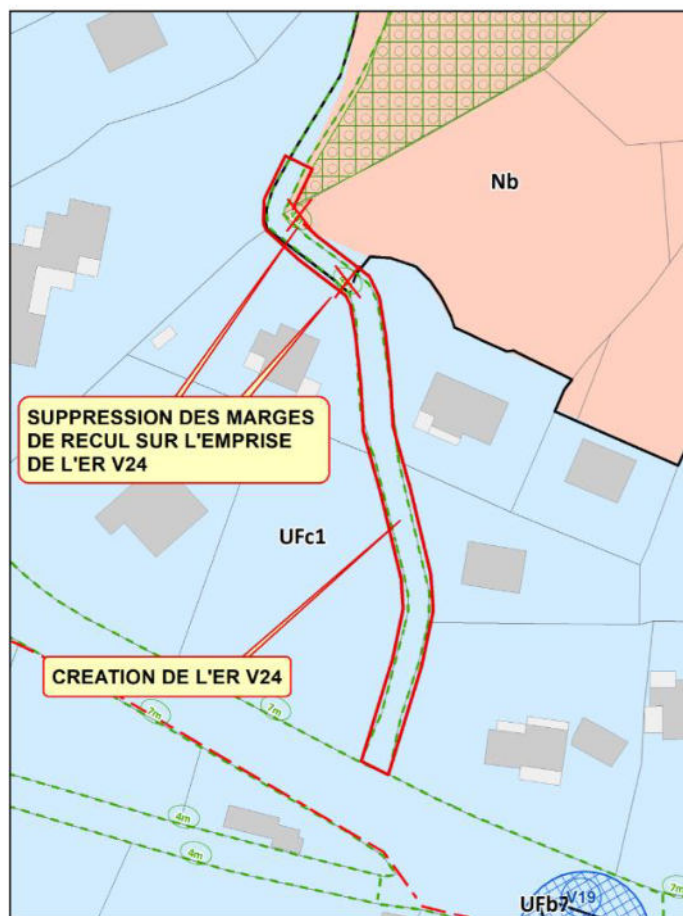
La création d'un emplacement réservé pour voirie rendrait la marge de recul inopérante.

Afin d'éviter de ne pas conserver une règle qui ne sera plus applicable dans le plan de zonage, il est proposé en plus de la création de l'ER de supprimer partiellement la marge de recul sur le périmètre du nouvel ER.

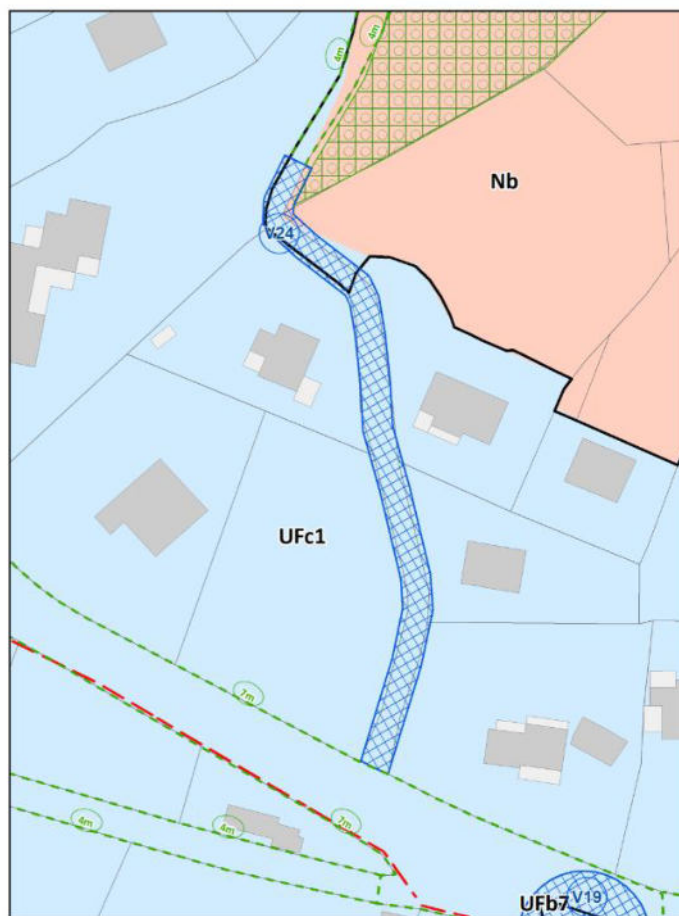
Le bénéficiaire de ce nouvel ER sera la commune.

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

AVANT



APRÈS



Évaluation environnementale : Cet ER est positionné en zone urbanisable du PLU, les incidences sur le milieu naturel sont donc nulles. A l'échelle locale, la création de cet ER pourra avoir une incidence sur l'environnement sonore des habitations mais l'enjeu de sécurisation est bien plus prégnant.

➔ Modification de l'emplacement réservé E01

L'emplacement réservé E01 en place sur la commune de La Gaude est destiné à la Création d'une piste DFCI communale en prolongement du chemin de Cagnes à Gréolières. Cette piste a pour objectif de permettre la circulation des véhicules et personnels chargés de la prévention et de la lutte contre les incendies de forêt à l'intérieur des massifs forestiers.

En effet, en cas d'incendie, la longueur de la piste prévue n'est pas suffisante pour permettre aux secours d'arriver rapidement.

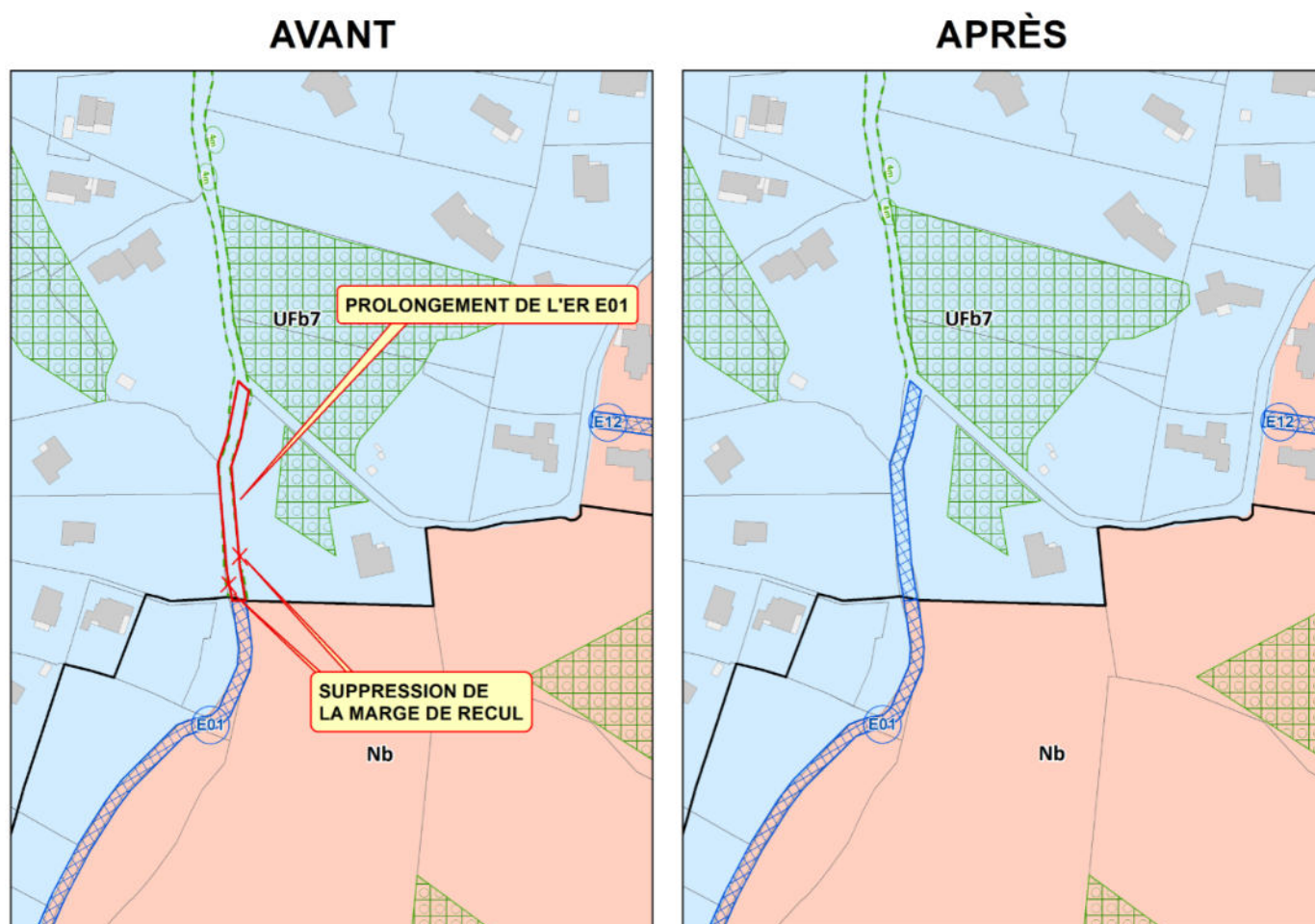
Afin de mieux garantir la sécurité des habitants et permettre d'assurer une meilleure protection des forêts en cas d'incendie, cette voie de défense des forêts contre l'incendie sera allongée jusqu'au débouché sur le chemin de Cagnes à Gréolières. A ce titre, l'emplacement réservé E01 sera prolongé.

Il existe une marge de recul sur l'emplacement du prolongement de l'ER01 proposé. Il s'agit d'une marge de recul graphique imposant un recul des constructions à 4 mètres en bordure de voie.

La création d'un emplacement réservé pour voirie rendrait la marge de recul existante inopérante.

Afin d'éviter de ne pas conserver une règle graphique qui ne sera plus applicable, il est proposé en plus de la prolongation de l'ER, de supprimer partiellement la marge de recul sur le périmètre du nouvel ER.

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



Évaluation environnementale : Le prolongement de cet ER en zone urbaine n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Evolution de l'OAP sectorielle La Baronne et du plan de zonage

L'opération du Hameau de la Baronne sur la commune doit permettre de structurer un pôle de vie exemplaire en matière environnementale et énergétique et respectueux du cadre de vie des habitants. Des ambitions qui sont reflétées par le souhait d'engager le projet dans la démarche EcoQuartier et qui respectent le cadre d'exigences en matière d'environnement du Référentiel Ecovallée Qualité, développé par l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) de la Plaine du Var Nice Ecovallée.

Développé sous la forme d'une ZAC, le projet doit répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, en développant de nouveaux espaces publics de qualité, logements, commerces et services de proximité, tout en réhabilitant les infrastructures existantes (équipements, réseaux publics, voirie, etc).

Par arrêté signé par M. Le Préfet le 31 mai 2022, la zone d'aménagement concerté (ZAC) dénommée « Le Hameau de La Baronne » à La Gaude (06610) a été créée.

Une démarche partenariale a été entreprise par l'EPA, la commune de La Gaude, l'État et la Métropole Nice Côte d'Azur afin d'aménager le secteur de La Baronne sur un périmètre d'environ 15 hectares entre plaine et coteaux, et d'y réaliser une opération d'ensemble comprenant environ 41000 m² de surface de plancher pour des logements, dont 35% de logements sociaux, et environ 2000 m² de surface de plancher destinés à des commerces et services de proximité.

L'EPA a la compétence pour aménager ce secteur qui est compris dans le périmètre de l'OAP sectorielle La Baronne et de la ZAC. Cette OAP permet d'encadrer le projet d'aménagement de l'EPA. Ce dernier a fait l'objet d'évolutions qui sont précisées dans l'arrêté du 31 mai 2022 précité.

Afin que le plan de zonage du PLUm et l'OAP soient conformes à la ZAC créée. Il convient de procéder à des modifications.

- Les modifications sur le plan de zonage :

Le périmètre de la ZAC a évolué et a été réduit. Ainsi, les parcelles AL n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 et 13 ne font plus parties du périmètre de la ZAC. La parcelle AL n°68 a été ajoutée dans le périmètre de la ZAC.

Donc, afin que le périmètre de la ZAC soit conforme à celui précisé dans l'OAP, la parcelle AL n°68 sera donc intégrée dans le périmètre de l'OAP et les parcelles AL n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 et 13 seront exclues du périmètre de l'OAP.

Les parcelles AL n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 et 13 sont classées actuellement en zone 1AUa. Elles seront reclassées en zone UFc1 adjacente à la suite du dire déposé par la commune. En effet, ces terrains sont exclus du périmètre de la ZAC « Le Hameau de la Baronne », de celui de l'OAP et donc de l'aménagement d'ensemble prévu dans le secteur. Un reclassement dans la zone pavillonnaire limitrophe est donc mieux adapté.

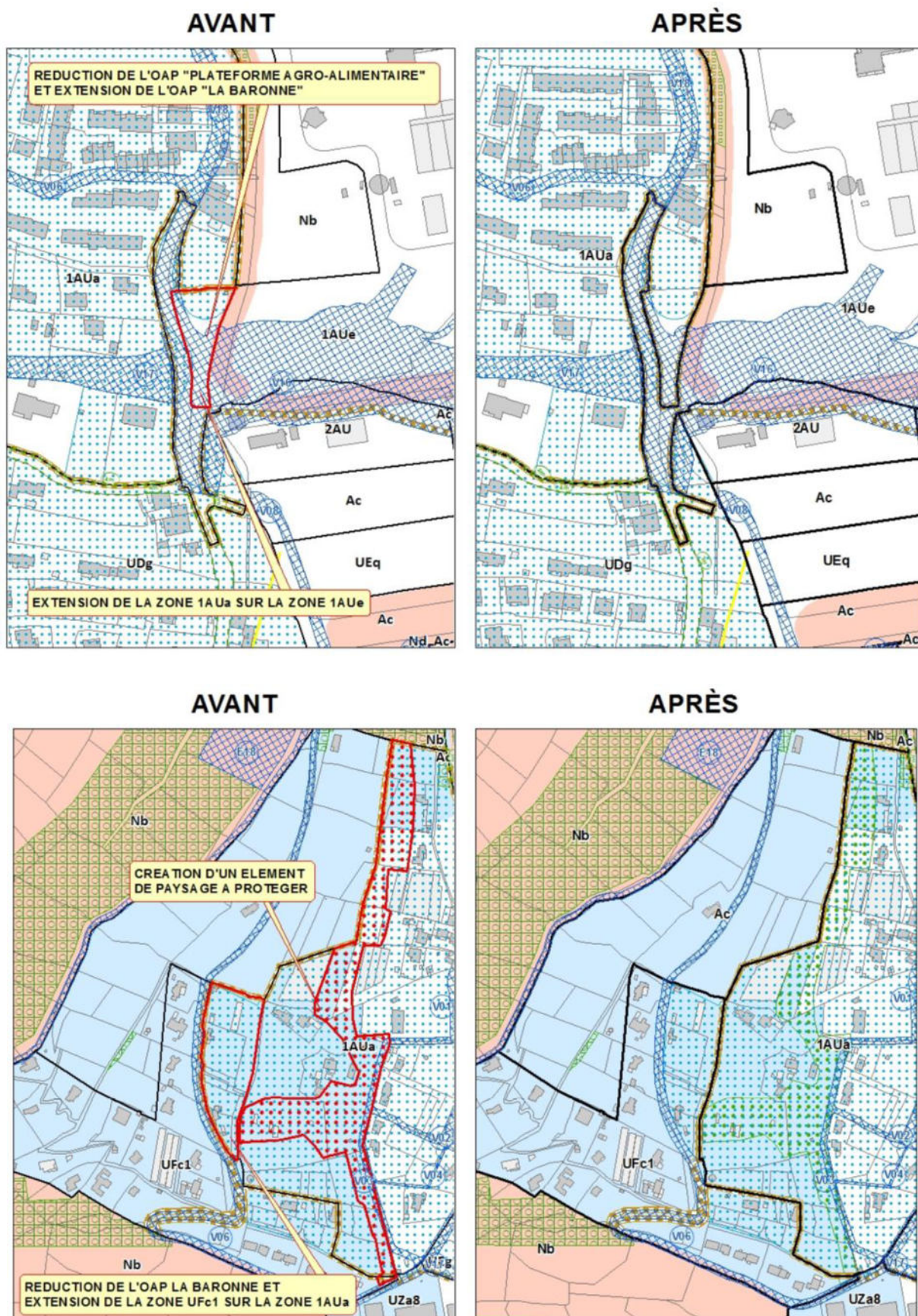
La parcelle AL n°68 est classée actuellement en zone 1AUe. Elle sera reclassée en zone 1AUa à l'intérieur du périmètre de l'OAP. Cette évolution de zonage permettra de mettre en cohérence l'OAP La Baronne en permettant la constructibilité de la parcelle qui est destinée à un lot d'habitation.

Des éléments de paysage à préserver ou à créer seront ajoutés au plan de zonage afin d'assurer une mise en concordance avec ceux inscrits dans l'OAP. La réglementation applicable pour ces éléments de paysage à préserver ou à créer se trouve à l'article 17.1.1 des Dispositions Générales du règlement.

Ils seront ajoutés sur les parcelles suivantes :

- AK n°13, 9, 10, 7, 11, 33, 53, 52, 36, 42, 41
- AL n° 238, 29, 236, 189, 188
- AM n°83, 66 et 41

A la suite de l'évolution du projet d'aménagement de l'EPA identifié dans la ZAC, il est proposé de modifier le plan de zonage comme suit :



- **Les modifications dans l'OAP La Baronne**

Il est proposé de modifier l'OAP La Baronne afin qu'elle soit compatible avec la ZAC et le plan de zonage modifié. La rédaction actuelle de l'OAP présente certaines incohérences pouvant rendre son application difficile. Il apparaît opportun également de modifier ce document pour intégrer les études urbaines menées depuis 2020 pour la ZAC afin de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement d'ensemble du site.

Afin que l'OAP soit compatible avec la ZAC, les principes d'épannelage et de desserte doivent être modifiés car les explications écrites sont parfois différentes des schémas. C'est le cas par exemple de la partie « principes de composition urbaine et architecturale » où l'épannelage proposé dans les supports graphiques cible des habitats individuels à l'Est du périmètre et autour du hameau existant, alors que l'OAP précise pour ce même secteur « à l'Est et au centre du site, les constructions seront en R+2, alors qu'en partie Ouest, au-delà des ruptures de pentes paysagères seront développées des constructions en R+1. Il est donc indispensable de rectifier ces incohérences pour assurer la mise en œuvre d'un épannelage des constructions épousant le relief du site.

Par conséquent au regard de ces éléments et tout en veillant à préserver les orientations générales de l'OAP, il est proposé d'apporter les modifications suivantes :

- Renommer l'OAP « La Baronne », « Le Hameau de La Baronne »
- Mise à jour du périmètre de l'OAP
- Modifier le plan de principe de composition urbaine et architecturale notamment pour mieux retranscrire les principes d'épannelage
- Modifier le plan de principe de fonctionnement des voiries à la suite de l'évolution du projet d'aménagement
- Modifier le plan de principe de la composition paysagère à la suite de l'évolution du projet d'aménagement
- Modifier le plan de synthèse
- Modifier dans le corps du texte l'OAP « La Baronne » par « Le Hameau de La Baronne »
- Mettre à jour le périmètre de l'OAP en excluant les parcelles AL n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 et 13 et en intégrant la parcelle AL n°68 qui sera reclassée de la zone 1AUe en zone 1AUa.

Évaluation environnementale : Les modifications permettant de prendre en compte l'évolution du projet d'aménagement et de rendre compatible l'OAP avec la ZAC nouvellement créée ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement. La création d'un nouvel élément de paysage à protéger a une incidence positive sur le site.

→ **Supprimer l'emplacement réservé voirie ERV06 sur les parcelles AL n°17 et 18**

La Métropole Nice-Côte d'Azur renonce à l'acquisition des parcelles cadastrées AL n°17 et 18 grevées par l'emplacement réservé pour voirie ERV06, secteur La Baronne sur la commune de La Gaude.

L'ERV 06 consiste à effectuer un élargissement à 10 mètres du Chemin Marcellin Allo. La Métropole Nice Côte d'Azur est bénéficiaire de l'ERV06.

Elle a été destinataire d'une mise en demeure d'acquiescer exercée par Mesdames RONCALLO, propriétaires des parcelles AL n°17 et 18 sises à La Gaude, grevées par l'emplacement réservé voirie ERV06. A la suite de la mise en demeure d'acquiescer des propriétaires, la Métropole Nice Côte d'Azur a renoncé dans un courrier en date du 23 février 2021 à l'acquisition de l'emplacement réservé sur les parcelles susmentionnées.

Aussi, suite au refus de la Métropole Nice Côte d'Azur pour acquiescer ces parcelles, il n'est pas opportun de maintenir l'ERV 06 au Plan Local d'Urbanisme métropolitain sur ces parcelles.

Il s'agira alors, de supprimer sur le règlement graphique du document d'urbanisme métropolitain correspondant à la commune de La Gaude l'ERV06 sur les parcelles AL n°17 et 18.

Aussi, cette suppression de l'ER V06 sur les parcelles AL n°17 et 18 dans le règlement graphique sera prise en compte comme suit dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun :

AVANT

APRÈS



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

→ Evolution de la règle de Périmètre de Mixité Sociale (PMS)

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) vise à favoriser l'équilibre social dans les territoires et à répondre à la pénurie de logements sociaux. Son article 55 oblige notamment certaines communes à disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel (25% ou 20%), en agissant sur le développement de l'offre.

Les communes déficitaires en logement social au titre de cette loi doivent compléter leur offre en matière de logement sociaux en vue de respecter la loi SRU. Elles sont soumises à un rythme de rattrapage, défini pour trois ans, qui doit leur permettre d'atteindre le taux légal, et dont le respect fait l'objet d'un bilan triennal.

Sur le territoire métropolitain, l'année 2020 a été marquée par la conduite du bilan triennal 2017-2019, permettant de comparer les niveaux de production de logements sociaux assignés aux communes soumises sur la période 2017-2019, aux réalisations effectives, sur le plan quantitatif (nombre de logements locatifs sociaux) comme sur le plan qualitatif (équilibre de la répartition des logements entre les plus sociaux, financés en PLAI, et ceux plus proches du marché, les PLS).

Ce bilan fait apparaître que la commune de La Gaude est en carence de logements sociaux.

Aussi, dans l'objectif de pallier cette carence, il est proposé, en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat, d'augmenter le pourcentage actuel minimum de surface de plancher dédié à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le périmètre de Mixité Sociale identifié dans les zones Uda et UDg du secteur des Vaquières.

La règle en vigueur précise que *"dans les programmes de logements d'au moins 750 m² de surface de plancher, 30% minimum de la surface de plancher de ces programmes doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux."*

La commune souhaite augmenter ce pourcentage minimum de surface de plancher dédié à la réalisation de logements locatifs sociaux, passant ainsi de 30 à 50%. L'ajustement du PMS aura pour conséquence l'augmentation du nombre de logements locatifs sociaux produits, en vue de pallier la problématique de carence.

Un permis de construire a été obtenu en date du 31 mai 2022 sur les parcelles BP n°2, BN n°105, 114 et 181 incluses dans le PMS. Celui-ci vise à créer 152 logements dont 67 en prêt social location-accession et 85 en résidence sociale pour actifs et étudiants.

Sur ces parcelles le pourcentage actuel de 30% sera donc maintenu afin de permettre au projet d'aboutir.

Ainsi, il est proposé d'augmenter le pourcentage minimum de surface de plancher dédié à la réalisation de logements locatifs sociaux de 30% à 50%, dans les zones UDa et UDg du secteur des Vaquières, hormis sur les parcelles BP n°2, BN n°105, 114 et 181.

La règle du PMS sera donc modifiée comme suit :

LA GAUDE	Dans les programmes de logements d'au moins 750 m ² de surface de plancher, 30 % minimum de la surface de plancher de ces programmes doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.	750 m ²	30 %
	Dans les programmes de logements d'au moins 750 m² de surface de plancher réalisés dans les zones UDa et UDg du secteur des Vaquières, 50% minimum de la surface de plancher de ces programmes doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux. Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles BP n°2, BN n°105, 114 et 181 pour lesquelles 30% minimum de la surface de plancher des programmes de logements d'au moins 750 m² de surface de plancher, doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux.	750 m ²	50 %

Évaluation environnementale : Cette évolution en ce qui concerne la programmation des logements sociaux n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Suppression ERMS n°5

L'emplacement réservé pour mixité sociale ER MS05 prévoit la règle suivante au PLUm en vigueur : " 40 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux. »

La Métropole Nice Côte d'Azur est bénéficiaire de cet ER qui s'étend sur une surface totale de 5807 m². Il se situe en zone UFb7 sur l'Avenue Marcel Pagnol dans le quartier « LA MAURE » sur une partie de la parcelle cadastrée AP n°15.

Il est proposé de supprimer l'ERMS05 car il est situé dans le périmètre d'un corridor écologique au regard de la Trame Verte et Bleue. Un corridor écologique traverse une partie de la parcelle AP n°15 dans le périmètre de l'ERMS05. Compte-tenu des enjeux écologiques de protection des espaces naturels dans ce secteur, la suppression de cet ERMS05 est proposée.

La suppression de l'ER sur les parcelles susmentionnées ne remet pas les obligations de la commune en termes de réalisation de logement social.

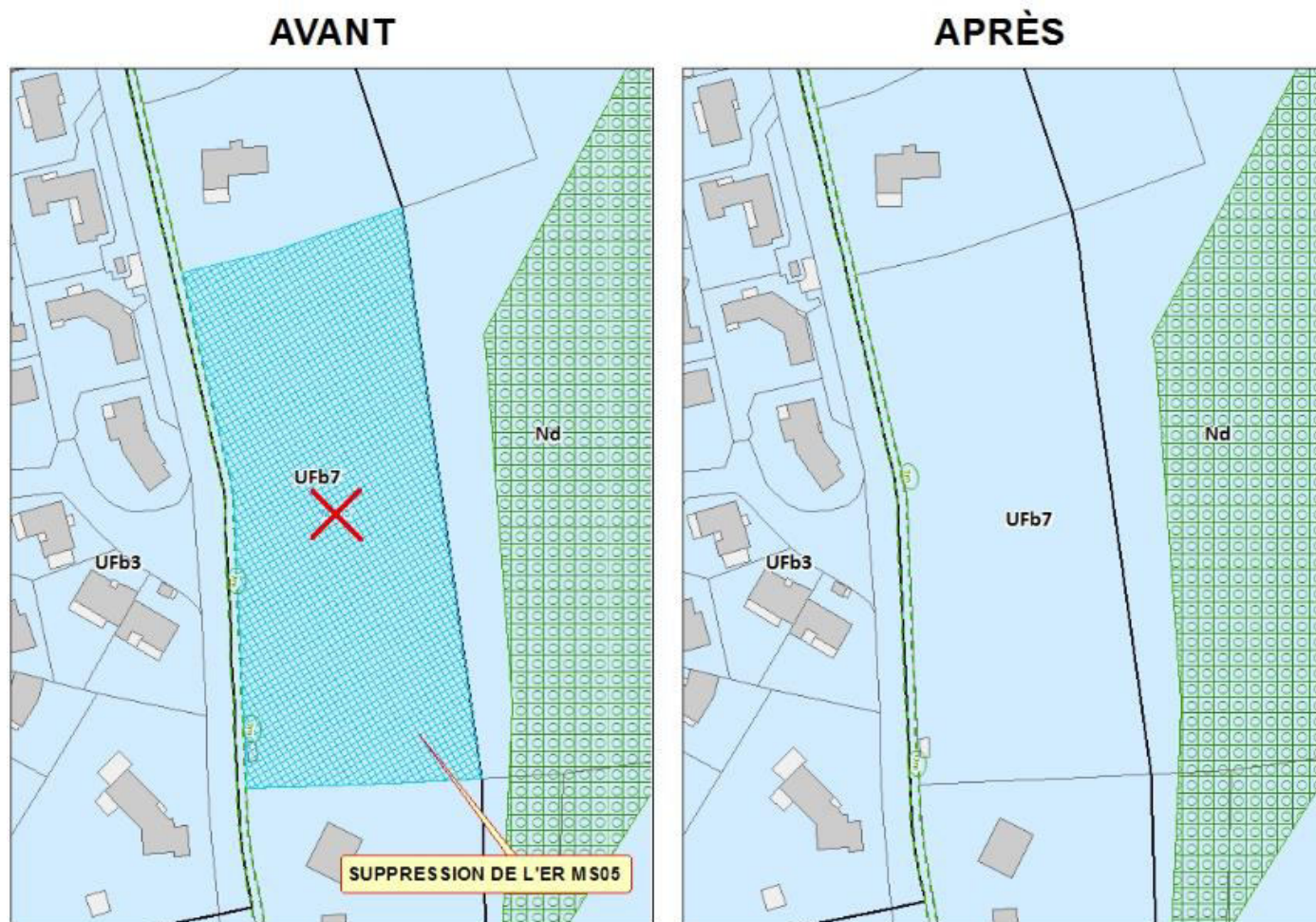
En effet, la suppression de l'ERMS05 sur une partie de la parcelle AP n°15 sera compensée par la création de l'ERMS07 sur la totalité des parcelles A050 et A051 et sur une partie des parcelles A049 et A052.

Sur le périmètre de cet nouvel emplacement réservé ERMS07 un minimum de 40% de la surface de plancher totale de l'opération sera réservée à la réalisation de logements sociaux.

De plus, la suppression de l'ERMS05 sera également compensée par l'augmentation du pourcentage de surface de plancher dédié à la réalisation de logements locatifs sociaux de 30% à 50% dans le Périmètre de Mixité sociale situé dans le quartier Les Vaquières.

L'évolution de l'ERMS05 ne remet donc pas en cause les objectifs du Programme Local de l'Habitat en termes de production globale de logements sociaux.

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



Évaluation environnementale : La suppression de l'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.4.17. La Roquette-sur-Var

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de La Roquette-sur-Var.

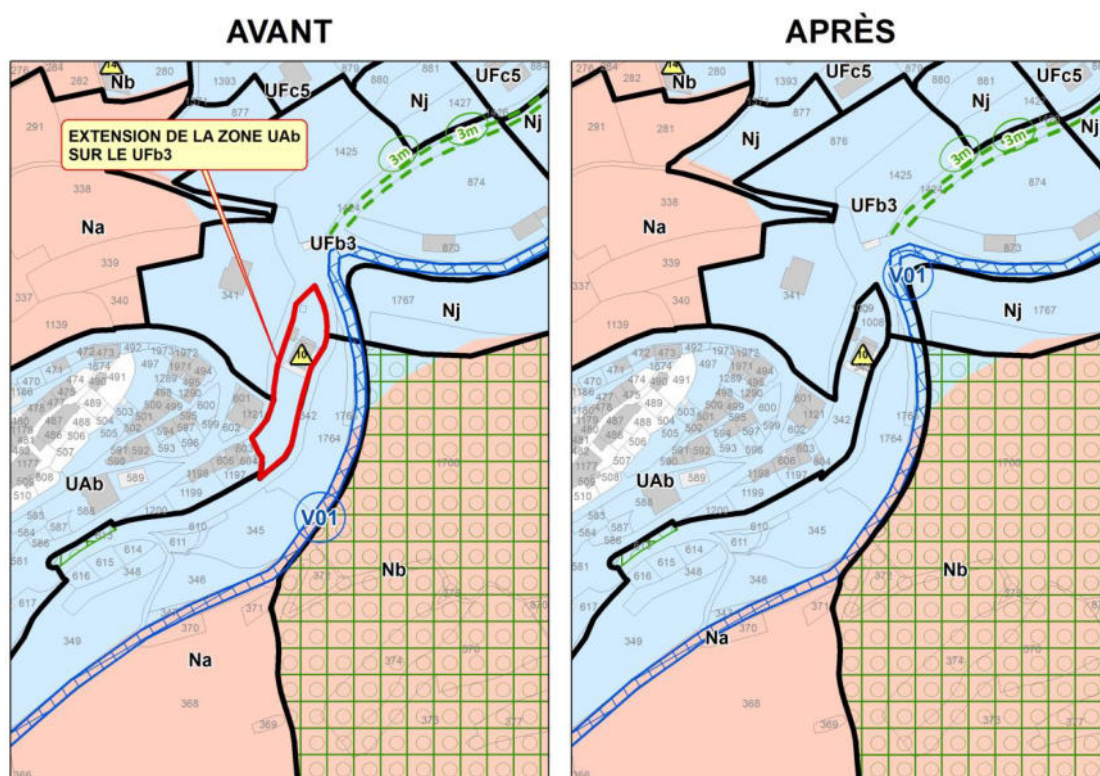
→ **Reclassement d'un secteur en zone UAb pour permettre la réalisation d'une salle polyvalente :**

La commune souhaite réaliser sur la parcelle cadastrée A342 d'une superficie de 455 m², à proximité du vieux village, un bâtiment intégrant une salle polyvalente destinée à diverses activités, ainsi que des locaux pour services techniques. Cette parcelle est classée en zone UFc1 au PLUm en vigueur.

La zone UFc1 correspond à une zone pavillonnaire de faible densité, non compatible avec la réalisation d'un projet de salle de polyvalente, notamment en termes de hauteur développée pour ce type de structure.

Aussi, il est proposé de reclasser la parcelle A342 en zone UAb contiguë. Par ailleurs et dans un souci de cohérence, il est proposé de reclasser également les parcelles adjacentes A343, A1008 et A1009 qui constituent, avec la parcelle A342, un îlot urbain commun circonscrit par la route des Amandiers et la route de l'Escoulière.

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



Évaluation environnementale : ces ajustements entre zones urbanisables n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

3.4.18. La Tour-sur-Tinée

Trois points de modification graphique sont inscrits pour la commune de La Tour-sur-Tinée.

➔ Roussillon - Suppression d'un emplacement réservé, réduction d'un emplacement réservés et suppression d'une prescription d'implantation obligatoire des constructions

- Suppression de l'emplacement réservé E08**

L'emplacement réservé E08 a été initialement instauré pour la réalisation d'un parking. La commune ayant réalisé un parking public en contrebas, sur un autre terrain, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être et la commune sollicite sa suppression.

Modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La suppression de l'emplacement réservé E08 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
E08	Stationnement	Équipement public	Métropole Nice Côte d'Azur	418

- Réduction de l'emplacement réservé V09**

L'emplacement réservé V09 a pour objet la réalisation de voirie. Afin de permettre le développement futur et la prise en compte des risques naturels sur la zone UFb3 située en partie sud de Roussillon, la commune souhaite la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé V09 sur ce secteur.

Modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

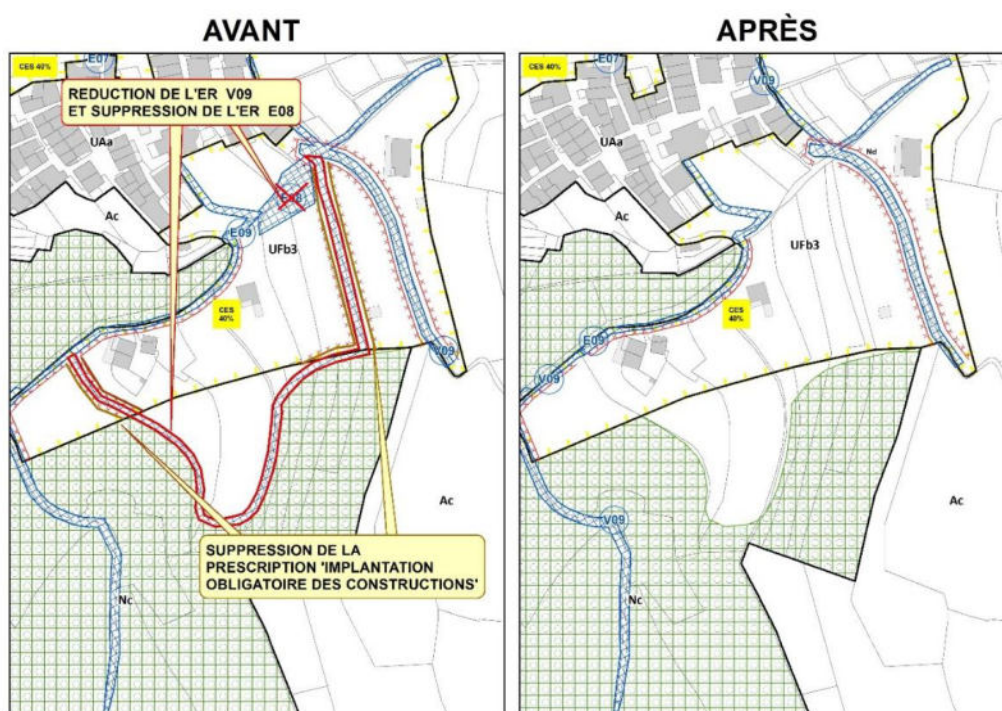
La réduction de l'emplacement réservé V09 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
V09	Voirie	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	1772 2788

- Suppression de la prescription d'implantation obligatoire des constructions**

Une prescription d'implantation obligatoire des constructions a été initialement instaurée le long de l'emplacement réservé V09 sur la zone UFb3 située en partie sud de Roussillon. Une partie de l'emplacement réservé étant supprimé, la prescription d'implantation obligatoire des constructions en lien avec cet emplacement réservé est donc également supprimée.

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



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

3.4.19. La Trinité

Six points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de La Trinité.

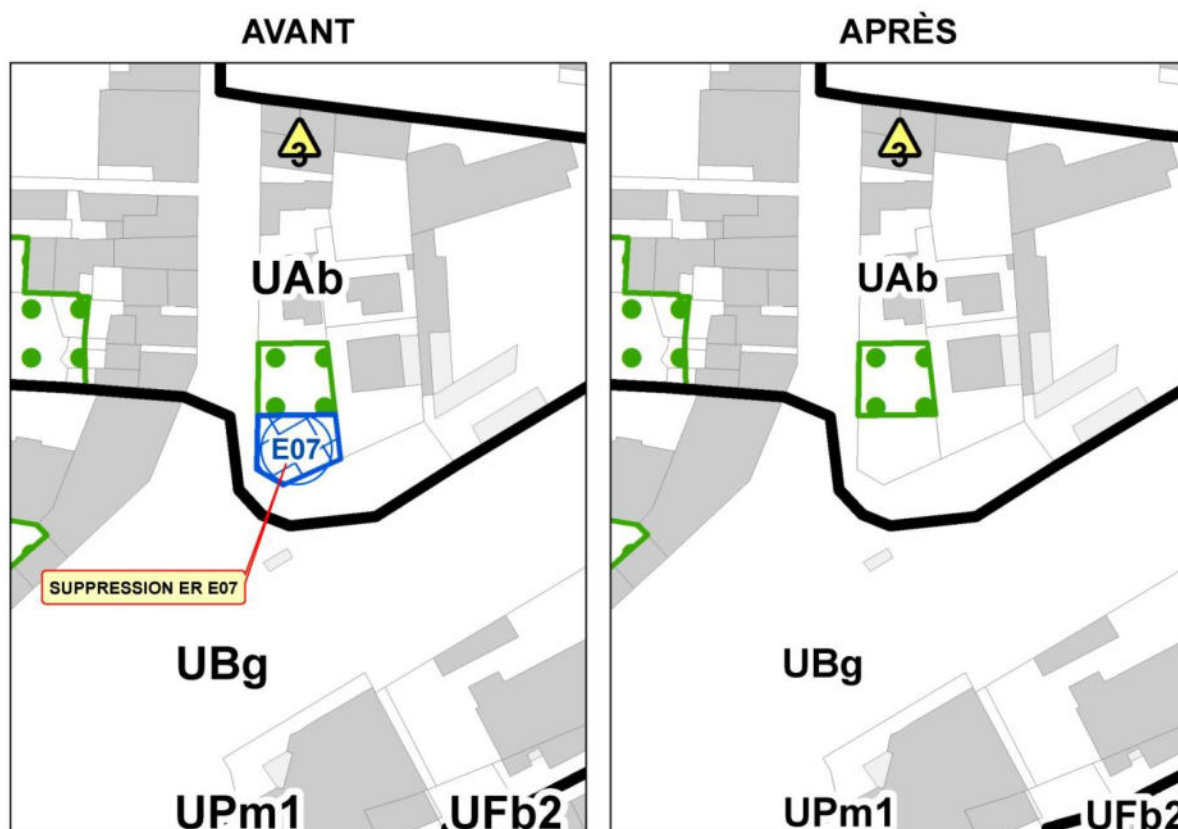
→ Supprimer l'emplacement réservé E07

Le PLUm en vigueur prévoit un emplacement réservé E07 sur la commune de La Trinité dont l'objet est l'aménagement d'un espace public Place Pasteur.

Il s'agit d'un emplacement réservé pour équipement public au bénéfice de la métropole NCA pour une surface de 161 m².

Les aménagements prévus ont été réalisés et achevés. Pour ces raisons, la Métropole et la commune sont favorables à la suppression de cet emplacement réservé pour équipement public.

Aussi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé E07 de la façon suivante :



Évaluation environnementale : la suppression de l'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ **Modification de l'intitulé de l'emplacement réservé E13**

Le PLUm prévoit un emplacement réservé E13 sur la commune de La Trinité dont l'objet est la réalisation du terminal tramway ligne 1 et du pôle multimodal associant la Gare SNCF et le pôle tramway.

Il s'agit d'un emplacement réservé pour équipement public au bénéfice de la métropole NCA pour une surface de 14 177 m².

Pour plus de clarté et une meilleure lisibilité, il est proposé de modifier l'objet de cet emplacement réservé. Le changement d'appellation ne remet en cause ni le projet de transport collectif en site propre (TCSP) ni celui d'un pôle d'échanges.

Aussi, il est proposé de modifier l'intitulé de l'ER E13 de la façon suivante « *Réalisation du pôle multimodal en lien avec la Gare SNCF et l'extension de la ligne 1 du tramway* ».

Évaluation environnementale : Cet ajustement de forme n'a pas d'incidence sur l'environnement.

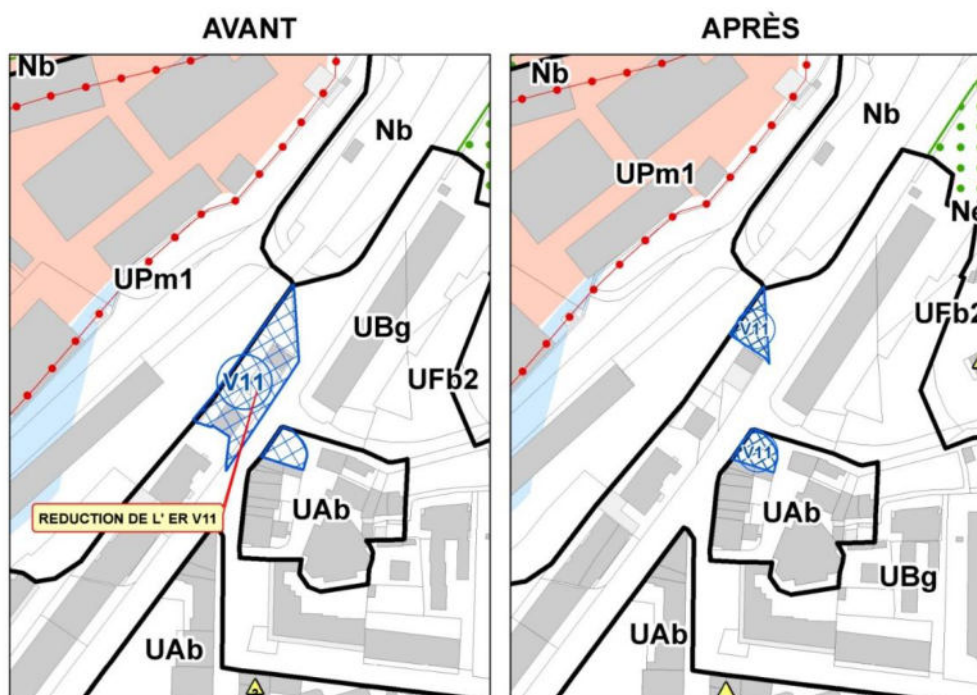
➔ Suppression partielle de l'emplacement réservé V11

Le PLUm approuvé prévoit un emplacement réservé V11 sur la commune de La Trinité dont l'objet est la création d'un carrefour Boulevard Général de Gaulle / Chemin de l'Olive.

Il s'agit d'un emplacement réservé pour voirie au bénéfice de la métropole NCA pour une surface de 1 608 m².

L'hypothèse initiale d'une passerelle directe depuis la pénétrante du Paillon a été abandonnée et ramenée à un simple doublement du pont existant et à un agrandissement du rond-point Roma. Pour ces raisons, la Métropole et la commune sont favorables à la suppression partielle de cet emplacement réservé pour voirie.

Aussi, il est proposé de supprimer partiellement l'emplacement réservé V11 de la façon suivante :



Évaluation environnementale : la suppression de l'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ Création d'un emplacement réservé pour voirie : « Elargissement de la route de Villefranche »

Il est proposé de créer sur le territoire communal un nouvel emplacement réservé pour voirie dénommé « élargissement de la route de Villefranche » d'une superficie d'environ 3198 m².

La Subdivision métropolitaine a réalisé un relevé d'enquête précis permettant d'identifier les zones les plus étroites et dangereuses de la 2^{ème} partie de la route de Villefranche, entre l'autoroute et la limite de commune avec Nice.

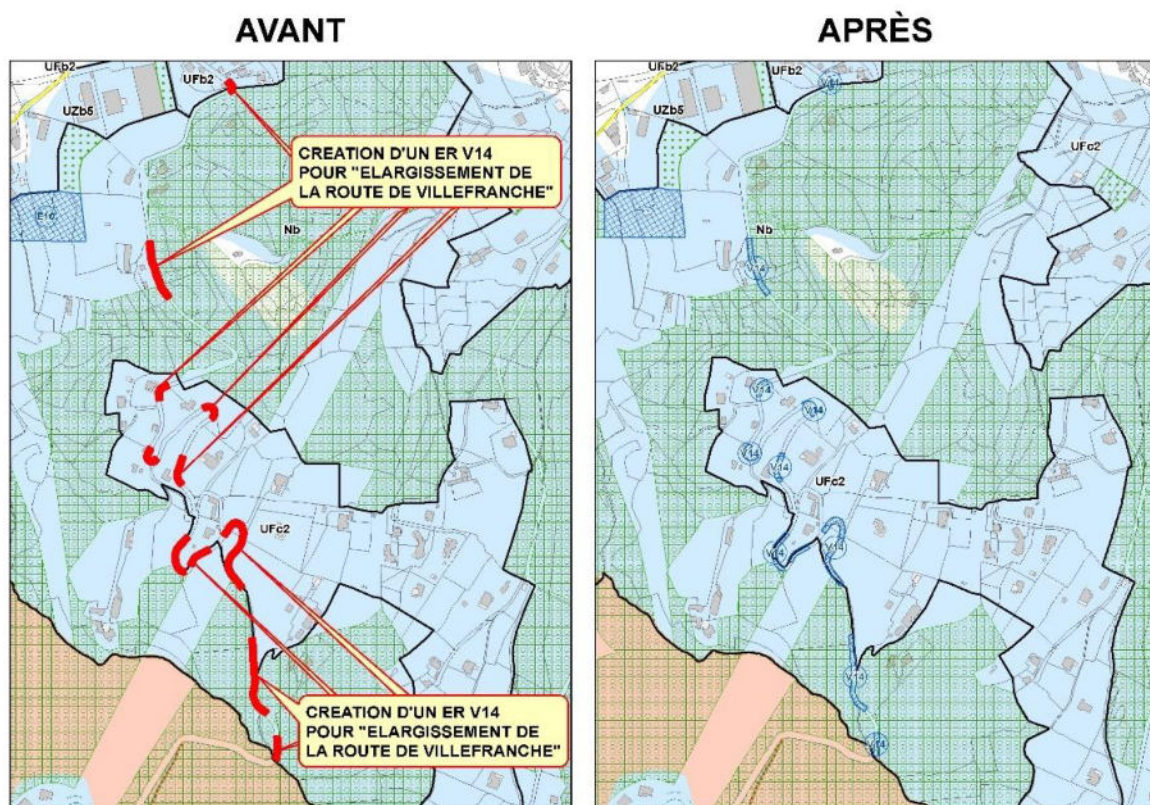
Ce relevé porte sur deux niveaux de priorité :

- 1- Neuf élargissements prioritaires pour assurer la sécurité de la circulation (absence de visibilité, largeur de voie de l'ordre de 4,00 m ou inférieur et difficultés de croisement) ;
- 2- Des zones complémentaires d'élargissement de la voie de part et d'autre des secteurs prioritaires, ou sur de nouveaux secteurs, permettant d'assurer un confort minimum pour les usagers de cette route.

Afin d'éviter de proposer des largeurs de voie différentes pour chaque élargissement, il est proposé un emplacement réservé pour voirie (ERV) portant la largeur totale de la voie à 6 m (largeur optimale, et réaliste).

A ce titre, afin de permettre ces aménagements, un ER V14 est créé au plan de zonage du PLUm.

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



Évaluation environnementale : La création de cet ER pour élargissement de voie en vue d'assurer la sécurité se fait en grande partie dans des espaces urbanisables du PLUm. Des études plus poussées devront être effectuées pour vérifier l'absence d'espèces protégées sur les espaces dédiés à l'élargissement.

→ **Revoir les dispositions graphiques inscrites sur le site communal La Plana**

Au PLUm en vigueur, le site La Plana sur la commune de La Trinité est classé en zone de projets UPm1. Sont également inscrits sur le site :

- un emplacement réservé pour mixité sociale n°03 (ER MS03) qui prévoit que 30% minimum du nombre de logements total de l'opération soit affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux ;
- un polygone d'implantation gabaritaire fixant la hauteur maximale à 7 mètres.

Le projet initial prévoyait la réalisation de 64 logements dont 30% de logements sociaux.

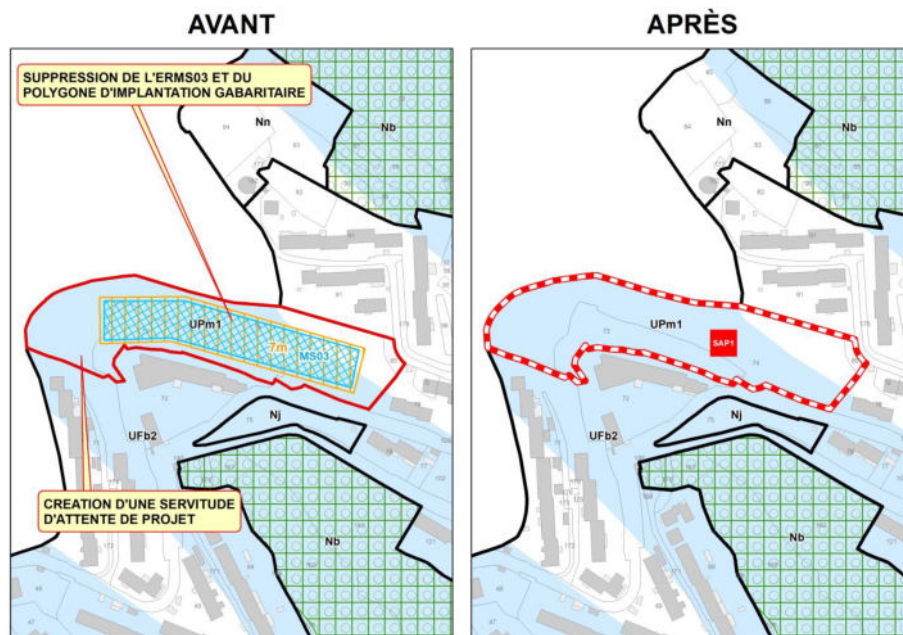
Ce projet était, d'une part, disproportionné et incompatible avec le milieu environnant et, d'autre part, la majorité des riverains y étaient défavorables. Le permis de construire anciennement délivré a notamment été annulé par un jugement du tribunal administratif en date du 14 avril 2020.

En outre, le site est contraint par une forte déclivité et par une voirie sous dimensionnée. Aussi, le site ne peut pas convenablement accueillir des projets de création de logements. C'est la raison pour laquelle, il est proposé d'apporter les évolutions suivantes au PLUm :

- Supprimer l'ER MS03 ;
- Supprimer graphiquement le polygone d'implantation gabaritaire ;
- Instaurer une Servitude d'Attente de Projet (SAP) sur les parcelles AC73, 74 et 80.

La SAP permettra de mener une réflexion avec les habitants sur les choix et les orientations d'aménagements futurs, dans le cadre d'une concertation élargie sur le devenir du site. Cette réflexion aboutira à un projet partagé, accompagné d'une réglementation adaptée dans le cadre de la révision générale du PLUm, engagée le 21 octobre dernier.

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



Évaluation environnementale : Ces ajustements relatifs à une décision de justice et ayant pour effet de bloquer à court terme l'urbanisation du secteur n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

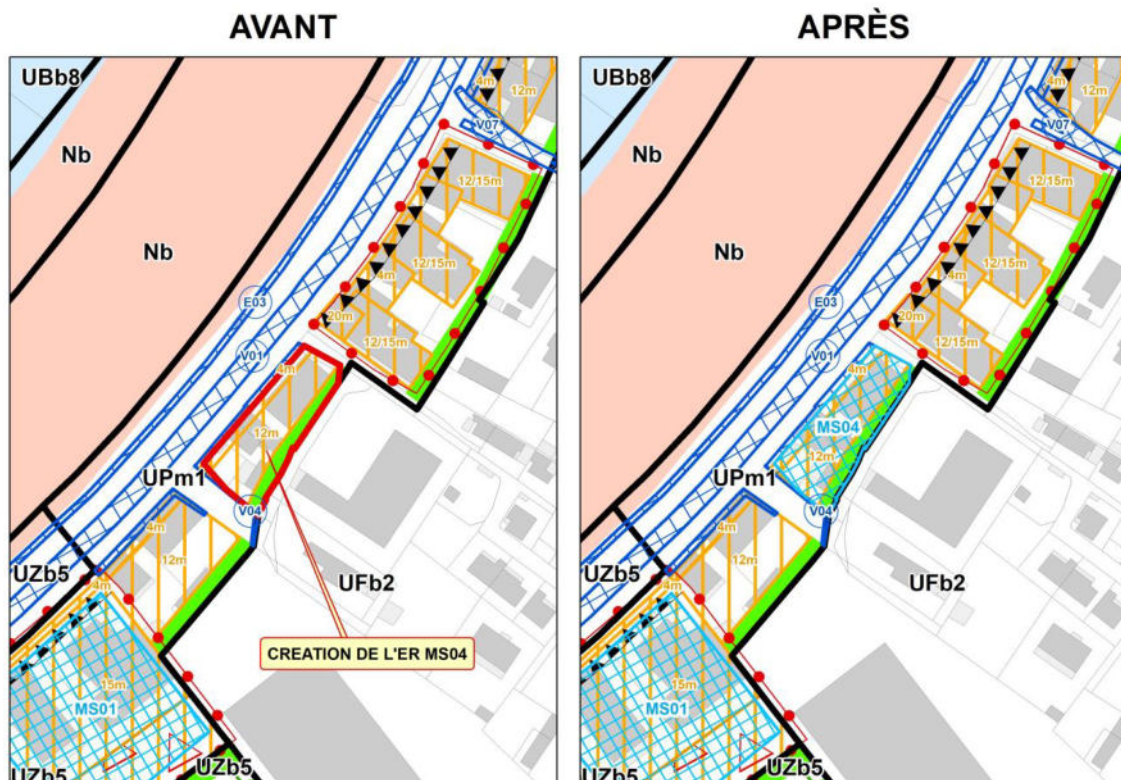
→ **Etablir un emplacement réservé pour mixité sociale (ER MS04) le long du boulevard Général de Gaulle**

Compte-tenu de la suppression de l'ER MS03 sur le site La Plana, la commune souhaite créer en compensation une nouvelle servitude de mixité sociale dans un secteur mieux adapté, en cours de renouvellement urbain, situé le long du boulevard Général de Gaulle proche des transports en commun.

Les parcelles cadastrées BC72, 73, 74, 75, 76, 363, 364 constituent l'îlot urbain identifié pour accueillir cet emplacement réservé.

La superficie totale de ce nouvel emplacement réservé pour mixité sociale n°4 (ER MS04) porterait sur 1018 m² et la règle applicable proposée serait la suivante, conforme aux autres ERMS communaux : « 30% minimum du nombre de logements total de l'opération sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux ».

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



Évaluation environnementale : la création d'un ERMS n'a pas d'incidence à l'environnement.

3.4.20. Le Broc

Six points de modification graphique sont inscrits pour la commune du Broc.

➔ Reclassement de la zone UFb3 en zone UAa – Secteur du Village

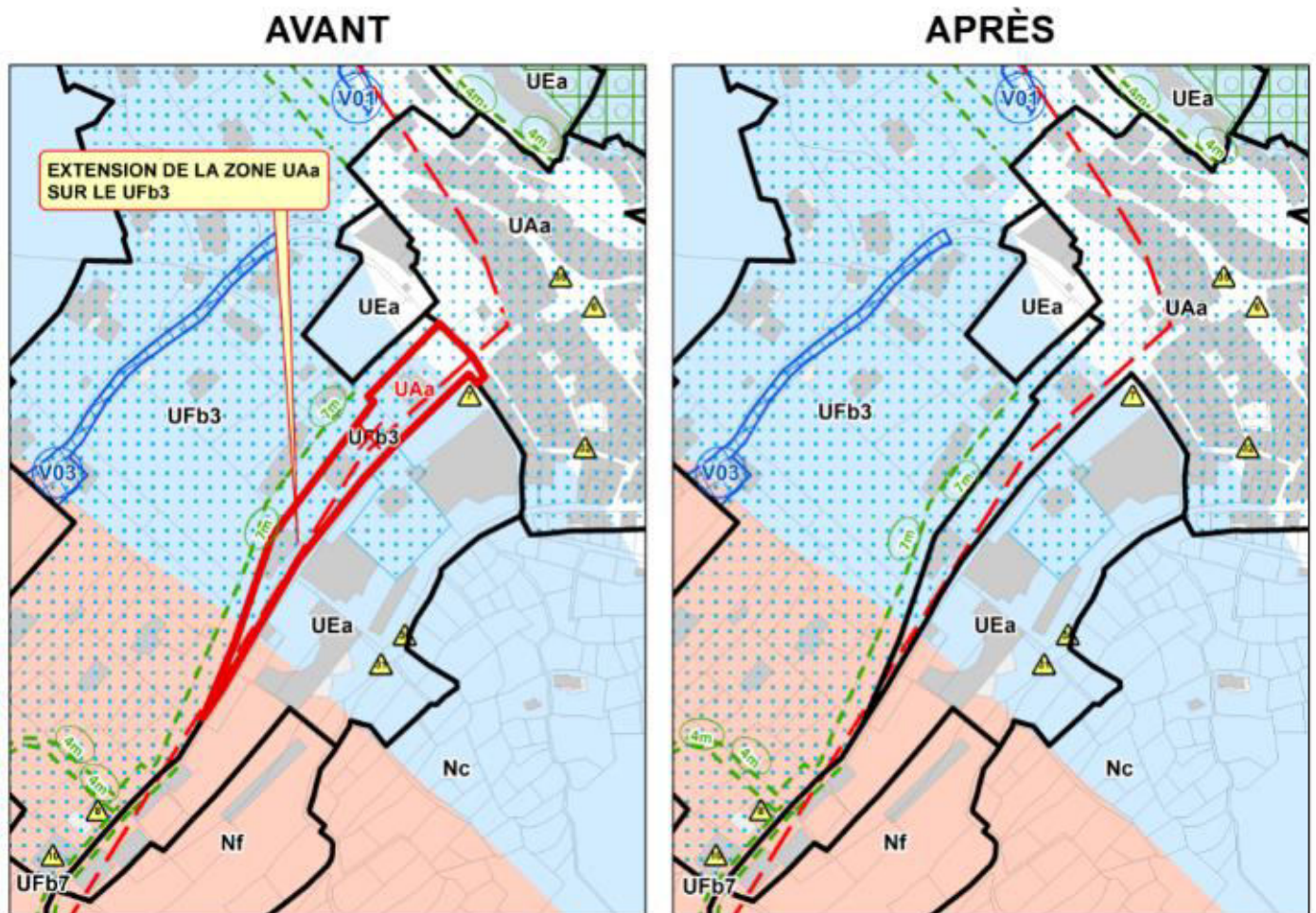
Les zones urbaines, agricoles et naturelles figurant aux plans de zonage du PLUm ont été définies selon le mode d'occupation des sols et les caractéristiques typo-morphologiques des différents espaces. Ainsi, les zones urbaines UAa du PLUm correspondent aux vieilles villes et vieux villages des communes métropolitaines. Les zones urbaines UFb correspondent quant à elles à un tissu pavillonnaire de moyenne densité.

Les parcelles situées dans la zone UB de l'ancien PLU du Broc, approuvé le 9 octobre 2017 applicable avant l'entrée en vigueur du PLUm, ont été reclassées dans la zone UFb3 du PLUm, les deux zones présentant en effet un tissu pavillonnaire de densité moyenne.

Néanmoins, la commune souhaite développer et densifier son entrée de village, à proximité des équipements publics existants (groupe scolaire notamment).

Aussi, dans la perspective de l'aménagement de ce secteur, en permettant un continuum avec le centre bourg, il est proposé d'étendre la zone UAa du PLUm, correspondant au vieux-village, aux parcelles cadastrées D numéros 492, 493, 494, 495, 495, 503, 504, 505, et 506

Ainsi, la zone UAa qui sera donc étendue de la façon suivante :



Évaluation environnementale : ce changement pour la densification d'espaces déjà urbanisés n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ Réduction de la marge de recul graphique – Secteur Basse Ferrage

La commune a pour projet de construire un équipement public sur la parcelle D496.

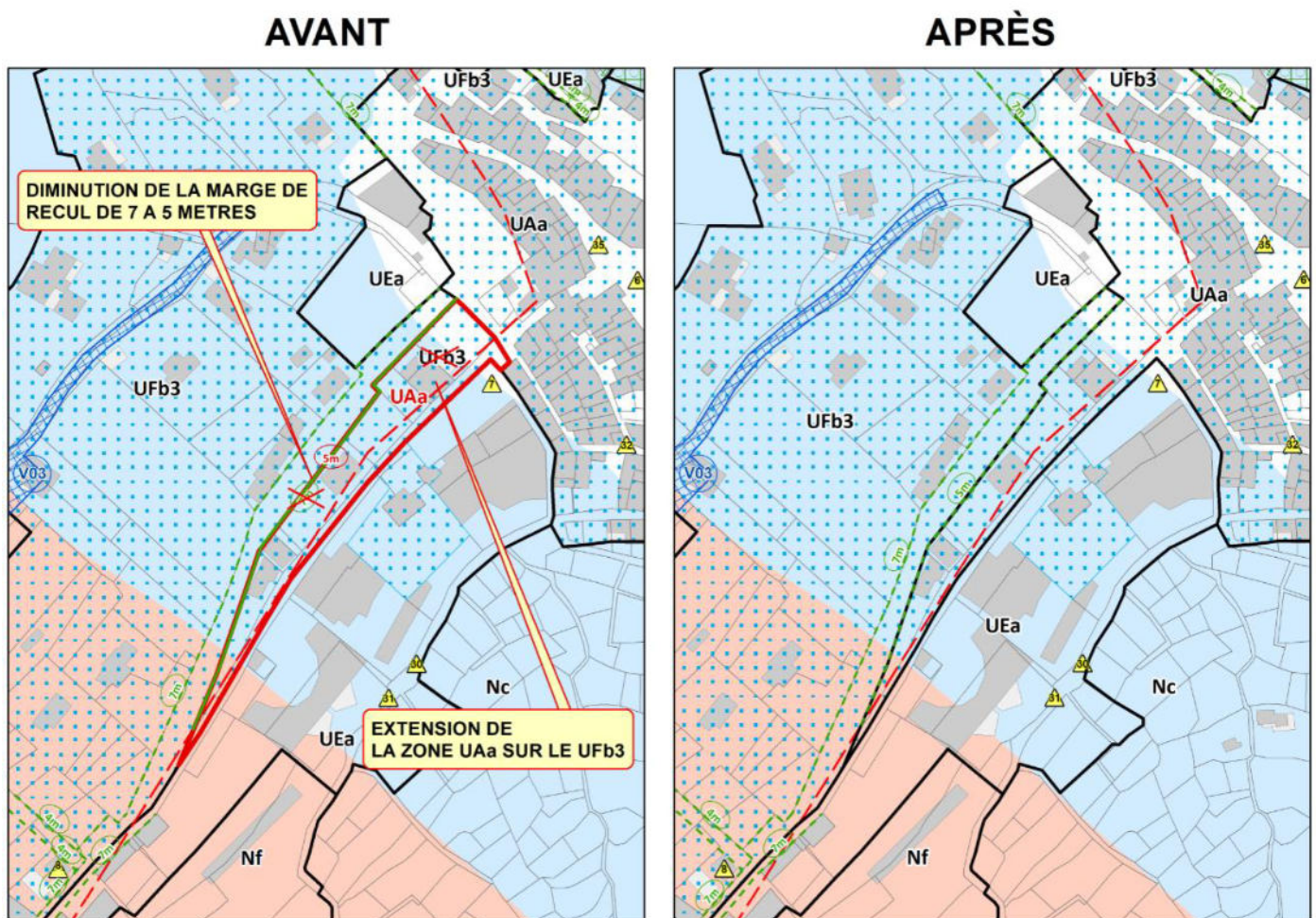
Actuellement classée en zone UFb3, elle sera reclassée en zone UAa dans le cadre de la présente Modification de Droit Commun, et comme indiqué ci-avant.

A plan de zonage, une marge de recul graphique est identifiée en bordure de cette parcelle. Elle précise que les constructions doivent observer un recul de 7 mètres par rapport à l'axe de la voie nommée « Route de Nice ».

A l'article 2.1.3.1 du règlement de la zone UAa dans laquelle sera reclassée la parcelle, il est précisé que le recul applicable à une construction s'applique à compter de la limite de cette marge dans le cas où une marge de recul graphique est portée sur le document graphique.

Au regard de la configuration de la parcelle, cette disposition ne permet pas la constructibilité de cette parcelle. Le retrait lié à la marge de recul graphique doit être abaissé à 5 mètres au droit de la parcelle D496, pour permettre un aménagement qualitatif de l'entrée de village.

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



Évaluation environnementale : ce changement pour la densification d'espaces déjà urbanisés n'a pas d'incidence sur l'environnement.

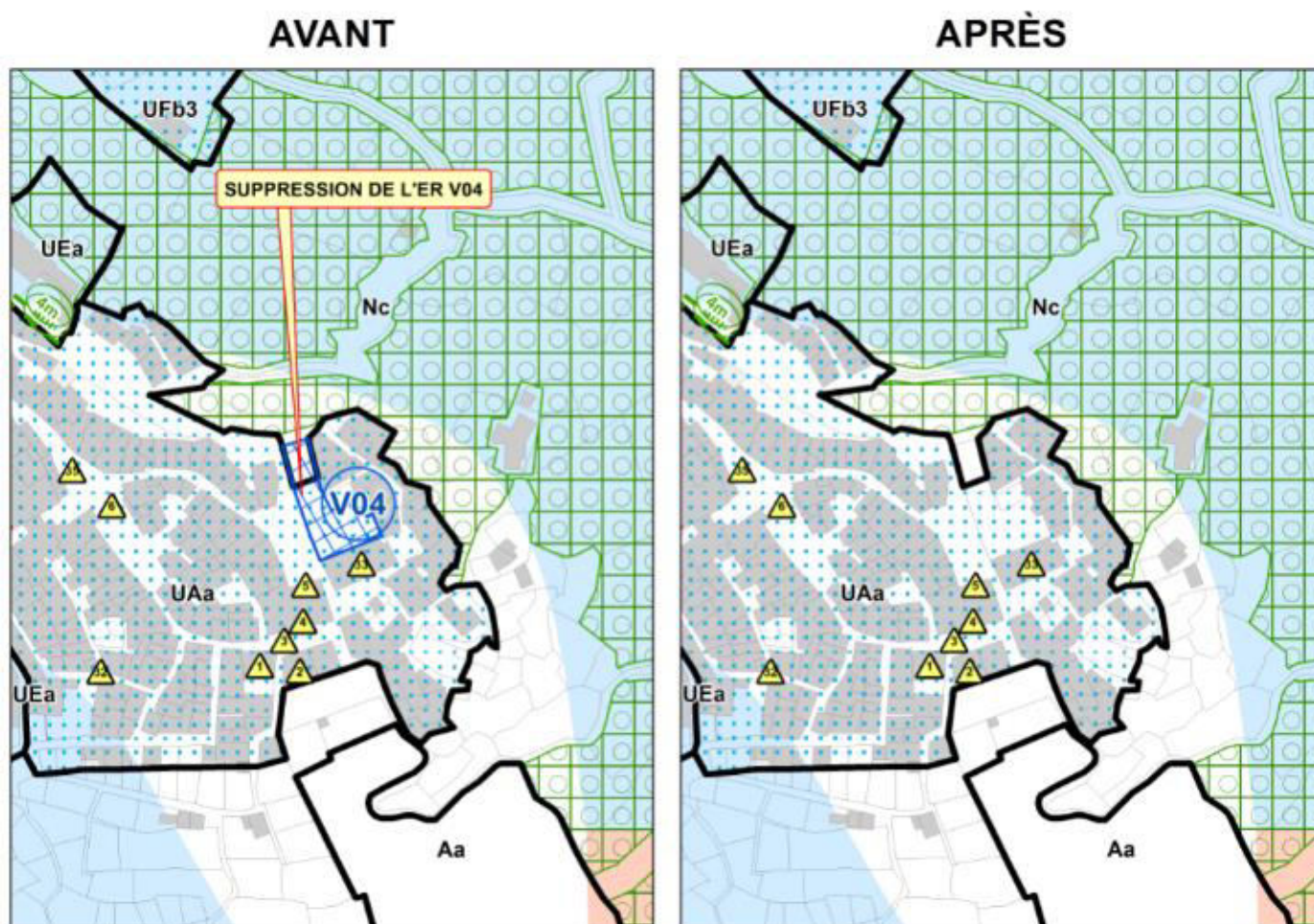
➔ Suppression de l'emplacement réservé ERV04 - Espace public et jardin

L'emplacement réservé pour voirie ER V04 est dédié à la création d'espace public et jardin. La commune est bénéficiaire de cet Emplacement Réservé qui se situe sur les parcelles cadastrées D n° 528 et 516 dont est propriétaire la commune.

Sur ce secteur idéalement localisé au sein du village, la commune a pour projet de créer des logements par le biais d'une Maison Adaptée aux Séniors.

L'objet de l'ERV04 n'étant plus cohérent avec le projet communal, il convient de le supprimer au plan de zonage de la commune ainsi que dans la liste des emplacements réservés.

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



Évaluation environnementale : la suppression d'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Suppression partielle d'une marge de recul graphique – Secteur La Clave**

Dans le secteur de La Clave est identifiée une marge de recul graphique qui impose le recul des constructions à 4 mètres par rapport à l'axe de la voie (nommée « Route de la Clave »).

Néanmoins, sur les parcelles cadastrées E n°129, 1268, 127 et 126 la route de La Clave ne répond pas aux critères métropolitains permettant son intégration dans le domaine public.

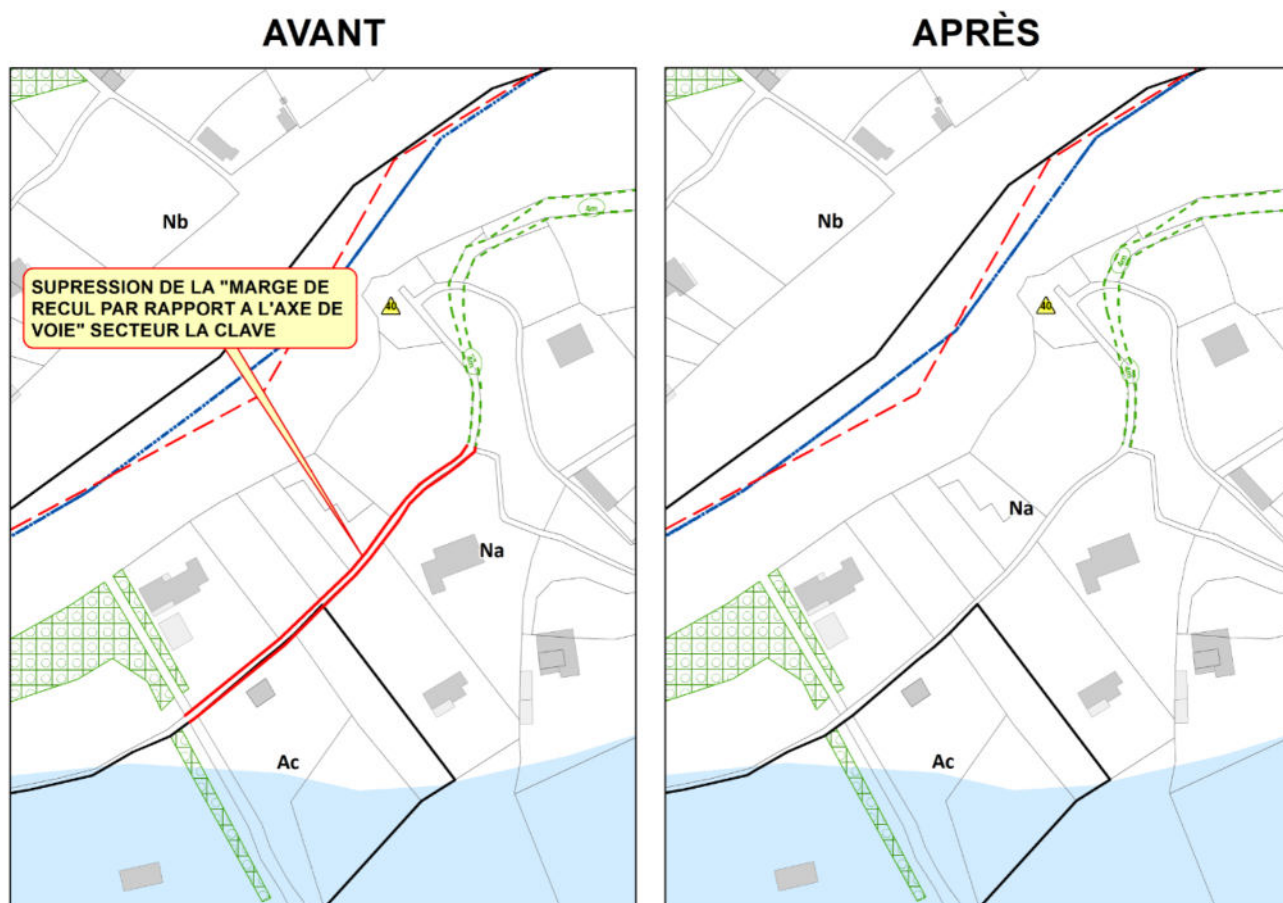
En effet selon le règlement de voirie métropolitaine, « le domaine public routier métropolitain est constitué de l'ensemble des voies publiques au sein du périmètre de la Métropole affectées aux besoins de la circulation terrestre, leurs dépendances et leurs accessoires (à l'exception des voies ferrées et du réseau autoroutier), tels que définis dans le présent règlement » ... « Le domaine public routier métropolitain est défini par son affectation. » ... « Cette affectation revêt différentes formes (notamment structurelles) permettant d'identifier la volonté de la Métropole quant à l'utilisation de ses aménagements à la circulation publique, tout en les réservant à certaines catégories d'utilisateurs dans un objectif de sécurité : routes, trottoirs, pistes cyclables, places publiques, parkings publics et leurs dépendances. »

Sur la partie de la route de La Clave traversant les parcelles sus mentionnées, n'est pas affectée à la circulation terrestre : ni les voitures ni les piétons ne peuvent circuler. De plus, il n'y a pas d'aménagement permettant d'identifier la volonté de la Métropole d'utiliser cette voie à la circulation publique. En effet, aucun(e)s routes, trottoirs, pistes cyclables, places publiques, parkings ne sont identifiés sur ces parcelles (cf. extrait vue aérienne ci-dessous).

Vue aérienne secteur de La Clave :



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



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

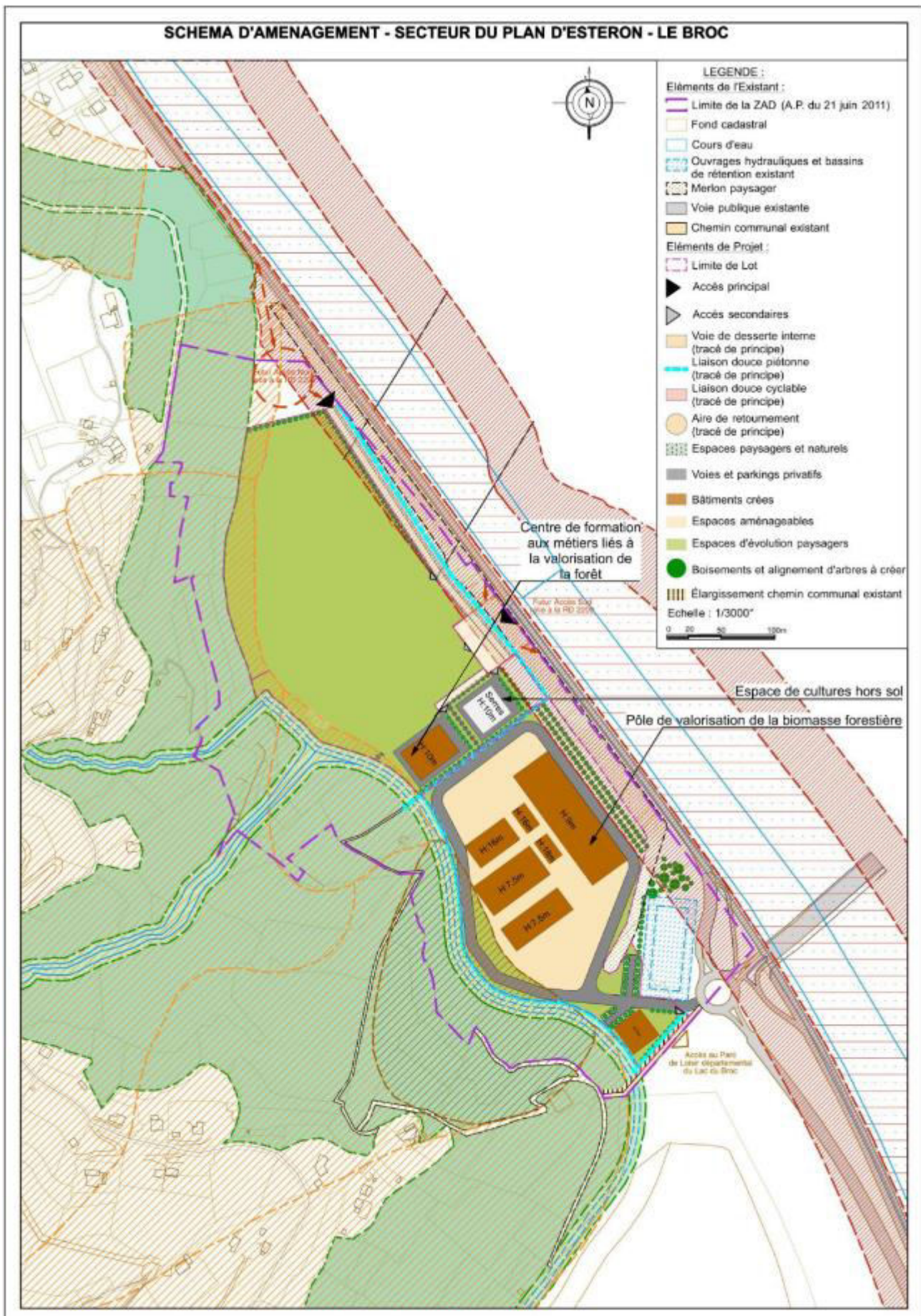
➔ **Modification de l'OAP Le Plan de l'Estéron et du plan de zonage**

La commune souhaite la suppression dans le périmètre de l'OAP sectorielle Le Plan de L'Esteron du projet de centre équestre et de base nautique qui sont situés au Nord de l'OAP qui est classée en zone Nc.

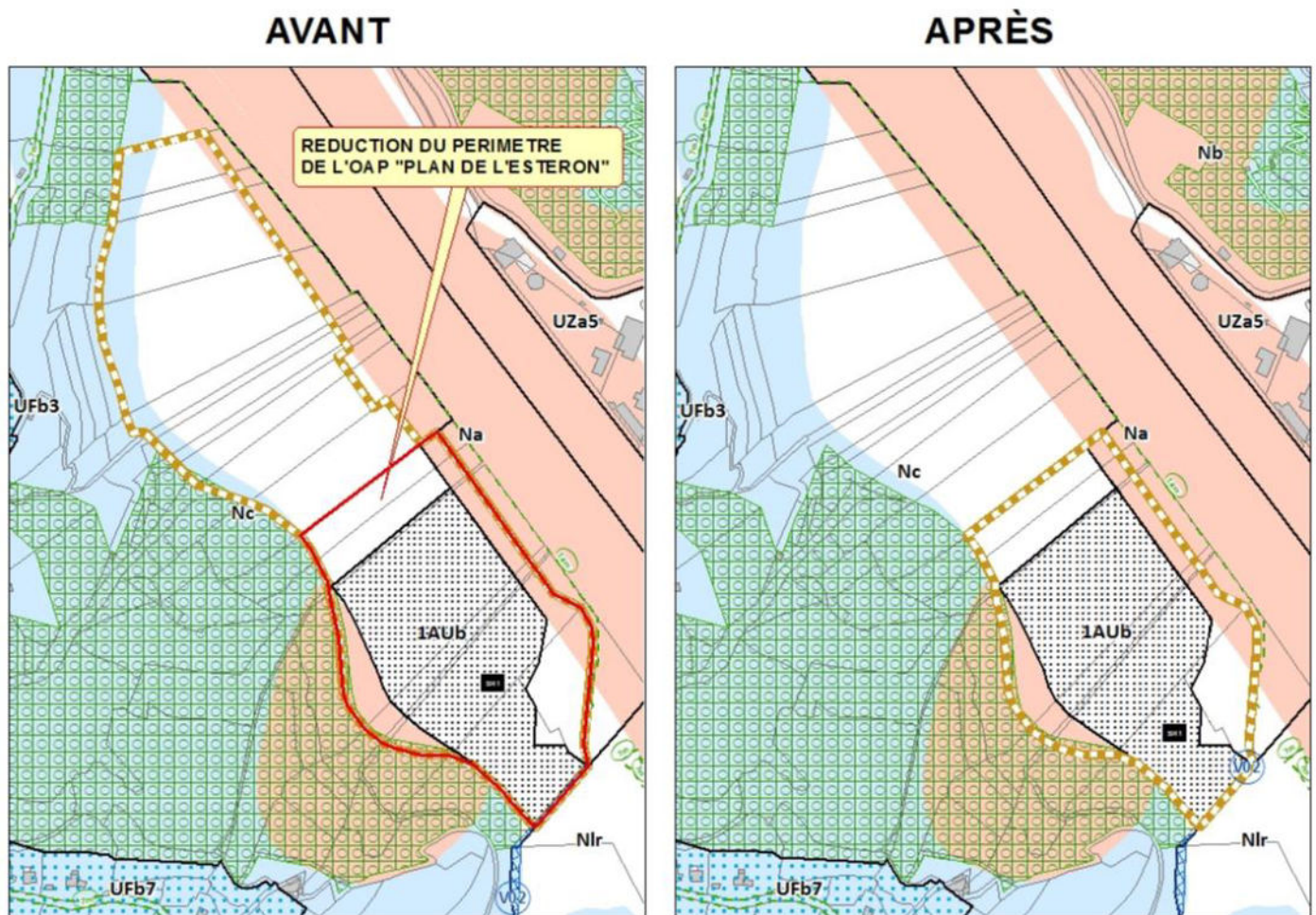
Ils sont situés partiellement sur les parcelles cadastrées E n°1110 , 1111, 1112, 1113, 1104, 1103, 1102, 1101, 1100 et 1245.

La commune est propriétaire de ces parcelles. Elle n'envisage plus de créer une base nautique ni un centre équestre dans le quartier de l'Esteron. Elle souhaite protéger le paysage sur ce périmètre. Ces projets sont situés en zone Nc « naturelle » aussi, il convient d'éviter toute urbanisation qui porterait atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A ce titre, le projet de base nautique et de centre équestre seront supprimés dans le périmètre des schémas de l'OAP . Le périmètre de l'OAP sera donc réduit. Le schéma d'aménagement de l'OAP sera donc modifié comme suit :



Etant donné que la commune ne souhaite plus créer une base nautique et un centre équestre il est proposé également de supprimer les parcelles précitées du périmètre de l'OAP comme suit :



Évaluation environnementale : Cette modification a une incidence positive sur l'environnement par la suppression d'un projet dans des secteurs sensibles.

➔ Reclassement de la zone UFb3 en zone UFb7 - Secteur CLOS MARTEL

Le développement rapide et important de la commune en particulier sur le secteur du « Clos Martel », entraîne des problématiques liées à la capacité des réseaux d'infrastructure et porte atteinte aux paysages. Ce secteur est classé en partie en zone UFb3 dans le document d'urbanisme.

Concernant la gestion de l'eau et l'assainissement, le règlement du PLUm impose que toutes techniques ayant pour but d'éviter le ruissellement est à privilégier. La commune ayant des réseaux limités, notamment pour les eaux pluviales et l'assainissement, le rythme de construction soutenu ne permet la prise en charge par les réseaux existants. Afin de permettre à la commune de réaliser des réseaux d'infrastructure de capacité suffisante, le rythme de développement doit être ralenti.

Également, le réseau routier de la commune ne permet pas d'absorber le flux engendré par le développement de la commune. Les axes de circulation sont régulièrement engorgés, impactant d'autant plus la qualité de vie des habitants.

De plus, au regard de la topographie des zones UFb3 existantes sur la commune et afin de conserver une cohérence avec le patrimoine bâti et la typo morphologie du bâti dans ces secteurs, il apparaît souhaitable de

réduire les droits à bâtir. En effet, le secteur CLOS MARTEL est peu urbanisé comme le montre la vue aérienne ci-dessous et il se trouve à proximité d'espaces boisés classés :

Photographie de la vue aérienne du secteur CLOS-MARTEL :



En zone UFb3 les règles principales sont les suivantes :

- Emprise au sol des constructions : 30%.
- Hauteur maximale des constructions à l'égout : 7 m.
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Les constructions peuvent s'implanter soit avec le même alignement ou retrait que les bâtiments contigus soit à une distance minimale de 3m de la limite d'emprise publique des voies.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 3 mètres

Afin de réduire le nombre de construction et de pallier aux problématiques de la commune, les parcelles classées en zone UFb3 dans ce quartier pourraient être reclassées dans une zone plus restrictive en terme de droits à bâtir.

La zone UFb7 présente des droits à bâtir plus restrictifs notamment pour les règles de volumétrie et d'implantation des constructions. En effet, les règles principales dans cette zone sont les suivantes :

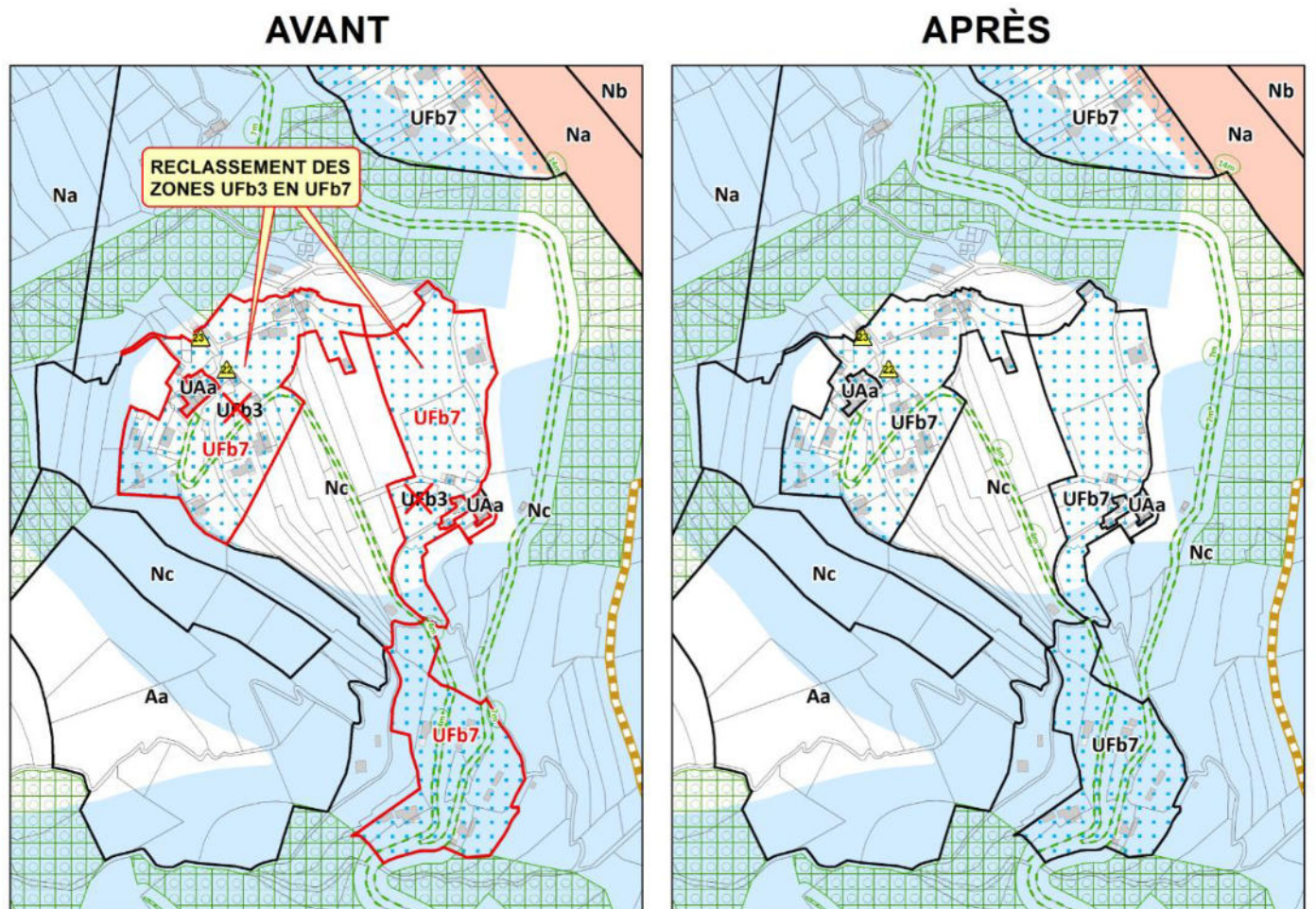
- Emprise au sol : 25%.
- Hauteur : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m. En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m sur les terrains dont la pente est supérieure 25%.

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : 5 mètres
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : 3 mètres

La superficie constructible au sol est plus faible en zone UFb7 qu'en zone UFb3. En effet, elle est fixée à 30% en zone UFb7 et à 25% en zone UFb3. En zone UFb7 la hauteur frontale est réglementée, ce qui n'est pas le cas en zone UFb3. En zone UFb7 les constructions par rapport aux voies publiques ne peuvent pas s'implanter avec le même alignement ou retrait que les bâtiments contigus, ce qui est possible en zone UFb3. En effet, en zone UFb7 la distance est fixée à 5 mètres, ce qui permet de restreindre le nombre de construction.

Etant donné que la commune souhaite contrôler le rythme de construction trop rapide sur ce secteur qui n'est pas suffisamment desservi en terme de réseaux notamment et afin d'améliorer l'insertion des bâtiments dans le paysage, le reclassement de la zone UFb3 en zone UFb7 pourra pallier aux problématiques de la commune. En effet, la zone UFb7 présente des droits à bâtir plus restrictifs que ceux de la zone UFb3 dans laquelle est classé le secteur « Clos Martel ».

Il est donc proposé de reclasser les zones UFb3 dans le secteur du « Clos Martel » en zone UFb7 de la façon suivante :



Évaluation environnementale : ces ajustements de zones urbanisables du PLU dans une souci de maîtriser l'urbanisation dans un secteur sensible n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.4.21. Levens

Quatre points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Levens.

→ Création d'un périmètre d'emprise au sol maximale et d'un périmètre d'emprise des espaces verts sur le domaine de la Porte Rouge

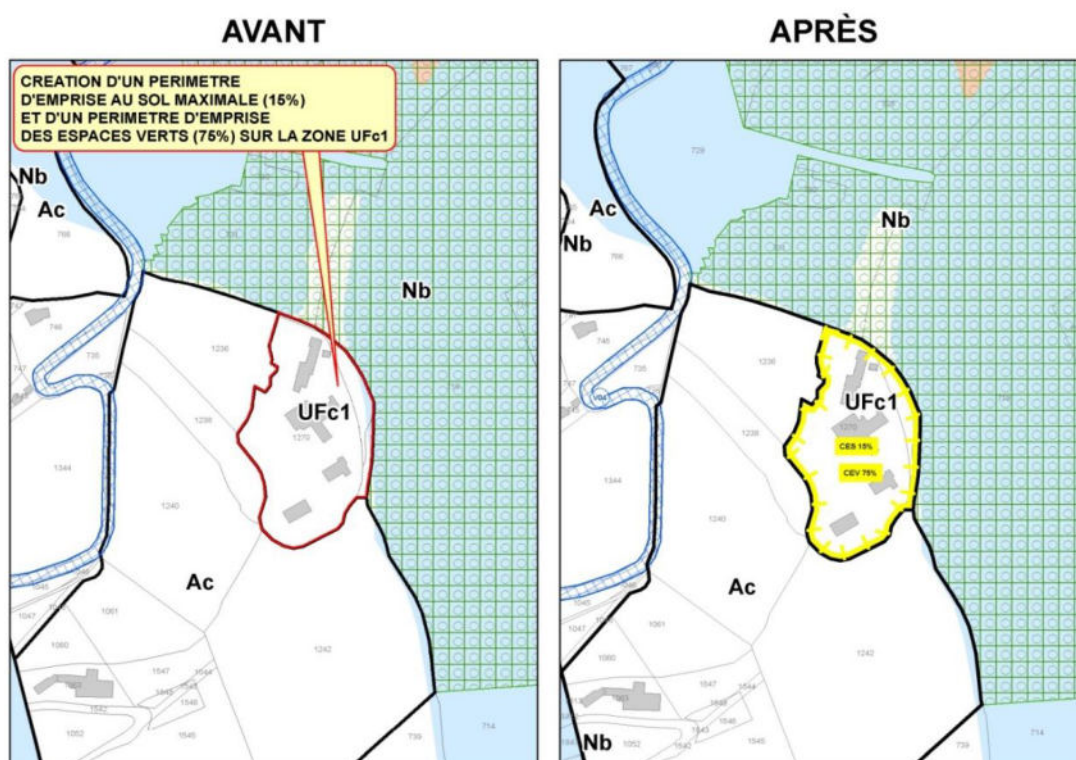
Le domaine de la Porte Rouge sur la commune de Levens est une ancienne colonie de vacances transformée en 1992 en plusieurs habitations.

La révision du POS le 19/05/2000 avait eu pour effet le classement de ce site en zone UE constructible avec un coefficient d'occupation du sol (COS) de 0.10 pour construction à usage d'habitation. Le PLU communal approuvé le 21/09/2012, classait la zone en UCap avec un coefficient d'emprise au sol (CES) de 0,15.

De ce fait, il convient de distinguer d'une part, les dispositions réglementaires s'appliquant sur le secteur de Porte Rouge classé en zone UFc1 au PLUm en vigueur et d'autre part, les dispositions réglementaires s'appliquant sur les autres secteurs UFc1 de la commune de Levens.

Aussi, afin de maintenir la règle plus dense du PLU communal, il est proposé de créer au plan de zonage un périmètre d'emprise au sol maximale (15%) et un périmètre d'emprise des espaces verts (75%) uniquement sur le domaine de la Porte Rouge.

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



Évaluation environnementale : Cette modification mineure n'a pas d'incidence sur l'environnement, elle permet d'adapter le zonage à l'occupation du sol existante. Le CES de 15% étant relativement faible au regard notamment des constructions déjà existantes.

➔ **Suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale 01 sur les parcelles AH91, AH141 et AH150**

L'emplacement réservé pour mixité sociale ER MS01 prévoit la règle suivante au PLUm en vigueur : *"30% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux."* La Métropole Nice Côte d'Azur est bénéficiaire de cet ER qui s'étend sur une surface totale de 2 563 m².

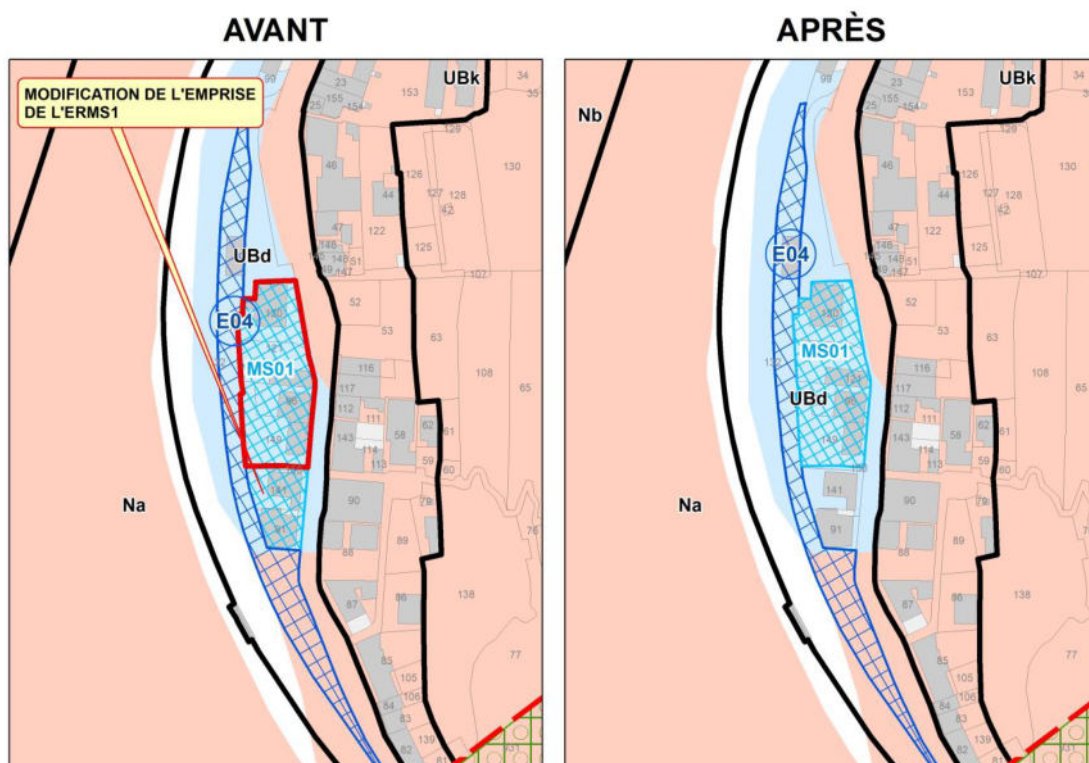
Il est proposé que les parcelles AH91, AH141 et AH150, dont le Conseil Départemental 06 est propriétaire sur le secteur de Plan du Var, ne soient plus concernées par l'emprise de l'ER MS01 afin de réaliser un projet de "Maison des Alpes-Maritimes". Après réduction, la surface totale de l'ERMS 01 sera de 1 919 m², soit une baisse de 644 m² de sa surface initiale.

La suppression de l'ER sur les parcelles susmentionnées ne remet pas en cause son objet qui s'inscrit dans un projet d'aménagement plus large et qui prendra en compte les obligations de la commune en termes de réalisation de logement social.

Par ailleurs, l'évolution de l'ERMS01 ne remet pas en cause les objectifs du Programme Local de l'Habitat en termes de production globale de logements sociaux.

Il convient également de rappeler que la commune de Levens ne fait pas partie, à ce jour, des communes en carence de logements sociaux conformément aux objectifs fixés par la loi « Solidarité et renouvellement urbain » du 13 décembre 2000 appelée Loi SRU.

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



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

→ Supprimer l'emplacement réservé V06 sur la parcelle D431

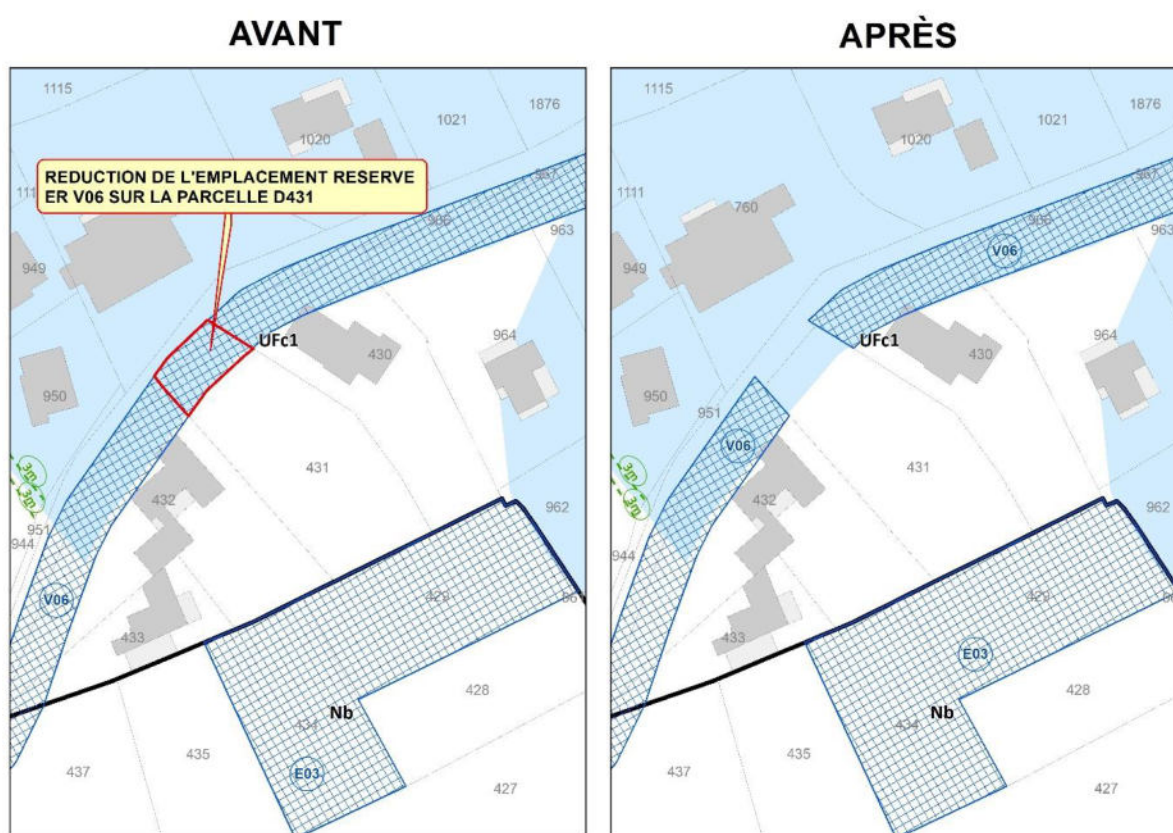
Au PLUm en vigueur, l'emplacement réservé n°V06 sur la commune de Levens prévoit l'élargissement de la RM14 à 10 mètres en agglomération et 8 mètres hors agglomération.

C'est un emplacement réservé pour voirie au bénéfice de la métropole NCA d'une superficie de 35 286 m².

La Métropole n'ayant pas donné suite à la mise en demeure d'acquiescer pour la parcelle D431 concernée par le projet, l'inscription de cet emplacement réservé sur ladite parcelle dans le PLUm en vigueur n'a plus lieu d'être.

Aussi, il convient donc de mettre à jour le plan de zonage et la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

En conséquence, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé V06 sur la parcelle D431 de la façon suivante :



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

→ Revoir le zonage du secteur du Rivet classé en zone UBg :

Le secteur du Rivet est classé en zone UBg au PLUm en vigueur. Cette zone correspond aux extensions des centres urbains et permet une densification importante du secteur. Elle n'est toutefois pas adaptée à la morphologie urbaine de la partie sud de cette zone.

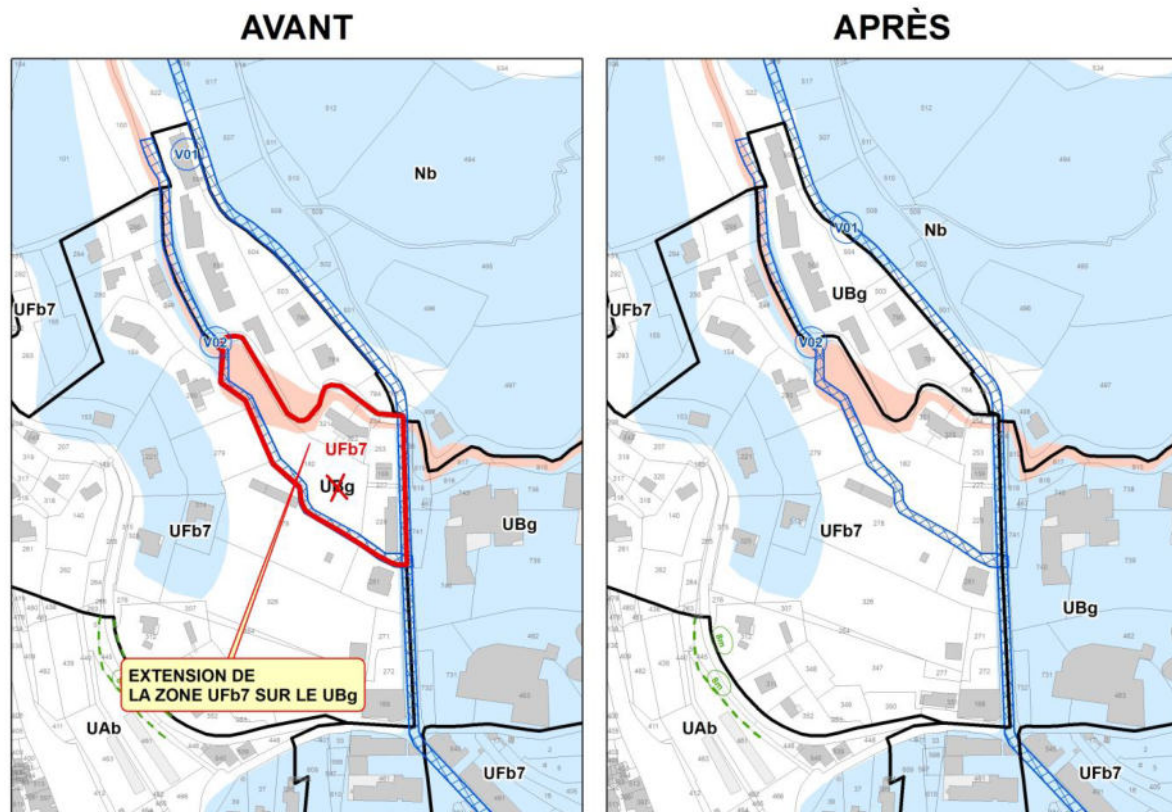
Une partie du site est localisée à proximité des cours de tennis et se situe dans le prolongement d'un secteur résidentiel aux formes « classiques » d'habitat pavillonnaire.

Par ailleurs, la zone est inscrite en partie en zone rouge au Plan de Prévention des Risques inondation en raison du ruisseau qui traverse le site. Ce classement impose donc une vigilance particulière en matière d'urbanisme.

Enfin, la configuration de la voie desservant ce quartier, dénommée chemin du Rivet, ainsi que de l'accès débouchant sur la RM19 n'est pas adaptée à une densification de ce quartier.

A ce titre, il apparaît cohérent de reclasser en zone UFb7 le site, jusqu'au vallon. Ce zonage permettra une densification plus modérée, mieux adaptée aux caractéristiques de ce secteur.

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



Évaluation environnementale : ces ajustements pour limiter les incidences de l'intensification de l'urbanisation dans un secteur peu propice n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.4.22. Marie

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Marie.

→ Report sur les plans de zonage de la protection patrimoniale des vestiges de l'ancienne « Route Royale »

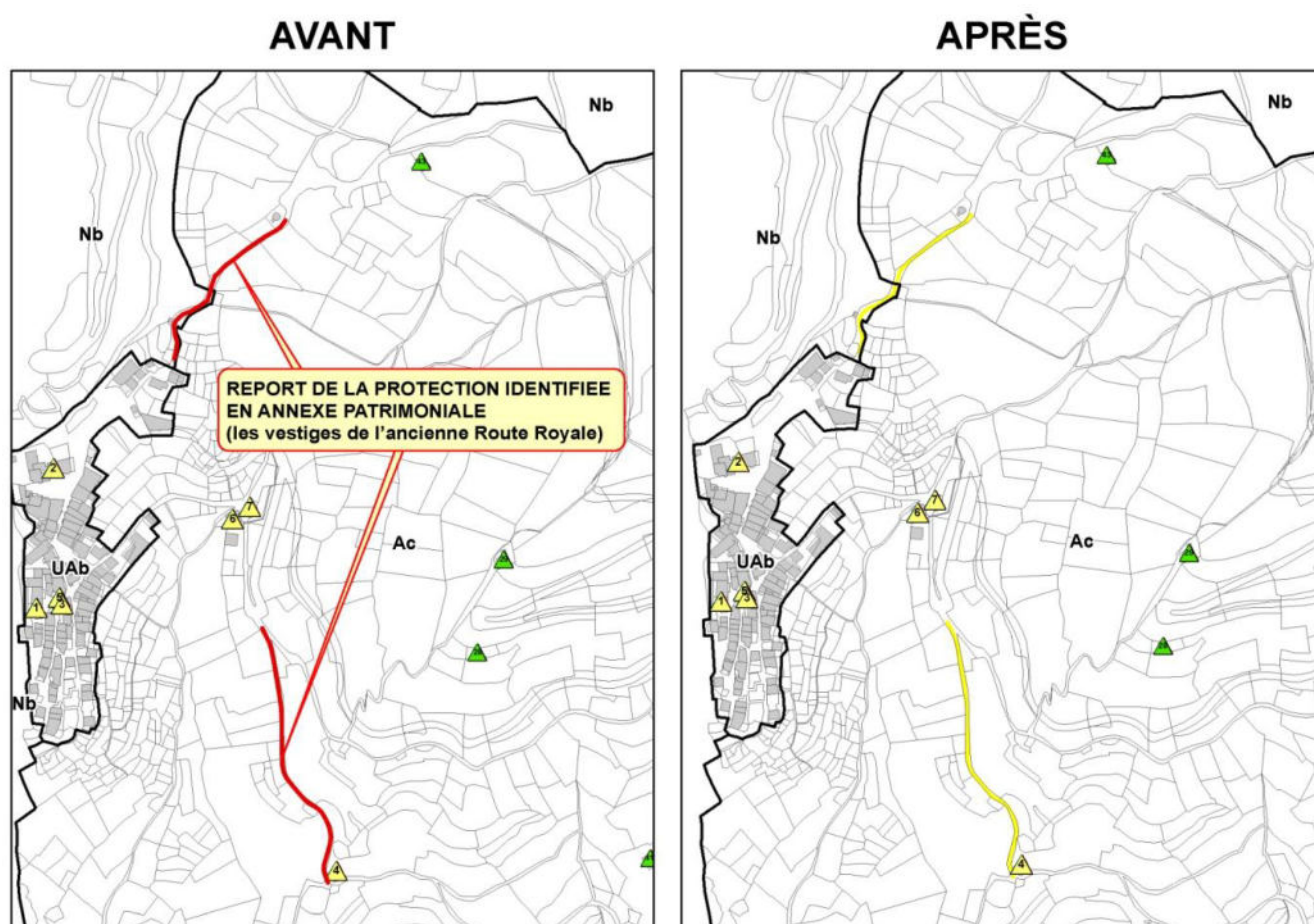
Conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les communes métropolitaines peuvent protéger des éléments de patrimoine bâti, construit. Ces différents éléments font chacun l'objet d'une fiche descriptive présente dans l'annexe patrimoniale du PLUm ainsi que d'une traduction graphique sur les

plans de zonage, qu'il s'agisse d'un triangle jaune pour le bâti remarquable ou d'un trait continu jaune dans le cas d'un élément linéaire.

Lors de l'élaboration du PLU Métropolitain, la commune de Marie a émis le souhait de protéger plusieurs éléments de patrimoine dont les vestiges de l'ancienne Route Royale.

A l'approbation du PLU Métropolitain, les fiches descriptives n°11 et 11 bis correspondantes à cet élément linéaire ont bien été intégrées dans le tome 2 de l'annexe patrimoniale du PLUm. Cependant, la traduction cartographique de la protection n'a pas été réalisée.

Aussi, afin de corriger cette erreur matérielle et d'assurer la parfaite cohérence entre les différents documents, il est proposé d'identifier sur les plans de zonage de la commune de Marie l'ancienne « Route Royale » en tant qu'élément remarquable linéaire à protéger.



Évaluation environnementale : Cette correction d'erreur matérielle permet de clarifier la localisation de la protection patrimoniale ; elle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.4.23. Nice

Soixante-neuf points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Nice.

→ Compensation en EBC sur les parcelles EX 98 et 101- Avenue Henry Dunant

Les parcelles EX98 et 101 sont aujourd'hui propriétés d'une entreprise locale majeure (menuiserie) pour le territoire niçois.

Celle-ci œuvre pour la collectivité en participant à de nombreux travaux menés par la Ville de Nice, notamment dans les écoles, aux studios de la Victorine, au théâtre Francis Gag, dans les bâtiments administratifs dont le Neo, etc., mais également pour le Département des Alpes-Maritimes au sein des collèges ou des locaux administratifs.

Lors de l'élaboration du PLU communal en 2010, les services ont procédé à la retranscription des orientations et modalités d'application de la Loi Littoral au sein du document d'urbanisme. Cette traduction s'est notamment faite par le classement de très nombreuses parcelles en Espaces Boisés Classés (EBC). Dans le PLU de Nice approuvé le 23 décembre 2010, cette traduction expansive de la Loi Littoral a eu pour effet de classer en EBC la partie sud des parcelles EX98 et EX101.

Cet espace boisé classé, qui ne représente ni un parc ni un ensemble boisé significatif au sens de l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme, contraint aujourd'hui le développement de cette entreprise de menuiserie jouant un rôle important pour la Ville de Nice.

L'entrepreneur a, en effet, pu préciser qu'il allait être dans l'obligation de délocaliser de nouveau son entreprise en raison de cet EBC dont la présence ne semble pourtant pas représenter un intérêt paysager.

Historiquement, lors de la réalisation de la ligne 1 du tramway en 2005, cette société avait dû être délocalisée une première fois. Afin de maintenir son activité, le gérant est devenu propriétaire de plusieurs parcelles, sises 137 avenue Henry Dunant, déjà occupées par un local. Lors de cet achat, au POS modifié le 16 septembre 2005, les parcelles n'étaient pas concernées par un EBC.

Dans les documents du PLU arrêté en date du 29 janvier 2010, un EBC a été matérialisé sur une partie des parcelles EX98 et EX101. Une demande de réduction de celui-ci a pu être portée lors de l'enquête publique, notamment pour la régularisation d'une voie existante lors de l'achat et nécessaire au développement de l'entreprise.

Le dire a été partiellement pris en compte, l'EBC ayant en effet été ponctuellement réduit entre l'arrêt et l'approbation du PLU de Nice le 23 décembre 2010. La réduction a permis la régularisation de la voie sans toutefois permettre de réaliser l'agrandissement des locaux nécessaire à la pérennisation de l'activité économique.

Entre l'approbation du PLU de Nice et celle du PLUm, plusieurs demandes ont donc été adressées aux services afin de prendre en compte la réalité des boisements existants sur les parcelles. Les demandes portaient sur la réduction très marginale de l'EBC (189 m²) situé en partie sud de l'unité foncière et la compensation de cette suppression par la création d'un EBC présentant les mêmes proportions en partie nord ; cette partie du terrain présentant d'importants boisements et étant située dans la zone rouge du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendie de Forêt (PPRIF).

Au PLUm en vigueur, les parcelles EX98 et EX101 sont classées en secteur urbain UDC et en zone naturelle Nb et sont toujours grevées par l'EBC. Dans l'attente d'une évolution favorable des plans de zonage et à défaut de pouvoir agrandir les installations situées sur les parcelles précédemment acquises, le gérant s'est vu dans

l'obligation de louer des locaux pour maintenir son activité et les emplois de sa dizaine de salariés. Aujourd'hui, cette relocalisation temporaire arrive à échéance.

Au regard de la réalité de l'occupation des lieux, la parcelle EX 98 n'est pas concernée en totalité par un boisement. La partie Est de la parcelle ne constitue ni un espace boisé, ni une friche boisée. Son classement en tant qu'Espace Boisé Classé au PLU relève donc d'une erreur matérielle.

Au RPG 2017 (Recensement Parcellaire Graphique), cette partie de la parcelle est identifiée comme étant une prairie temporaire. Elle est également inscrite au sein de la zone 4 de la Trame Verte et Bleue qui correspond aux espaces pouvant avoir un rôle écologique variable étant contraints par une pression anthropique.

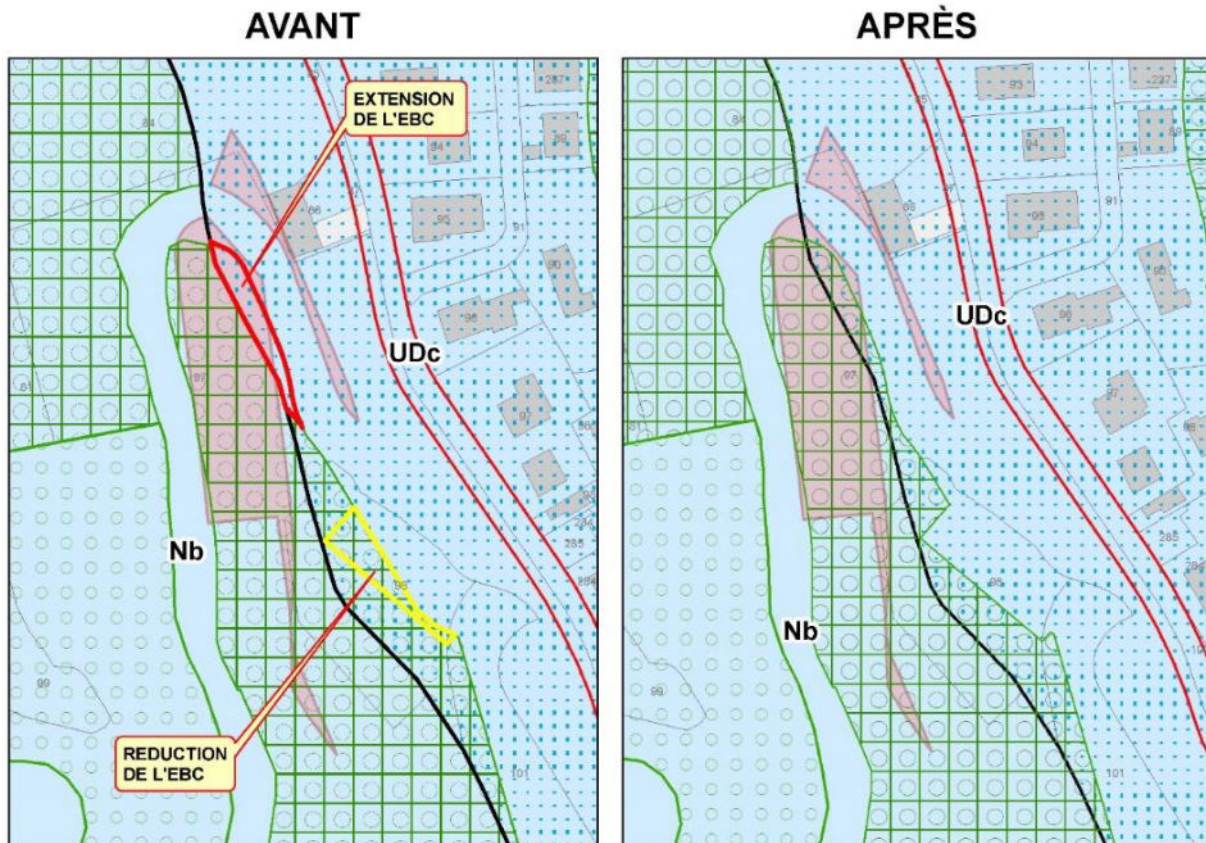
Aussi, elle n'est pas identifiée dans un espace naturel protégé au titre de la DTA des Alpes-Maritimes.

Au titre de l'ensemble de ces éléments, le classement de l'EBC ne se justifie pas sur la partie Est de la parcelle située en zone urbaine, celle-ci étant exempte de tout arbre et ne présentant pas de caractéristiques écologiques remarquables.

La partie nord de la parcelle inscrite en zone rouge du PPRIF et couverte de boisements ne fait l'objet d'aucune protection ou identification en tant qu'EBC. Il existe bien une contradiction évidente entre l'établissement d'une protection paysagère sur la parcelle et l'intention de préserver les boisements existants situés plus au nord.

Aujourd'hui une évolution est donc nécessaire pour replacer l'Espace Boisé Classé sur la partie boisée de la parcelle permettant ainsi la correction d'une erreur matérielle et la prise en compte du projet de développement d'une entreprise locale essentielle pour le territoire maralpin.

Afin d'être en parfaite cohérence avec la réalité du terrain et de pérenniser l'activité artisanale existante sur la parcelle (menuiserie), **il est proposé de réduire une part très marginale de l'EBC (parcelle EX 98 - 189 m²) situé en partie sud de la parcelle et de basculer en partie nord de ladite parcelle, cette même proportion d'EBC concernée par la zone rouge du PPR Incendie de Forêt. (extension sur la parcelle EX 101 - 175m².**



Évaluation environnementale : Cette correction de forme sur les EBC n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ CAL de SPAGNOL – Reclassement d'une zone UFc1 en zone UFb5

Au PLUm en vigueur, le secteur du Cal de Spagnol est classé en zone UFb5 et UFc1, dans la continuité du classement défini dans l'ancien document d'urbanisme communal.

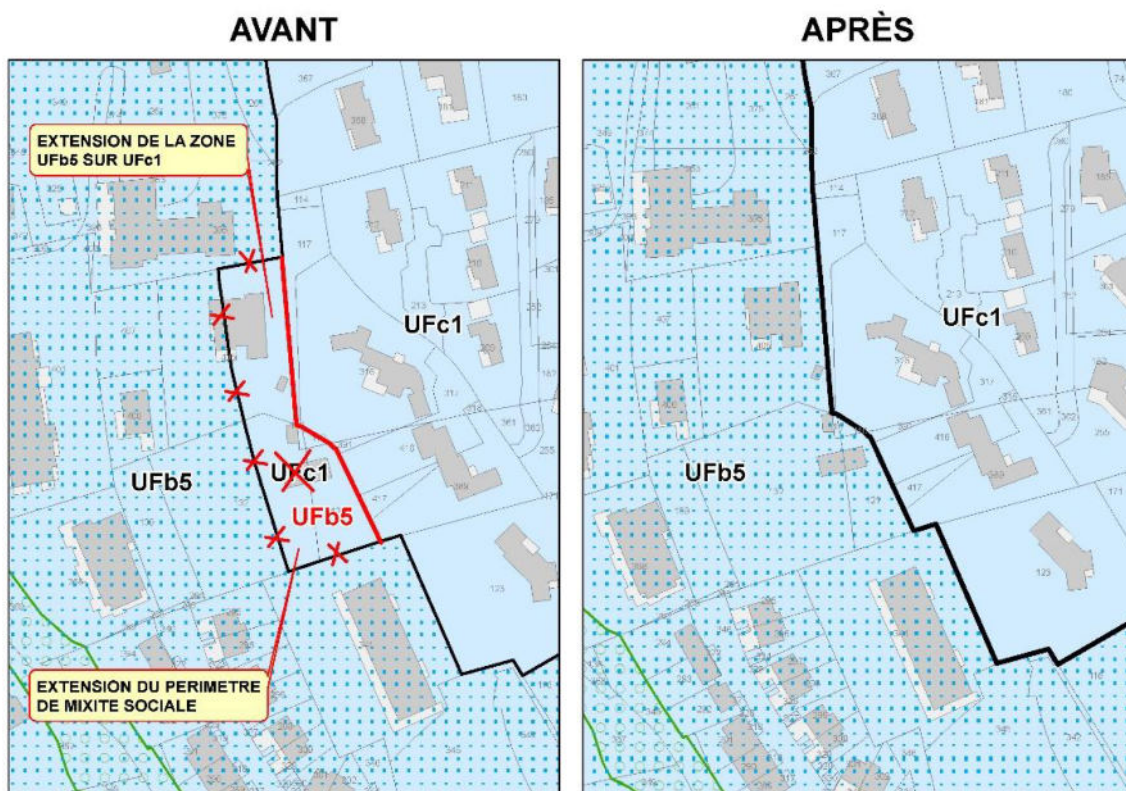
Sur ce secteur, la zone UFc1 englobe des parcelles dont la morphologie relève d'une zone UBb5 plus dense. Le classement proposé au PLUm en vigueur n'apparaît donc pas cohérent.

Plus particulièrement, la limite entre les zones UFb5 et UFc1 sur les parcelles OL 121, 132, 405 / OM 110 et 116, situées Ancien chemin du Cal de Spagnol semble à revoir.

La modification de zonage proposée permettra également d'inclure une même unité foncière au sein d'un même zonage, de manière plus cohérente.

Aussi, il est proposé d'étendre la zone UFb5 sur la partie de ces terrains classée en zone UFc1 et d'étendre de la même façon le Périmètre de Mixité Sociale (PMS) jusqu'à la nouvelle limite de zone.

La modification graphique proposée serait donc la suivante :



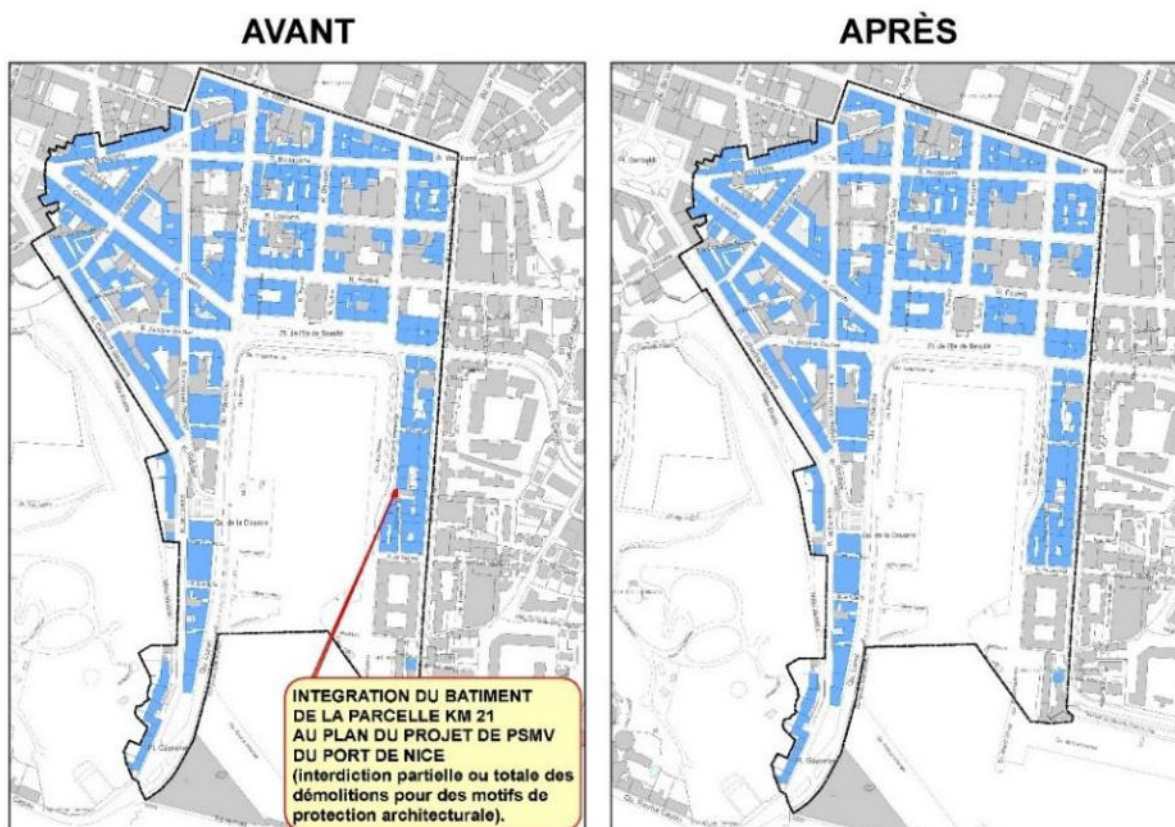
Évaluation environnementale : Cet ajustement de zonage permet une mise en cohérence du classement avec l'occupation réelle du sol et la typologie observée ; il n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Protection d'une parcelle cadastrée KM 21 dans le secteur du Port de Nice

Compte-tenu de son intérêt architectural et de son inscription dans le périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Port de Nice, le bâtiment situé au Port de Nice sur la parcelle cadastrée KM 21, mériterait d'être protégé au document d'urbanisme.

En accord avec l'Architecte des Bâtiments de France, **il est proposé de protéger le bâtiment implanté sur ladite parcelle par une interdiction de démolir. A ce titre, le plan de secteur du port de Nice sera modifié pour inclure ce bâtiment en zone d'interdiction partielle ou totale de démolition.**

La modification graphique proposée serait donc la suivante :

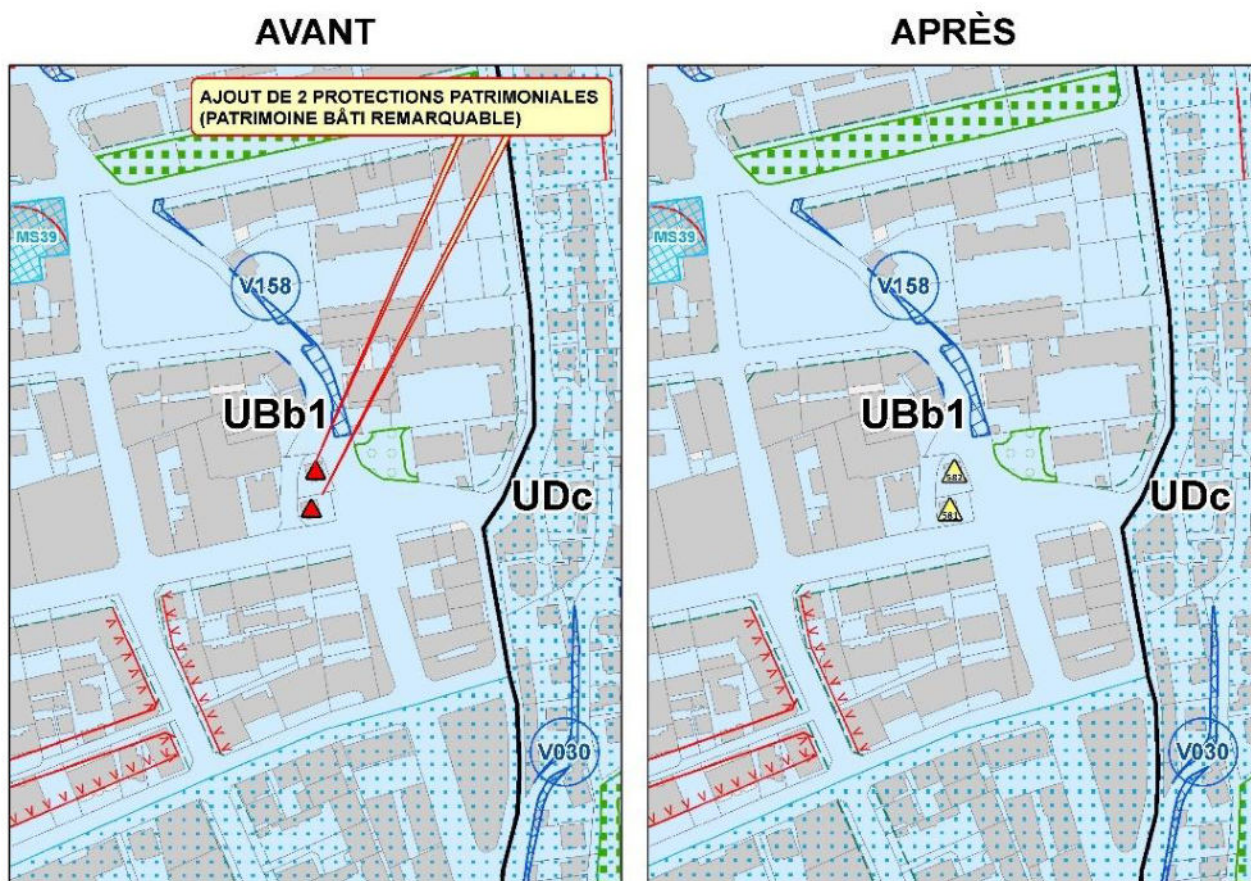


Évaluation environnementale : Ce renforcement de la protection du patrimoine bâti a une incidence positive sur l'environnement et le paysage.

➔ **Ajout d'une protection de deux villas situées sur les parcelles cadastrées L0148 et L0149**

Afin de préserver les 2 villas situées respectivement, 25 avenue Romain Rolland et 2, passage Gastaud, de toute opération de démolition en raison de leurs caractéristiques historiques, architecturales et de la qualité de leurs jardins, il est proposé de les protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Aussi, les fiches 581 et 582 seront ajoutées à l'annexe patrimoniale du PLUm ainsi qu'à la liste des bâtiments protégés pour la commune de Nice. Le plan de zonage du PLUm identifiera également ces nouvelles protections de la manière suivante :

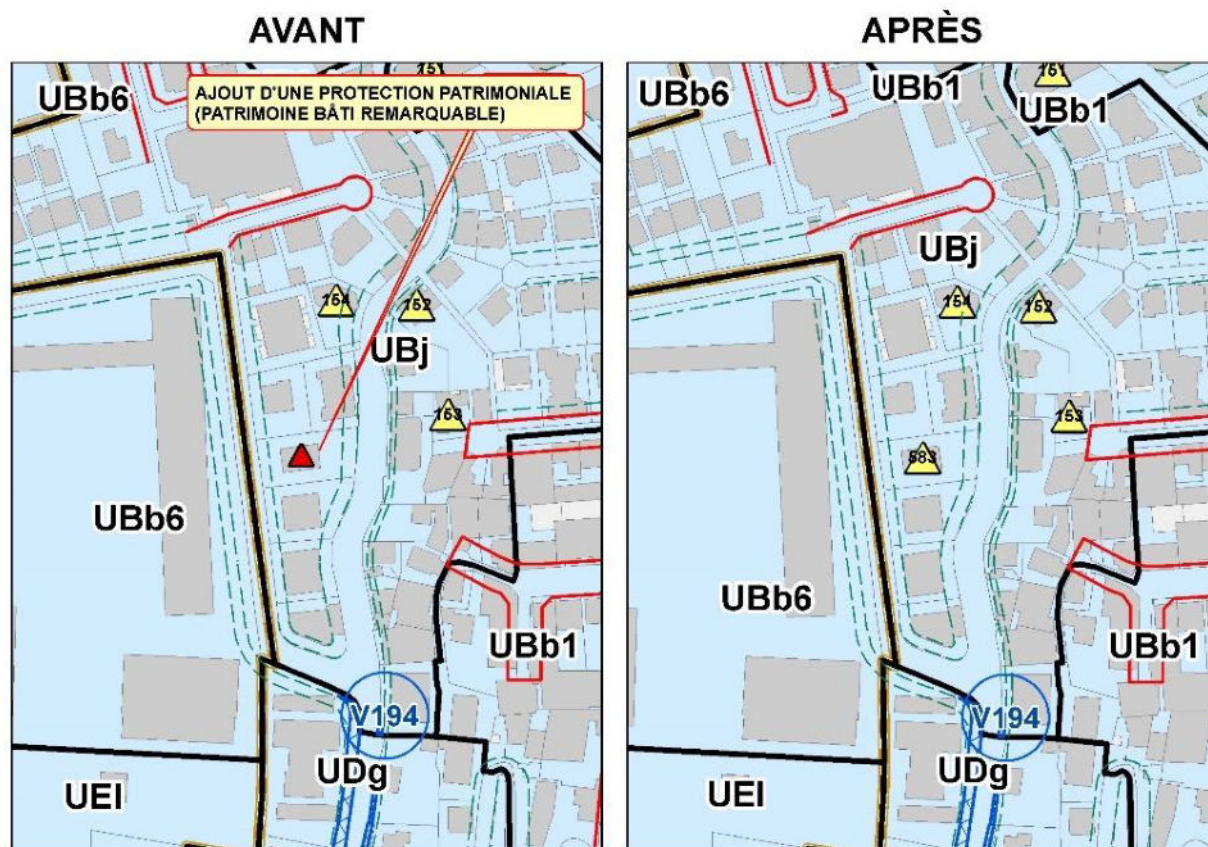


Évaluation environnementale : Ces ajouts permettent la protection du patrimoine bâti niçois ; la modification a donc une incidence positive sur l'environnement et le paysage.

→ Ajout d'une protection sur la parcelle MH 44

Compte-tenu de ses caractéristiques historiques et architecturales, la construction, et en particulier le soutènement aval de la propriété, située sur la parcelle MH 44, au 36 avenue de Buenos Aires, pourrait être protégée de toute opération de démolition.

Aussi, il est proposé de protéger cette construction au titre de l'article L.151-19 du CU et d'ajouter la fiche 583 dans l'annexe patrimoniale du PLUm à la liste des bâtiments protégés pour la commune de Nice. Le plan de zonage du PLUm identifiera également cette nouvelle protection de la manière suivante :

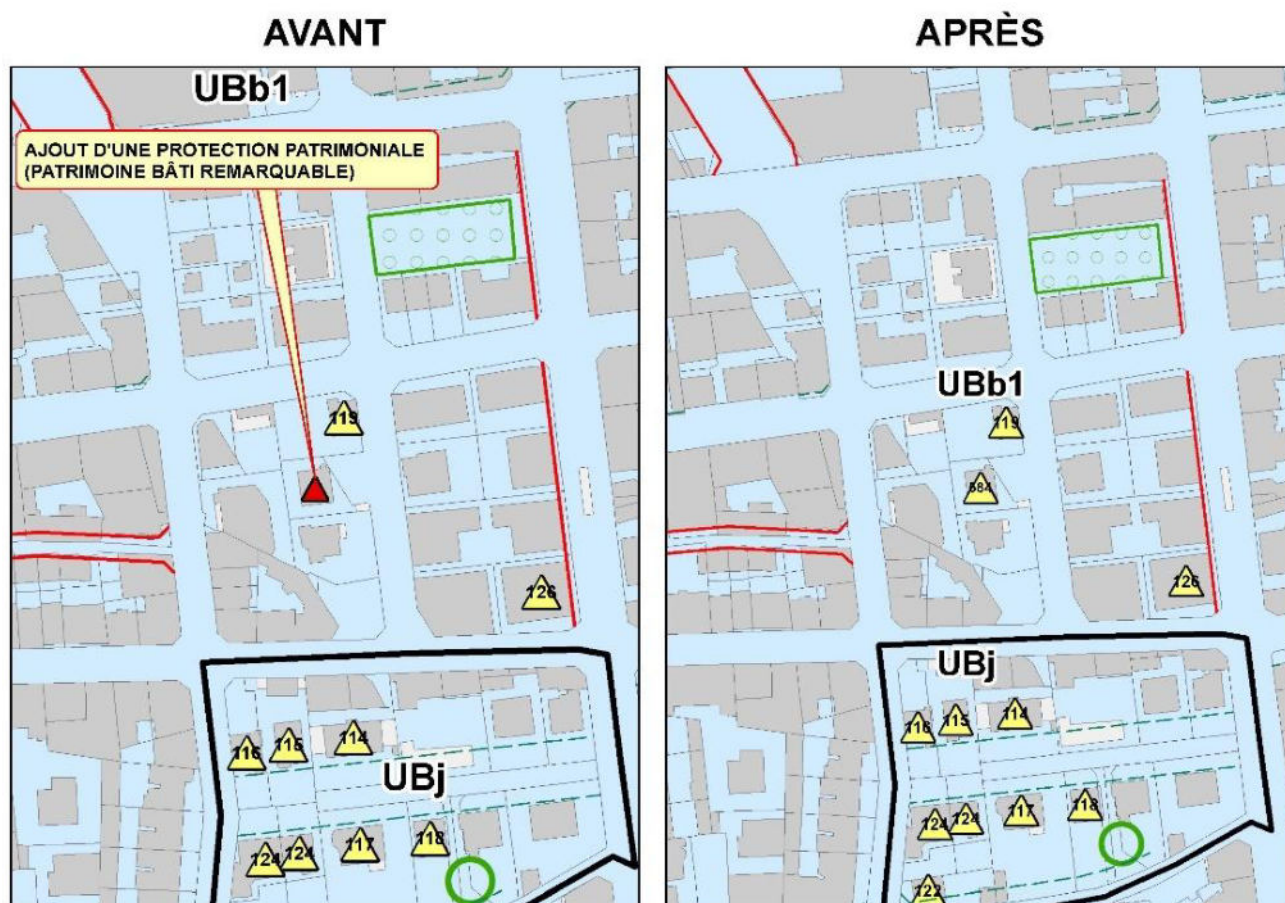


Évaluation environnementale : Cette protection supplémentaire du patrimoine bâti niçois a une incidence positive sur l'environnement et le paysage.

→ Ajout d'une protection sur la parcelle L0266

Afin d'assurer la préservation de ce patrimoine niçois de toute opération de démolition en raison de ses caractéristiques historiques, architecturales, il est proposé de protéger la Villa située au 7 rue Edouard Delmas, parcelle L0226.

Aussi, il est proposé d'inscrire cette construction au titre de l'article L.151-19 du CU et d'ajouter la fiche 584 dans l'annexe patrimoniale du PLUm à la liste des bâtiments protégés de la commune de Nice. Le plan de zonage du PLUm identifiera également ces nouvelles protections de la manière suivante :



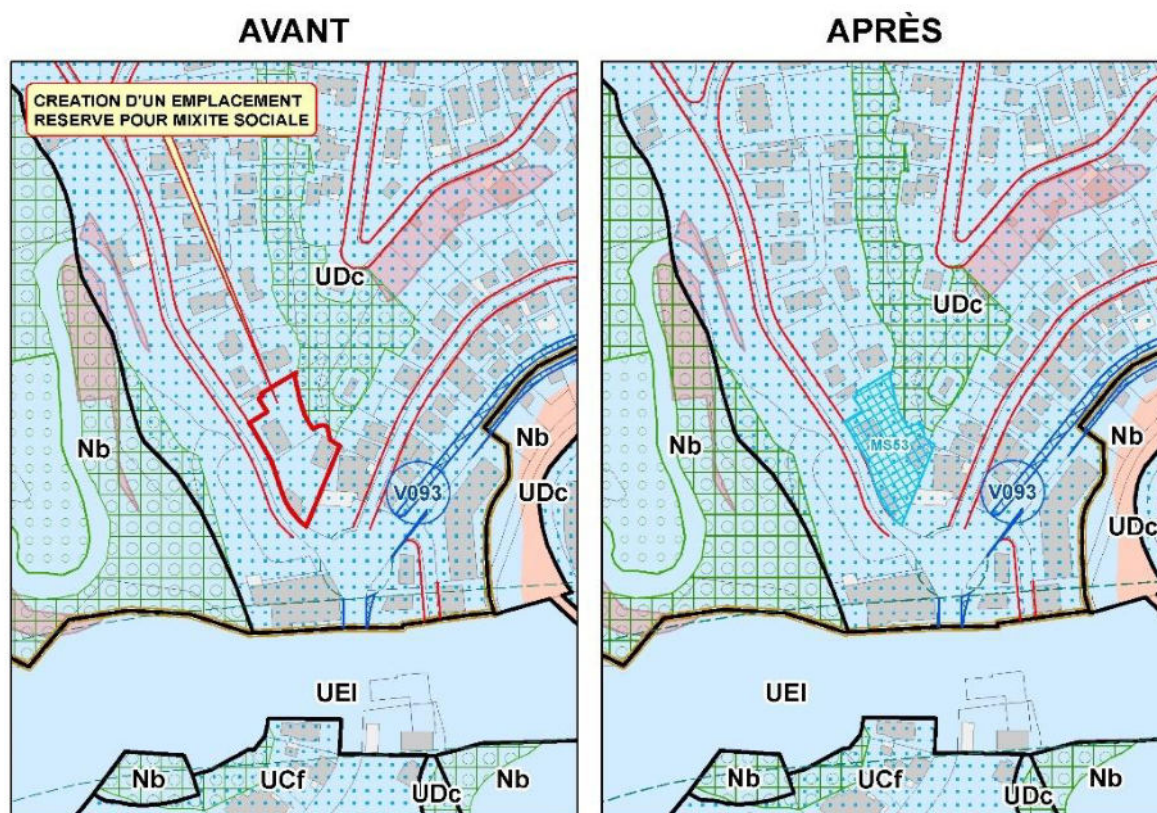
Évaluation environnementale : Cet ajout permet la protection du patrimoine bâti niçois ; la modification a donc une incidence positive sur l'environnement et le paysage.

→ Création d'un ER Mixité sociale Avenue Henry Musso

Dans le cadre de la mise en place d'un dispositif permettant de réaliser des logements sociaux en Bail Réel Solidaire (BRS), et dans le respect des objectifs de mixité sociale définis pour la Ville de Nice, notamment dans le PLH 2017-2022, un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) pourrait être créé sur les parcelles EW100 et EW 284 sises au n° 2 et 4 avenue Henry Musso à Nice, en excluant la partie concernée par un Espace Boisé Classé (EBC.). Ce dernier pourrait être exclusivement réservé à de l'accession sociale par BRS.

Aussi, ERMS n°53 pourrait être intégré sur les parcelles EW 100 et EW 284 hors périmètre de l'Espace Boisé Classé (EBC) avec la prescription suivante :

« 100% de la surface de plancher de l'opération sera réalisé en accession sociale à la propriété »



Évaluation environnementale : L'instauration de servitudes de mixité sociale n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

→ Création d'un ERMS 54 sur l'Îlot 3.2 de la ZAC Grand Arénas

Afin de réaliser un programme mixte (logement, tertiaire...) sur ce secteur du Grand Arénas, il est proposé de créer un ERMS sur les parcelles OB 6/ 7/ 231 / 233 / 237 / 238 / 252.

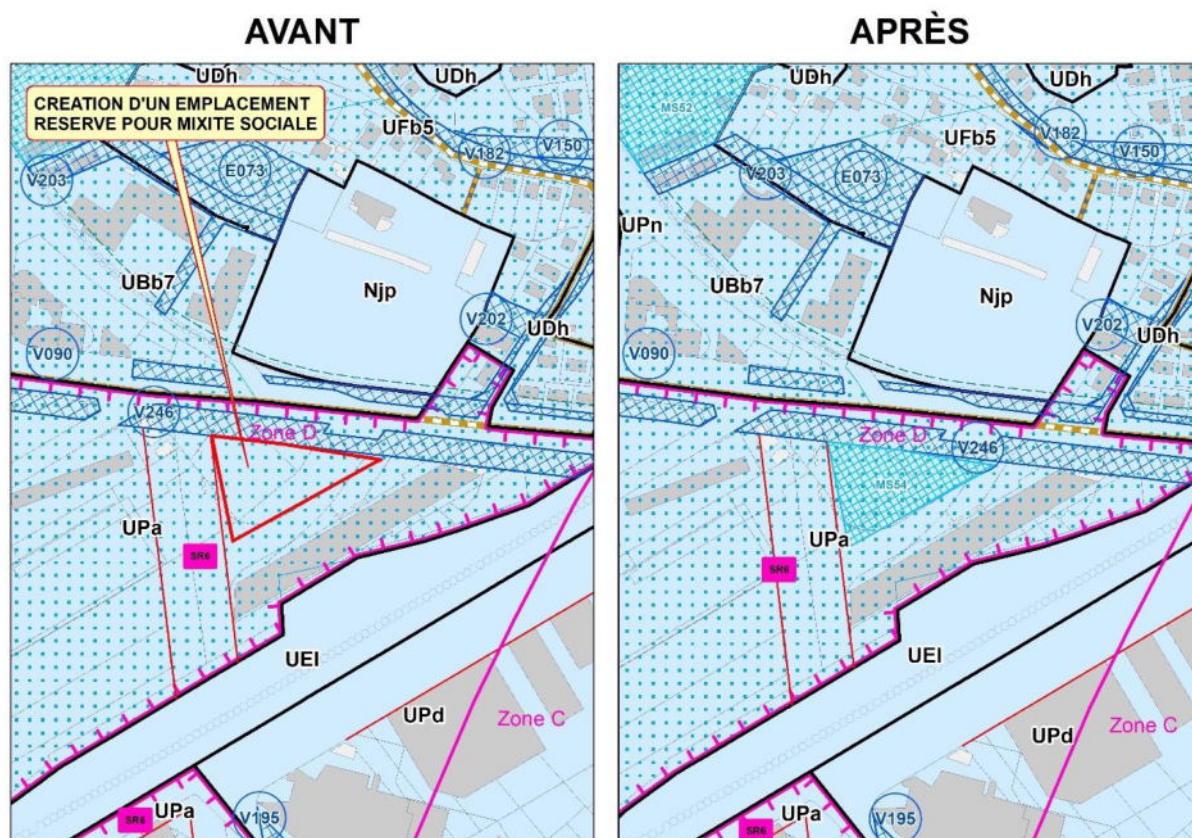
La création de cet ERMS a pour objectif de mettre en œuvre, sur un même îlot, l'ensemble des outils liés à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain. Il s'agit ainsi de proposer une plus grande diversité dans l'offre des produits de « logements sociaux » favorisant le parcours résidentiel complet sur un même secteur (locatif, accession, BRS...)

A ce titre, l'emplacement réservé proposé disposera que 35% de la surface de plancher totale de l'opération destinée au logement sera affectée à du logement social en accession (BRS).

Le bénéficiaire de l'ERMS ainsi créé dans la ZAC sera l'Etablissement Public d'Aménagement de l'OIN EcoVallée et non la Métropole Nice Côte d'Azur comme indiqué dans le dossier soumis à enquête publique. En conséquence, l'erreur matérielle sera corrigée et le tableau renseigné comme suit :

MS 54	35 % de la surface de plancher totale de l'opération destinée au logement sera affectée à du logement social en accession (BRS)	ZAC GRAND ARENAS ILOT 3.2	Etablissement Public d'Aménagement OIN EcoVallée	3222
-------	---	---------------------------	--	------

Aussi, le plan de zonage sera modifié ainsi afin de créer l'ERMS54 :



Évaluation environnementale : L'instauration de servitudes de mixité sociale n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

→ **Modification de l'ERMS 05 « Col de Bast »**

Au regard de la baisse des droits à bâtir sur ce secteur au PLUm, il convient complémentirement de procéder à un abaissement du taux de logements sociaux attendus sur cet ERMS de 100% à 30%. En effet, le PLUm en vigueur classe ce secteur en zone pavillonnaire de moyenne et faible densité (UFb5 et UFc5) qui ne permettent pas aisément la mise en œuvre de projet de logements locatifs sociaux. Aussi, et en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat, seule une part de la surface de plancher de l'ERMS est à affecter à du logement locatif social.

Aussi, il est proposé de modifier la « Liste des emplacements réservés mixité sociale pour la commune de Nice » de la façon suivante :

MS 05	100 30% de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux	Col de Bast	Métropole Côte d'Azur	Nice	5609
-------	---	-------------	-----------------------	------	------

Évaluation environnementale : L'ajustement de servitudes de mixité sociale n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

→ Périmètre de Mixité Sociale : dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (O.I.N), abaissement de la part affectée aux logements sociaux

Pour la commune de Nice, le pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) demandés au sein des Périmètres de Mixité Sociale inclus sur le territoire de l'Opération d'Intérêt National (O.I.N) de la Plaine du Var est abaissé à 30% (au lieu de 35%).

Cette modification est consécutive de la mise en cohérence des dispositions du PLUm avec le PLH, et d'une répartition territoriale mieux équilibrée des logements sociaux créés sur la ville de Nice.

Aussi, il est proposé de modifier la « Liste des Périmètres de Mixité Sociale pour la commune de Nice » de la façon suivante :

« ~~Dans le périmètre de l'OIN, pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m², 35% minimum de la surface de plancher de ces programmes destinés au logement, doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.~~

Hors périmètre de l'OIN, pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m², 30% minimum de la surface de plancher de ces programmes destinés au logement, doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

A l'intérieur de ces périmètres, une partie des logements locatifs sociaux exigés, pourra être remplacée par des logements en accession sociale, selon les orientations et objectifs poursuivis par le P.L.H, sur accord explicite de la DHUR de la Métropole, en sa qualité de délégataire des aides à la pierre et de responsable de la mise en œuvre du PLH »

Évaluation environnementale : L'ajustement des outils en faveur de la mixité sociale – PMS et ERMS notamment – n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

→ Périmètre de Mixité Sociale

Il est proposé de compléter la rédaction de l'objet du PMS de la commune de Nice en ce qui concerne les modalités de calcul du ratio de logements sociaux sur la ZAC Grand Arénas.

Le complément suivant est proposé :

« Dans le périmètre de la ZAC « Grand Arénas » et du PEM, pour les programmes de logements dont la surface de plancher est supérieure à 1500 m², 30% minimum de la surface de plancher de ces programmes destinés au logement, doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale. [...]

Le respect de cette obligation s'apprécie à l'échelle de la ZAC et du PEM et non de chaque permis de construire. »

Évaluation environnementale : L'ajustement des outils en faveur de la mixité sociale – PMS et ERMS notamment – n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

➔ **Modification du taux de logements sociaux des ERMS dans la ZAC Nice Méridia**

En corrélation avec la baisse des LLS dans l'OAP Plaine du Var, la ZAC Nice Méridia voit son taux de LLS diminuer à 30% sur la ZAC.

A ce stade, le projet de la ZAC Nice Méridia est au-dessus des objectifs visés puisque 38% de LLS et 4% d'accession sociale ont déjà été réalisés.

Afin de maintenir l'objectif de la ZAC Nice Méridia à 30% de LLS +5% d'accession sociale, il manquerait encore 17.3% de LLS et 6.5% d'accession sociale, soit 23.8% de logements sociaux.

Il est donc proposé de modifier les ERMS n°42, 43, 44, 45, 46, 47, 48 et 49 en y imposant désormais 25% de logements sociaux dans le respect de la répartition prévue à la ZAC.

A ce titre, dans le cadre de l'équilibre de la ZAC inscrite notamment à l'OAP Plaine du Var, il est proposé de modifier les objets des ERS 42 à 49 pour la commune de Nice de la façon suivante :

« 25 ~~35~~ % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements ~~locatifs~~ sociaux ».

Évaluation environnementale : L'ajustement des outils en faveur de la mixité sociale – PMS et ERMS notamment – n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

➔ **OAP Sectorielle –Plaine du Var**

L'Orientation d'Aménagement de la Plaine du Var (OAP) sera modifiée en cohérence, afin de prendre en compte la réduction de 35% à 30% du pourcentage de la surface de plancher des programmes destinés au logement qui doit être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Une mise en cohérence des dispositions de l'OAP Plaine du Var avec les dispositions du Périmètre de Mixité Sociale sur la commune de Nice sera ainsi effectuée.

Évaluation environnementale : Cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ OAP Sectorielle –Plaine du Var – Séquence 1 « Les Combes / Lingostière »

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet d'aménagement d'une plate-forme de retrait-marchandise sur le secteur des Combes, l'Orientation d'Aménagement de la Plaine du Var (OAP) sera modifiée en cohérence, dans sa séquence 1.

Cette modification permettra d'encadrer le type de commerces de détail autorisés en 1AUc2 afin de conserver des commerces de détail en front de RM202, sur la partie ouest des Combes. Ainsi, l'OAP précisera que le site pourra accueillir des commerces à la condition qu'ils soient destinés au service retrait de commandes télénumériques.

Cette modification permet l'aménagement du secteur des Combes, dans le respect des orientations et objectifs du projet de développement originel inscrit au PADD et aux OAP du PLUm.

Aussi, le texte de la séquence 1 de l'OAP Plaine du Var détaillant le projet sera complété ainsi :

"[...]

- le long du canal des Arrosants : 15 000 m² de surface de plancher maximum dont 12 000 m² pour les activités et services *ainsi que le commerce à la condition qu'il s'inscrive dans le service de retrait de commandes télénumériques* et 3 000 m² pour les bureaux."

Par ailleurs, le poste de légende "Secteur mixte : activités et aux services" du schéma de synthèse de la programmation sera complété comme suit : "Secteur mixte : activités, ~~et~~services *et commerce s'inscrivant dans le service de retrait de commandes télénumériques* "

Programmation : Synthèse

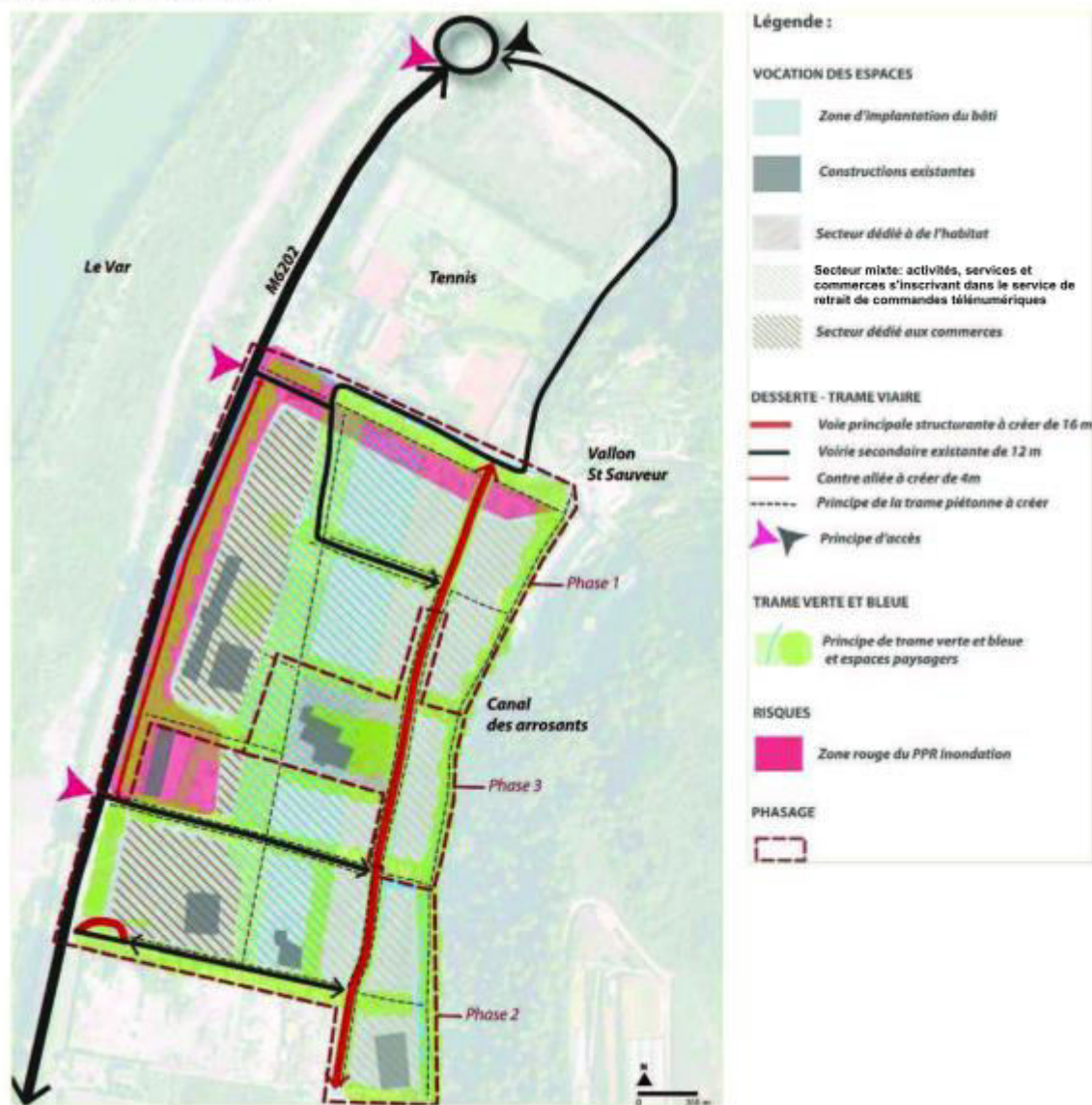


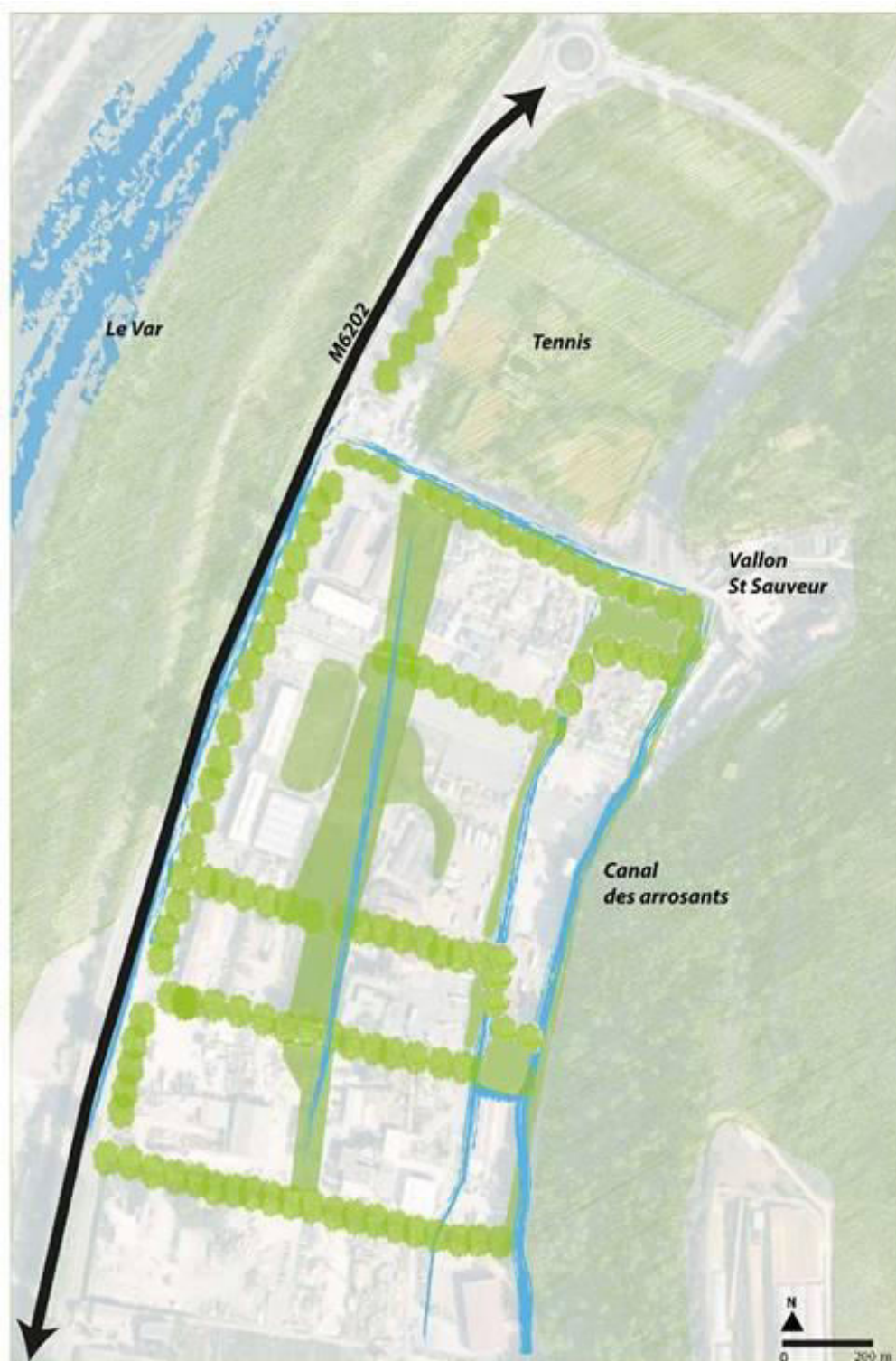
Schéma de synthèse de la séquence 1 de l'OAP Plaine du Var modifié

Dans l'objectif de réaliser un aménagement de qualité et garantir l'intégration du projet de plate-forme dans son environnement, il convient de modifier la séquence 1 de l'OAP Plaine du Var (Les Combes - Lingostière).

En effet, la modification doit être effectuée car le bâtiment ne pourra pas intégrer d'espaces en pleine terre sur son linéaire bâti. Le décalage des espaces de pleine terre de part et d'autre du futur bâtiment ne viendra pas entacher les continuités écologiques, et permettra de conserver la logique "verte" du schéma d'organisation global du site.

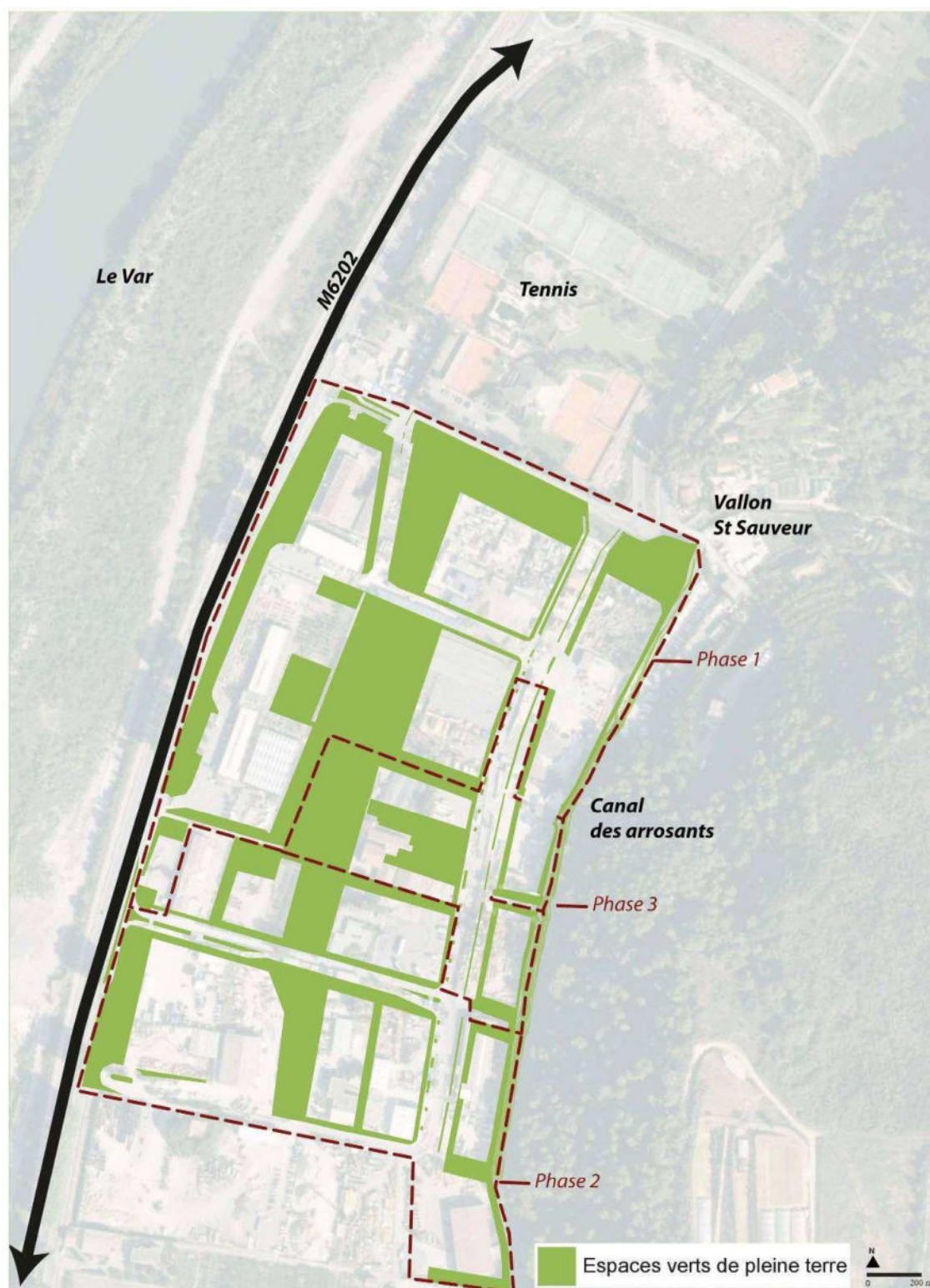
Aussi, les cartographies suivantes doivent être modifiées :

- Le plan de l'OAP intitulé "Combes par les modes doux "en supprimant une partie des espaces verts en limite Nord est de la zone. Cette modification de l'OAP permettra sa mise en cohérence avec le règlement de zone 1AUC modifié.



Combes par les modes doux – plan modifié

- Le plan de l'OAP intitulé "Programmation : Localisation des espaces verts de pleine terre", sur lequel un espace vert en partie est sera décalé vers le sud, en cohérence avec la logique paysagère et l'écosystème du site. Cette évolution permettra d'intégrer la future plate-forme à la trame verte du secteur, en harmonie avec l'environnement naturel.



Programmation : Localisation des espaces verts de pleine terre – plan modifié

Évaluation environnementale : ces ajustements qui répondent à la réalité opérationnelle du secteur sans compromettre les principes de continuité n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

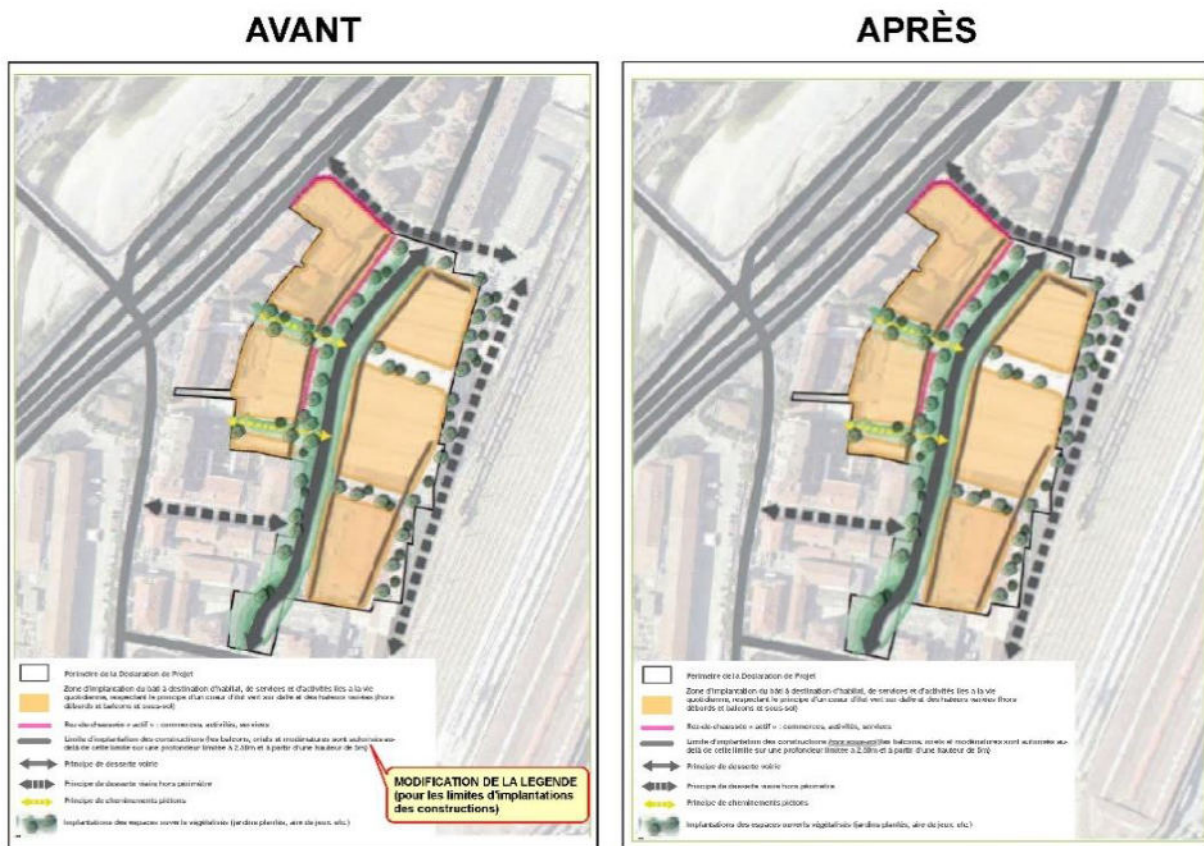
➔ OAP Sectorielle - Requalification Ilots du Littoral

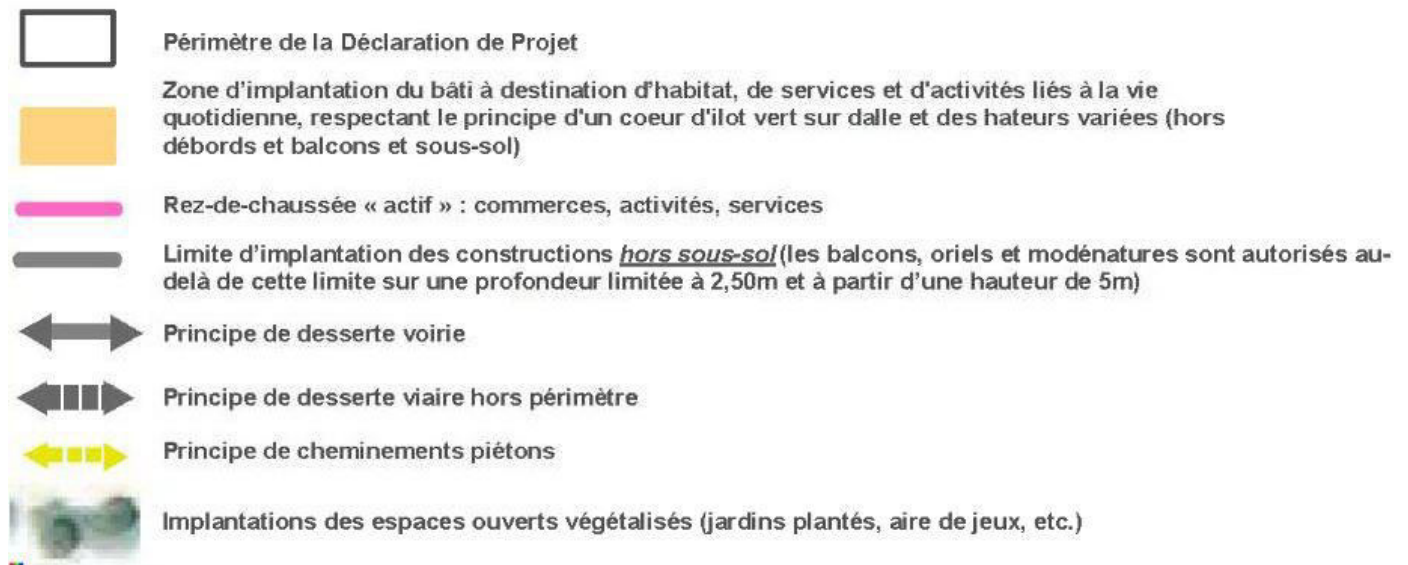
Dans le cadre de la requalification des îlots du Littoral, dans les quartiers Est de la ville, le projet envisage, notamment, la réalisation d'un parking en sous-sol qui sera implanté, en partie, sous la voie centrale.

Telle que rédigée au PLUm en vigueur, l'OAP sectorielle - OAP ILOTS DU LITTORAL – NICE- ne permet pas ces aménagements en sous-sol. C'est pourquoi, il convient de compléter cette OAP, et plus particulièrement la légende du schéma « Objectifs et principes d'aménagement cartographiés ».

Aussi, il est proposé de modifier la légende du schéma « Objectifs et principes d'aménagement cartographiés de la façon suivante :

« *Limite d'implantation des constructions **hors sous-sol** (les balcons, oriels et modénatures sont autorisés au-delà de cette limite sur une profondeur limitée à 2,50m et à partir d'une hauteur de 5m) »*





Évaluation environnementale : Cet ajustement rédactionnel de l'OAP en zone urbaine du PLUm en vue de permettre le stationnement en sous-sol n'est pas de nature à avoir des incidences négatives sur l'environnement. Il s'agit de requalifier le secteur et de limiter la place du stationnement en surface.

→ **OAP Sectorielle - Collets de Bellet**

Le report des 4 secteurs des Collets de Bellet issus du PLU de Nice, sur l'OAP sectorielle Collets de Bellet s'est avéré erroné au PLUm en vigueur.

Les secteurs cartographiés ne correspondent pas aux polygones d'implantation portés sur le plan de zonage du document d'urbanisme. Il convient donc de mettre en cohérence l'OAP avec le plan de zonage du PLUm.

Aussi, il est proposé de corriger cette erreur matérielle, en intégrant dans l'OAP sectorielle Collet de Bellet, les extraits du document d'urbanisme approuvé des 4 collets comme ci-dessous.

En complément et afin d'assurer la parfaite cohérence des documents, les paragraphes de l'OAP mentionnant le nombre de polygones figurant sur les plans de zonage devront être également mis à jour comme suit :

1 - le collet de Fournier ;

" Actuellement, le site accueille 9 maisons éparpillées sur la crête. Dans une logique de densification, le PLUm envisage d'ouvrir 6 4-parcelles à la constructibilité, avec des polygones d'implantation proches de la desserte viaire."

2 - le collet de Bellon ;

sans objet

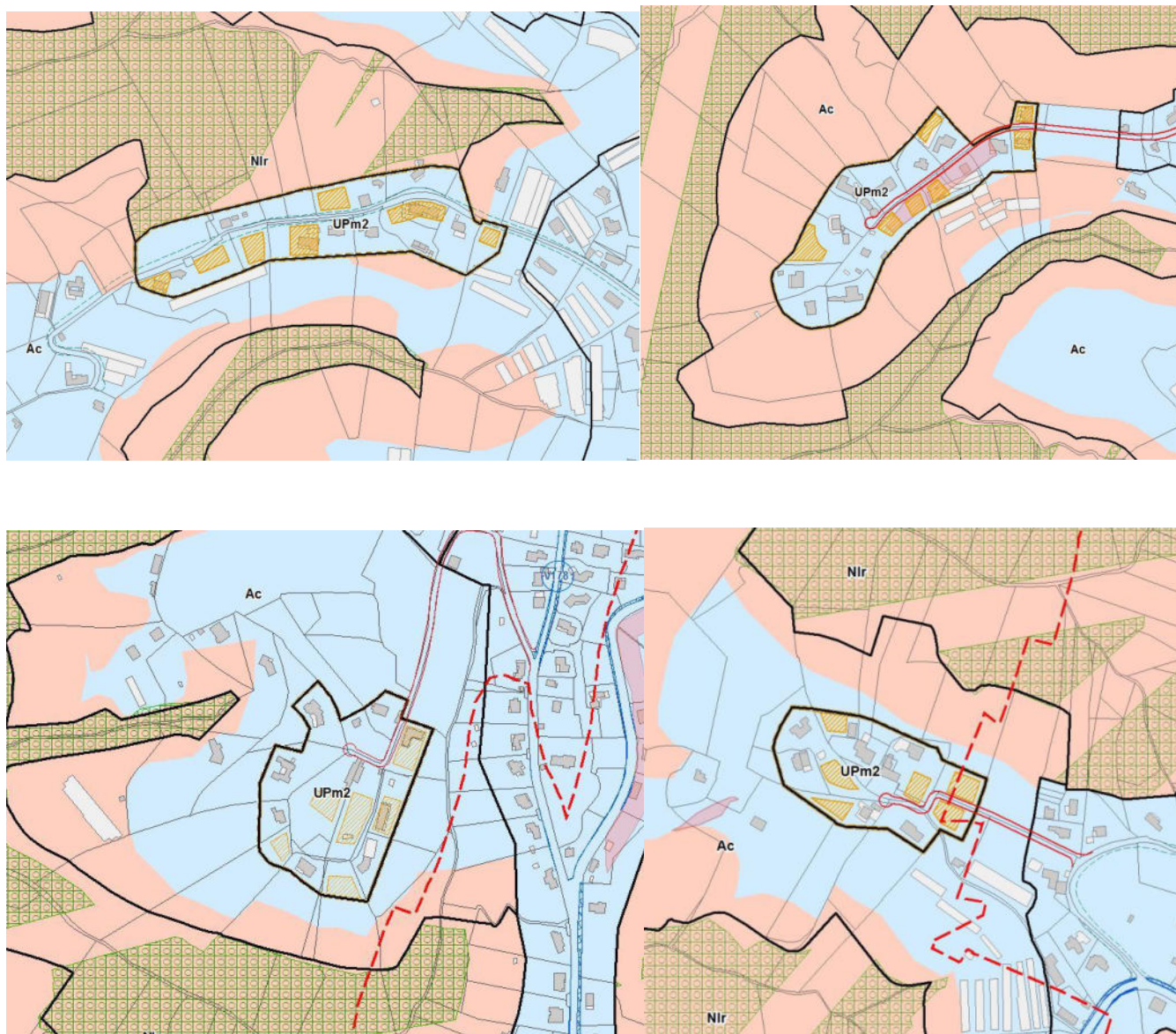
3 - le collet Li Puncchia ;

" L'urbanisation actuelle est composée de 12 maisons proches de la crête de la Raïola, laissant l'aval des parcelles en terres agricoles. Les 7-4 emprises proposées à la constructibilité en zone UPm2..."

4 - le collet Da Franco

" 10 maisons sont actuellement réparties sur le site de la zone UPm2. Les polygones d'emprise définis permettent la réalisation de 7-6-maisons supplémentaires..."

Extrait du PLUm approuvé – Secteur des Collets de Bellet :



Évaluation environnementale : Cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

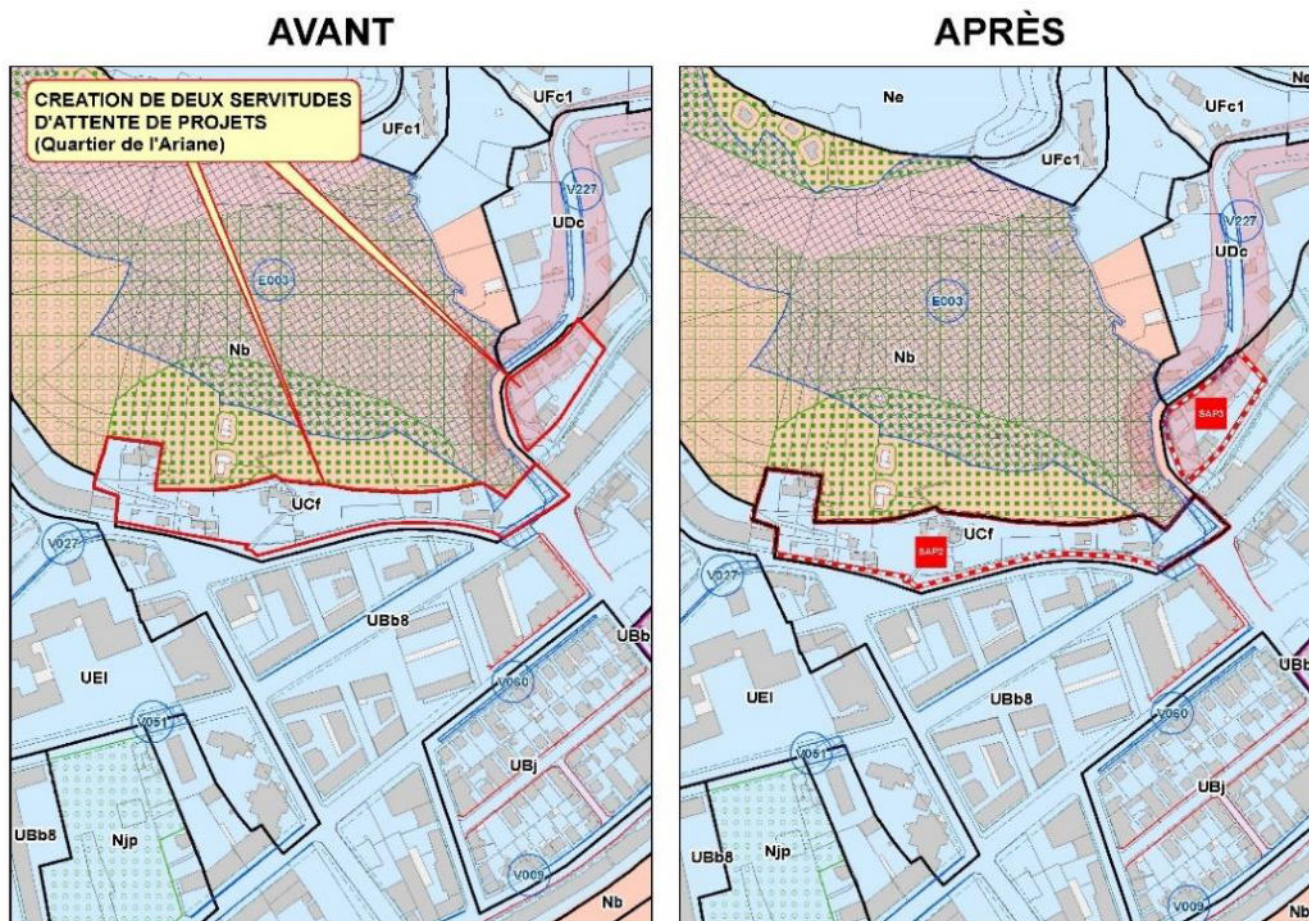
➔ **Quartier de l'ARIANE : Création de Servitudes d'attente de projet sur 2 périmètres**

Dans le contexte du Nouveau Projet de Renouvellement Urbain (NPRU) du quartier de l'Ariane, des réflexions sont engagées sur l'aménagement du quartier à moyen terme.

Afin de poursuivre les réflexions et études engagées sur ce secteur, deux périmètres de Servitude d'Attente de Projet (SAP) pourraient être inscrits sur la partie nord du quartier de l'Ariane, au niveau des parcelles foncières en début de secteur collinaire.

Cette servitude d'attente permet, dans une période limitée à 5 ans, d'interdire tout projet de construction qui pourrait être en contradiction avec les orientations du plan guide d'aménagement du NPRU de l'Ariane et des aménagements projetés à terme dans le secteur.

Aussi, le plan de zonage pourrait être modifié en instaurant deux périmètres de S.A.P au nord du quartier de l'Ariane de la façon suivante :



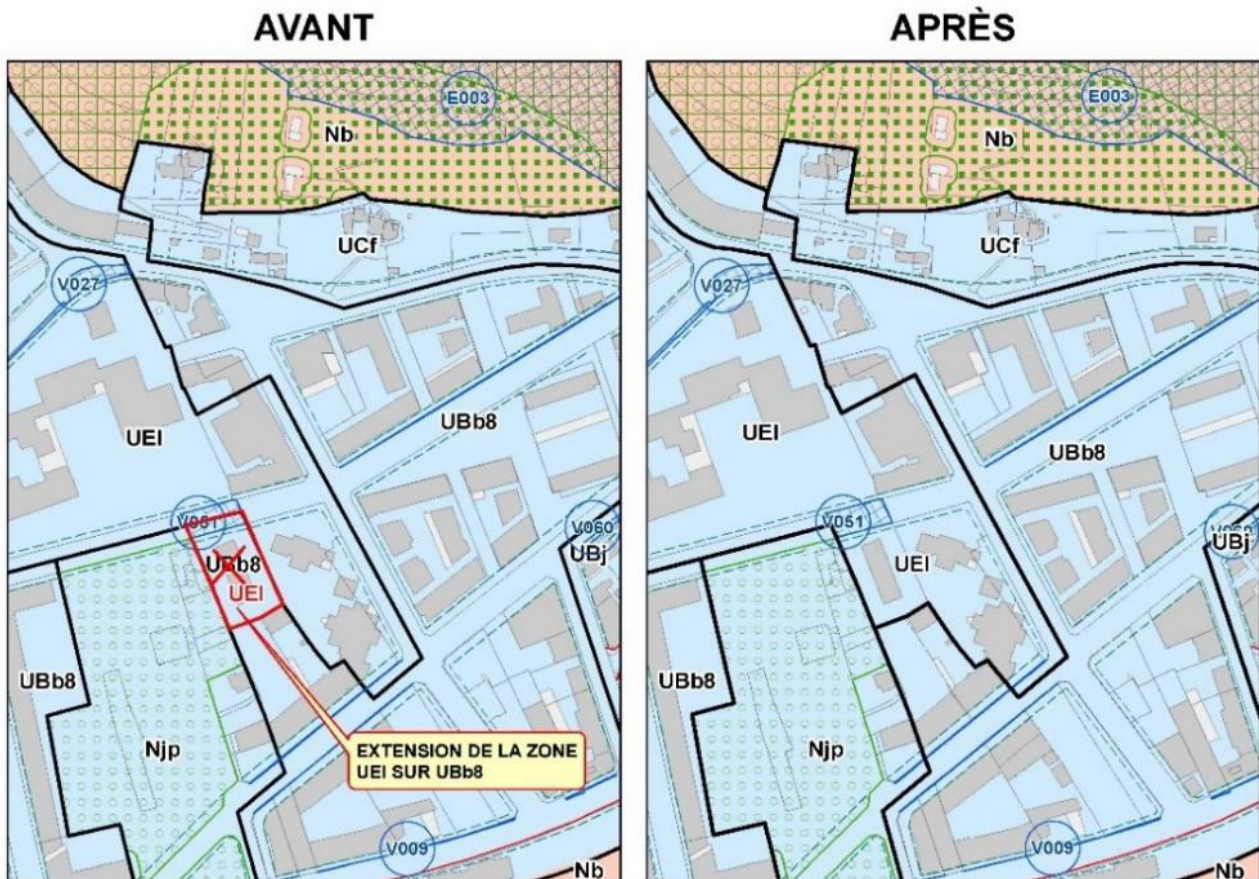
Évaluation environnementale : L'instauration d'une SAP a une incidence positive sur l'environnement car, dans le cas présent, elle permet de donner plus de temps à la collectivité pour élaborer un projet d'ensemble sur ce secteur urbain à enjeux de renouvellement urbain notamment.

➔ **Quartier de l'ARIANE : proposition d'extension de la zone UEI sur l'îlot Lecuyer en remplacement du zonage actuel UBb8**

Le plan guide d'aménagement du quartier de l'Ariane propose un projet d'aménagement avec une forte dimension paysagère, le traitement du parc de copropriétés et des logements sociaux les plus dégradés. Ce plan guide intègre également la création de nouveaux équipements publics, en lien avec l'évolution démographique du quartier (développement de groupes scolaires et installations complémentaires, équipements destinés à la petite enfance, locaux administratifs, ...).

Aussi, la zone UE du PLUm, dont la vocation est d'accueillir des équipements d'intérêt collectifs et de services publics, pourrait être étendue en partie sud de l'actuelle zone UEI afin d'inclure les structures projetées. Cette extension permettra de formaliser un noyau destiné aux équipements au cœur du quartier de l'Ariane.

Aussi, il est proposé de modifier le zonage en étendant la zone UEI existante sur la partie classée au PLUm approuvé en zone UBb8 de la façon suivante :



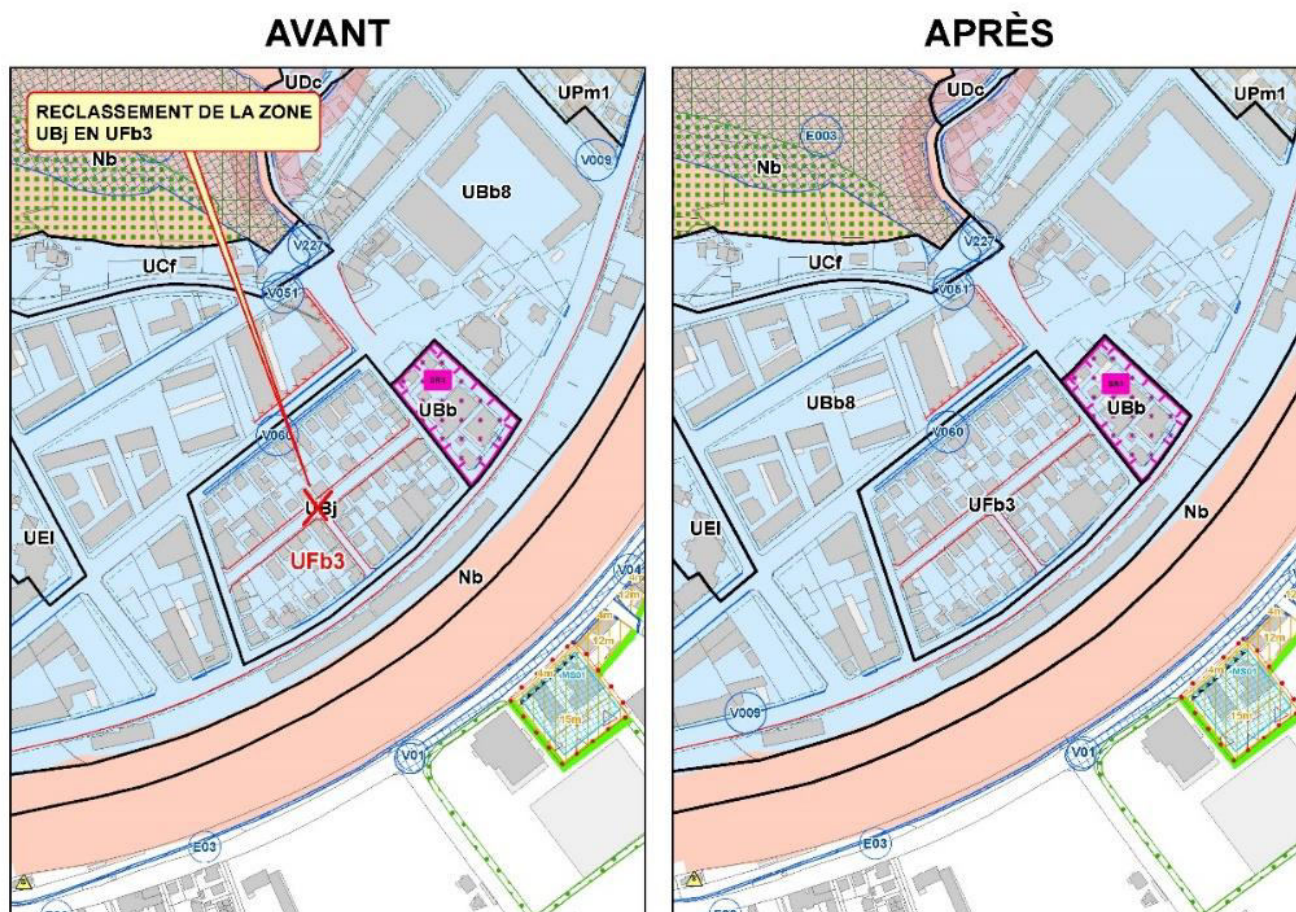
Évaluation environnementale : Ces changements de zonage au sein même des zones urbanisables, sur un espace déjà bâti, n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Quartier de l'ARIANE : proposition de changement de zonage pour le Lotissement des Pâquerettes**

Le secteur de l'Ariane est classé en zone UBj au PLUm approuvé, correspondant à des secteurs denses, d'extension de centre-ville.

Dans l'objectif de maintenir une structure de type pavillonnaire sur le lotissement des Pâquerettes, et d'éviter une trop forte densification de celui-ci, il est proposé d'adapter le zonage UBj actuel en le classant dans la zone pavillonnaire UFb3 adjacente. Cette zone correspond à des formes classiques d'habitat pavillonnaire, cohérente avec la morphologie de ce lotissement.

Aussi, il est proposé de modifier le zonage en classant le Lotissement des Pâquerette en zone UFb3 de la façon suivante :



Évaluation environnementale : La modification de classement permettant une meilleure prise en compte de la forme urbaine spécifique de ce tissu pavillonnaire a une incidence positive sur l'environnement.

➔ **Modification de la localisation d'une protection définie sur une villa Belle-Epoque sise 93 boulevard de Cessole**

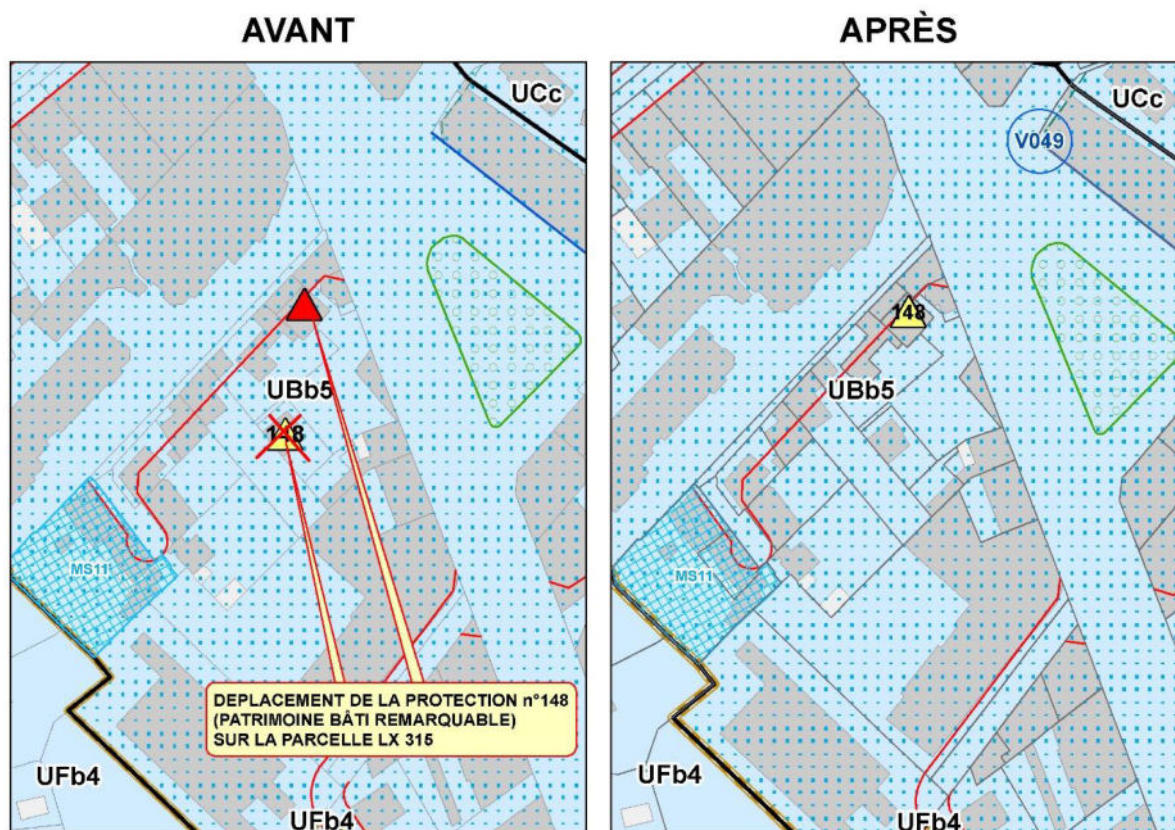
Cette villa est identifiée dans le PLUm en vigueur en tant que bâtiment remarquable n°148.

Dans la fiche descriptive et sur le plan de zonage, la maison traditionnelle niçoise est localisée sur la parcelle LX 211. Or, cette villa est située en réalité sur la parcelle LX 315. Il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle.

Les pièces suivantes du PLUm doivent ainsi être mises à jour :

- le plan de zonage, en ce qui concerne la localisation du bâtiment : le triangle jaune n°148 doit être déplacé de la parcelle LX 311 à la parcelle LX 315.
- la fiche n°148 du tome 1 de l'annexe patrimoniale : il s'agit de rectifier la référence cadastrale ainsi que l'extrait du plan cadastral.

Le zonage sera modifié de la façon suivante :



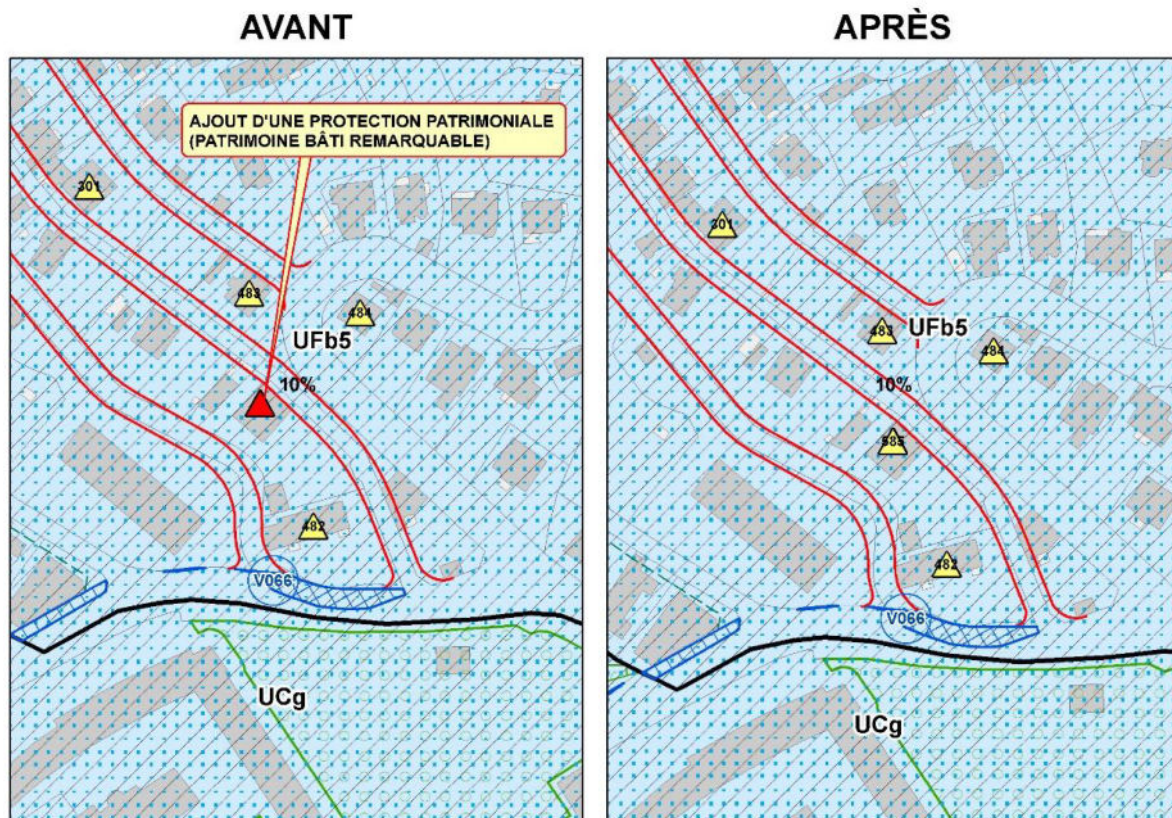
Évaluation environnementale : Cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ Ajout d'une protection d'une villa située sur la parcelle cadastrée NE 14

Afin de préserver une villa située 3 chemin des Grottes, de toute opération de démolition en raison de ses caractéristiques historiques, architecturales, il est proposé de la protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Aussi, la fiche 585 sera ajoutée à l'annexe patrimoniale du PLUm ainsi qu'à la liste des bâtiments protégés pour la commune de Nice.

Le plan de zonage du PLUm identifiera également cette nouvelle protection de la manière suivante :



Évaluation environnementale : Cet ajout permettant la protection du patrimoine bâti niçois a donc une incidence positive sur l'environnement et le paysage.

➔ Reclassement d'une partie de la zone UZd2 en zone UZb4 - Lingostière

Sur le secteur de Lingostière, dans la Plaine du Var, est en place une zone UZd2 permettant le développement de surfaces commerciales.

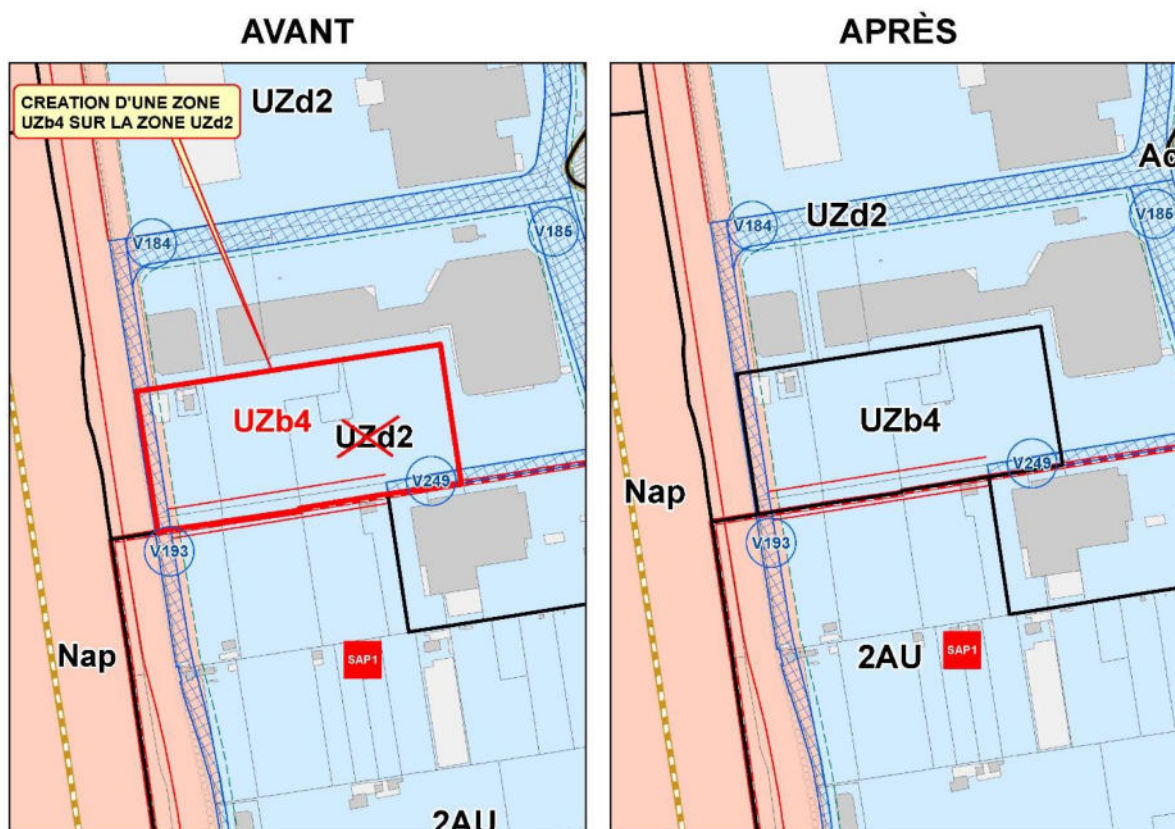
Dans le cadre du développement de l'Opération d'Intérêt National (OIN), certains secteurs doivent permettre le développement d'activités mixtes, tertiaires mais également industrielles.

Afin que ces objectifs puissent être mis en œuvre, une partie sud de la zone d'activités de Lingostière doit accueillir des activités destinées à l'industrie. La partie nord de cette zone d'activités doit être préservée pour l'accueil de surfaces commerciales.

A ce titre, il est donc proposé de reclasser la partie sud de la zone d'activités de Lingostière, dont le foncier est encore disponible, en zone UZb4, mieux adaptée à une mixité des activités.

Complémentairement, le règlement de la zone UZb4 sera complété en ce sens (cf Partie dédiée au règlement écrit ci-avant)

Aussi, il convient de modifier le plan de zonage sur la commune de Nice de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Cette évolution entre zones urbanisables, dans le but de promouvoir l'activité industrielle dans un secteur spécifiquement dédié de la Plaine du Var, n'a pas d'incidence sur l'environnement. Néanmoins, selon le projet qui s'implantera, des autorisations environnementales pourront être nécessaires (ICPE...).

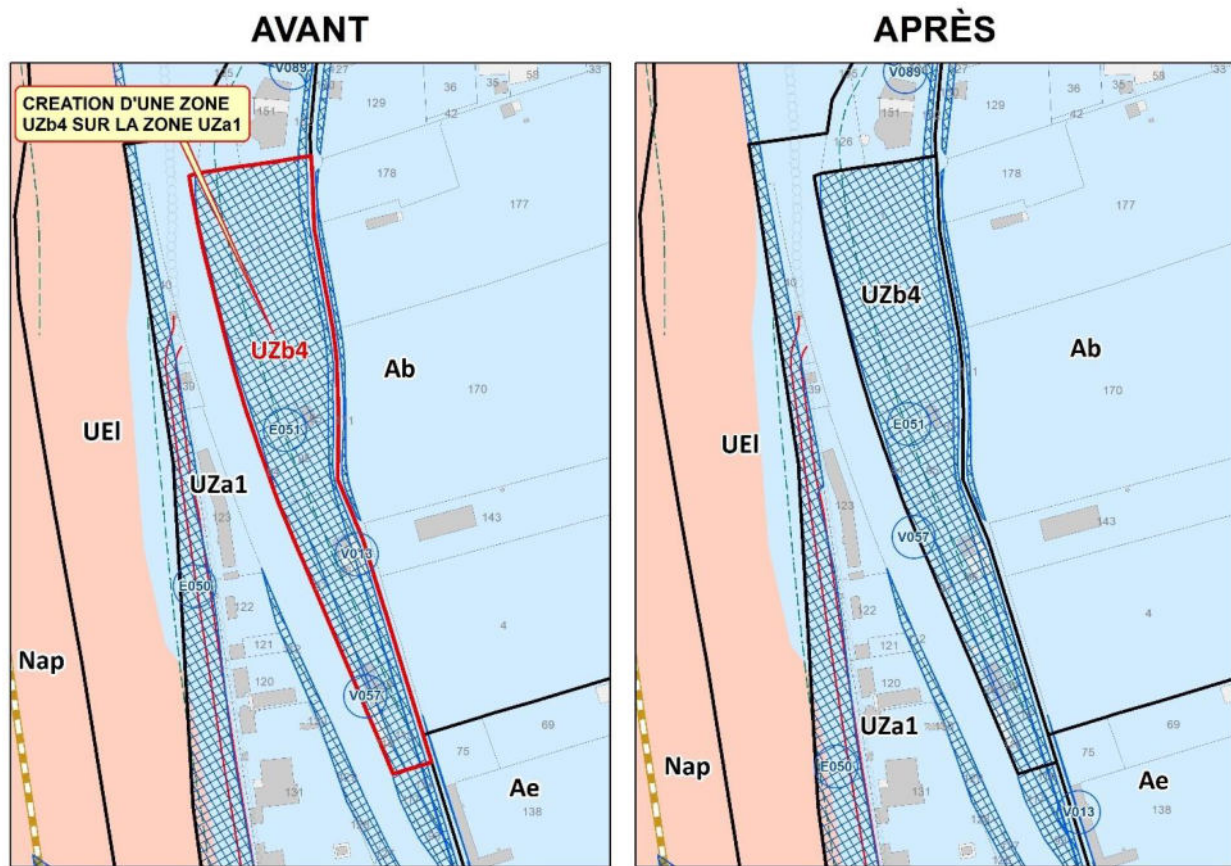
➔ Développement des activités mixtes (industrie, commerce notamment), en entrée de ville - parcelle CD 01

Dans la perspective d'une réorganisation globale de la Plaine du Var pour lui donner une plus grande cohérence, il est proposé d'autoriser le développement de l'industrie sur la parcelle cadastrée CD 01, en entrée de ville Ouest de la ville de Nice, sur le secteur de Saint-Isidore.

En effet, le développement de l'industrie est une volonté politique de la ville de Nice afin de diversifier l'économie locale. La pointe nord de la ZAD Grand Méridia existante étant particulièrement stratégique pour l'implantation d'industries, il convient que le PLUm élargisse les types d'activités qui y sont autorisées.

A ce titre, il est proposé de reclasser la totalité de cette parcelle en zone UZb4, permettant une mixité des activités.

Aussi, il convient de modifier le plan de zonage sur la commune de Nice de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Cette évolution entre zones urbanisables, dans l'objectif de promouvoir l'activité industrielle dans un secteur spécialement dédié de la Plaine du Var, n'a pas d'incidence sur l'environnement. Néanmoins, selon le projet qui s'implantera, des autorisations environnementales pourront être nécessaires (ICPE...).

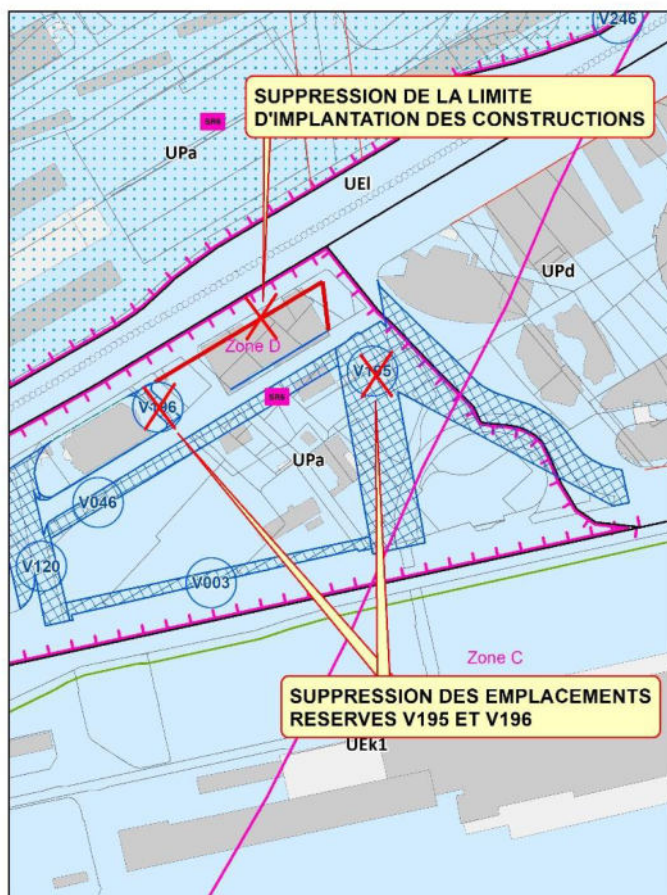
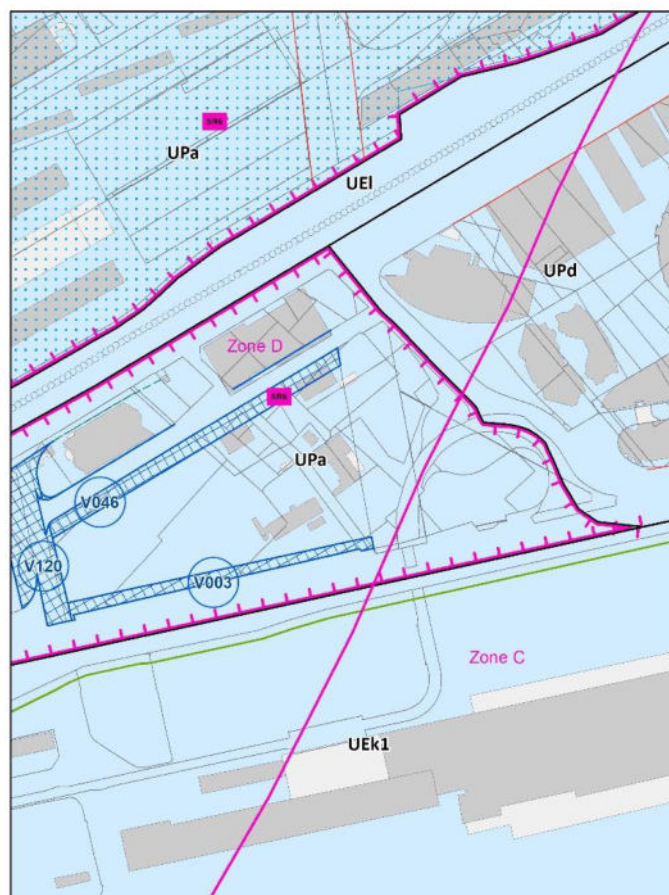
➔ **Suppression des emplacements réservés voirie V 196 et V195 et d'une LIC situés au sein de la ZAC Grand Arénas**

L'ER V196, situé au sein de la ZAC Grand Arénas, est issu d'un ancien plan guide relatif à l'aménagement de ce quartier niçois. Le nouveau plan guide défini à l'échelle de ce secteur fait état d'une voirie qui se situe maintenant entre les bâtiments 3.5bis et Unity (passage de 17 à 20 ml).

Cet Emplacement Réservé se situe sur le lot 3.5 dont la demande d'autorisation d'urbanisme doit être déposée en 2022.

L'EPA souhaite supprimer l'Emplacement réservé initialement dédié à une création de voie d'une largeur de 10 m.

Aussi, en raison de l'avancement de l'opération et notamment de la livraison d'un certain nombre d'espaces publics et de lots sur le site de la ZAC Grand Arénas, un nettoyage des éléments graphiques devenus inopérants est nécessaire. L'ER V195 et la LIC bordant le boulevard René Cassin doivent donc être supprimés.

AVANT**APRÈS**

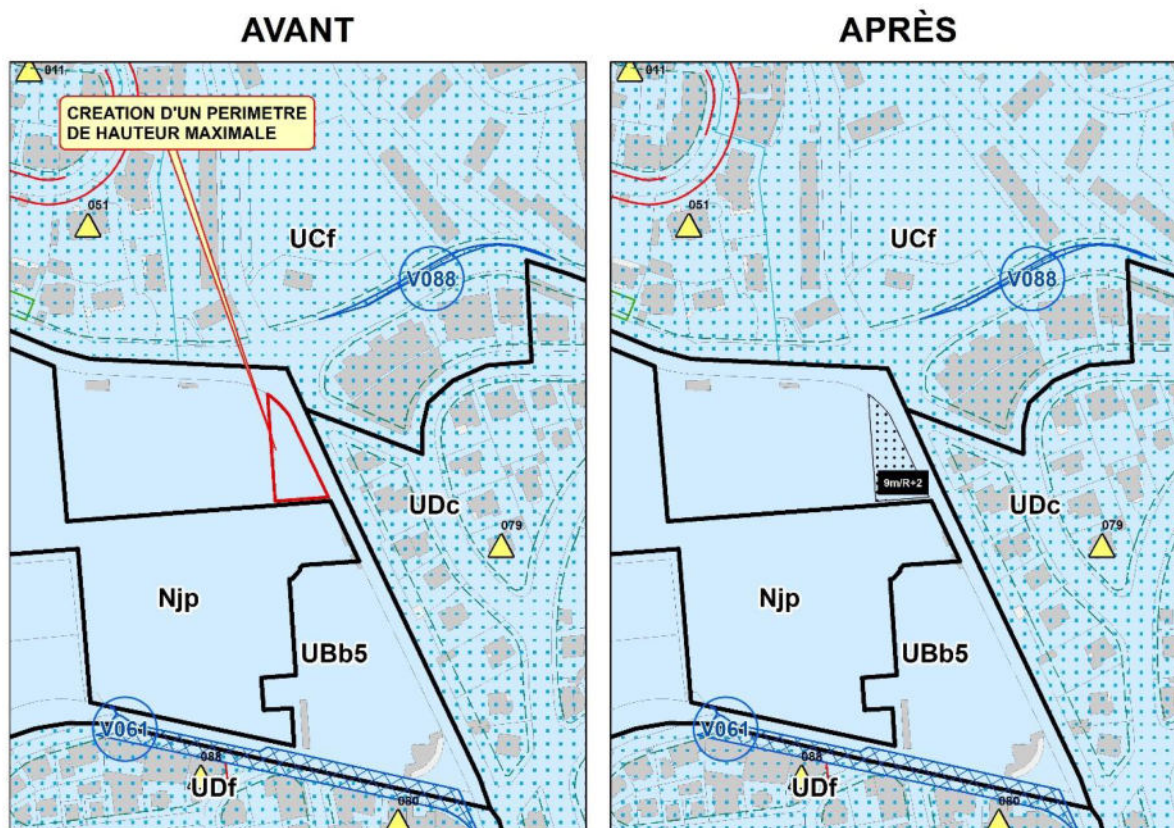
Évaluation environnementale : Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Projet de pôle santé du Ray (parcelle EC 479)**

Les propriétaires de la pharmacie sise, 28 avenue du Ray (« Pharmacie du Ray »), projettent la création d'un pôle santé qui accueillerait leur officine actuelle ainsi que des cabinets médicaux. Le projet consiste en la construction d'un bâtiment R+2 sur la parcelle cadastrée section EC 479, d'une superficie de 810m², s'insérant dans le projet global de restructuration du quartier du Ray.

En effet, la parcelle est classée en zone UBb5 du PLUm, avec une hauteur relative fixée à 21,50 m à l'égout du toit, 7 niveaux possibles, soit R+6.

Dans la perspective d'une intégration harmonieuse et cohérente au tissu urbain du secteur, et conformément au projet attendu, il est proposé l'inscription d'un report graphique afin de contraindre la hauteur maximale des constructions.



Évaluation environnementale : Cette limitation des hauteurs pour préserver le paysage urbain a une incidence positive sur l'environnement.

➔ **Demande de reclassement du secteur du Haut de Santa Galet dans une zone mixte permettant au maximum 60% de logements**

Le Haut du secteur de Santa Galet est un secteur qui doit s'inscrire dans la continuité des développements d'opération mixant habitat et activités, déjà initié dans la partie basse (sud-est) de cette zone. Il convient d'imposer une mixité des opérations en imposant une partie de la surface de plancher des opérations à une destination autre que de l'habitation.

Aussi, et pour permettre la réalisation de cet objectif, il est envisagé le maintien du zonage actuel pour ce secteur en intégrant un report graphique sur le Haut de Santa Galet accompagné d'une spécificité locale pour Nice. Cette dernière précisera que 60% de la Surface de Plancher de l'Opération peut être destinée à de l'habitation. Cette disposition permettra l'amorce d'une mixité des fonctions sur le Haut de Santa Galet.

Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage correspondant ainsi que le règlement de la zone UBd en intégrant une spécificité locale pour la commune de Nice de la façon suivante :

« 1.3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

[...]

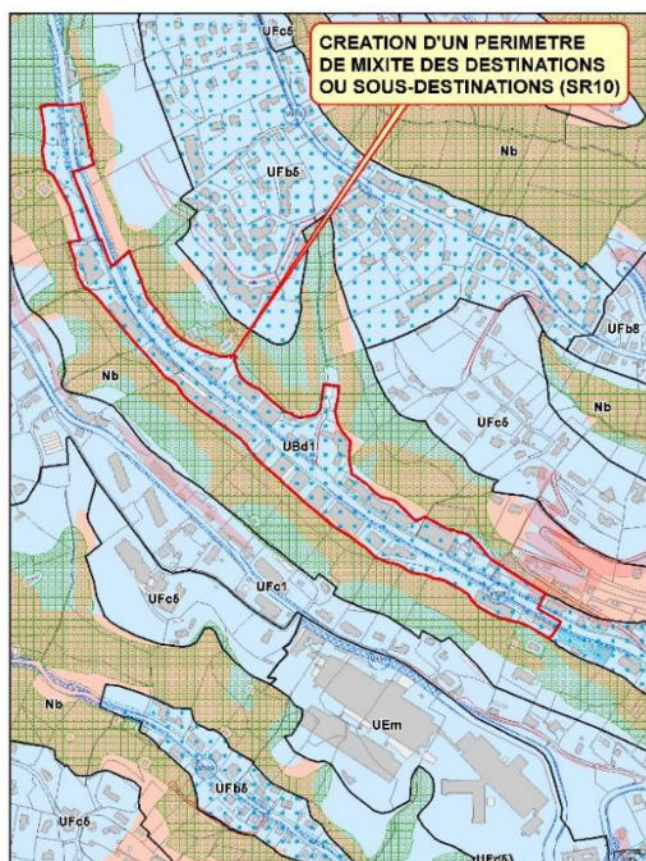
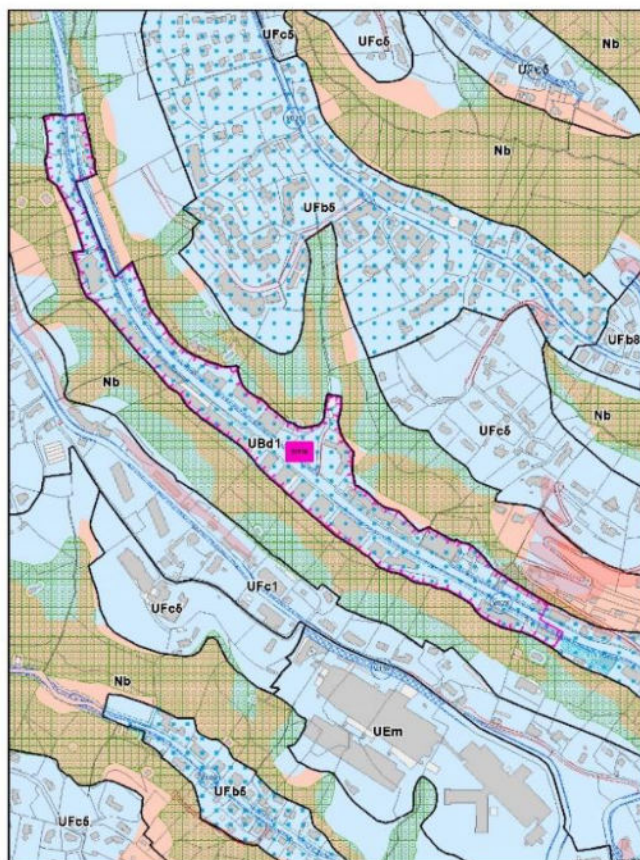
1.3.4 Dans toute la zone :

[...]

Spécificités locales Nice :

[...]

Dans le périmètre SR10 reporté au plan de zonage, 60 % au maximum de la surface de plancher totale du projet peut être destinée à de l'habitation »

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette modification permettant une programmation mixte sans augmenter les droits à construire n'a pas d'incidence sur l'environnement.

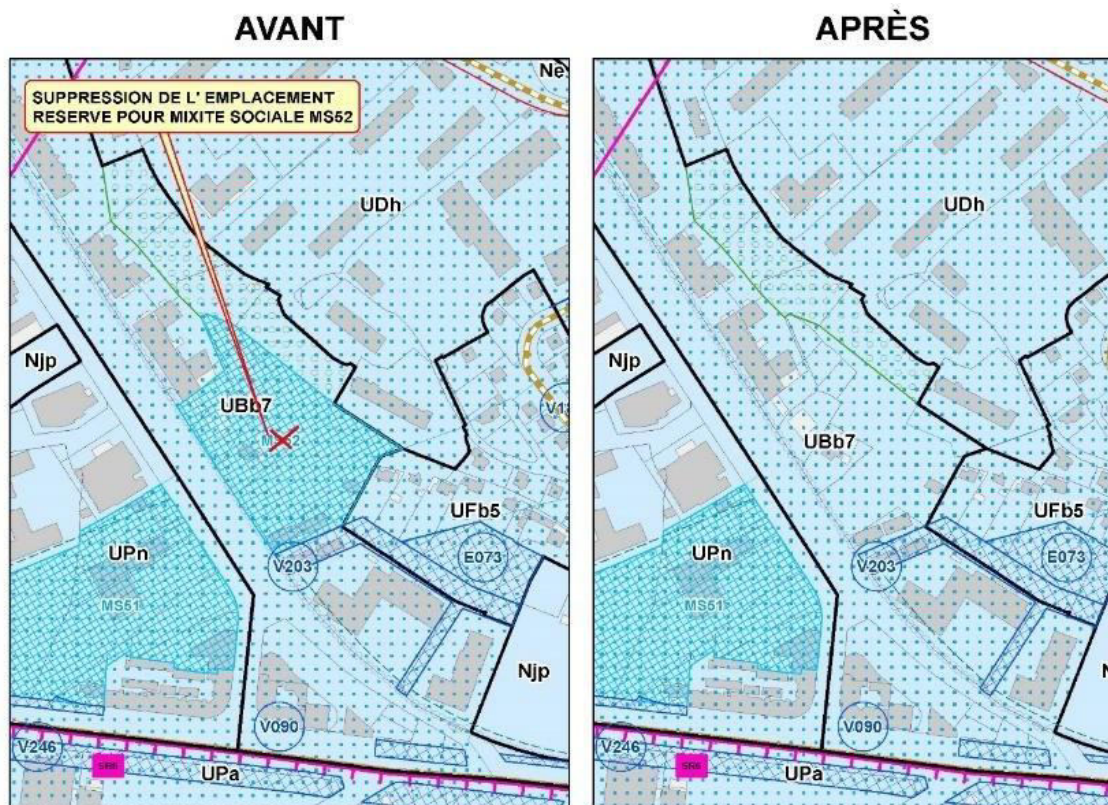
➔ **Suppression d'un emplacement réservé pour mixité sociale : ERMS 52 au 20 Bd Paul Montel**

Un projet de réhabilitation de deux maisons, en vue de la relocalisation d'une association ainsi que la construction d'un équipement sportif est envisagé au niveau su 20 boulevard Paul Montel sur Nice ouest.

Le projet en question qui est localisé sur les deux parcelles cadastrées section OC n°41 et 216 p, est classé en zone UBb7 du PLUm en vigueur et est concerné par l'ERMS 52.

Cet ERMS étant incompatible avec le projet de réhabilitation porté par MNCA, il est proposé de le supprimer.

Aussi, il convient de modifier le plan de zonage sur la commune de Nice de la façon suivante :



Évaluation environnementale : La suppression de l'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Création de l'ERMS 55 en compensation de l'ERMS 52 ci- dessus

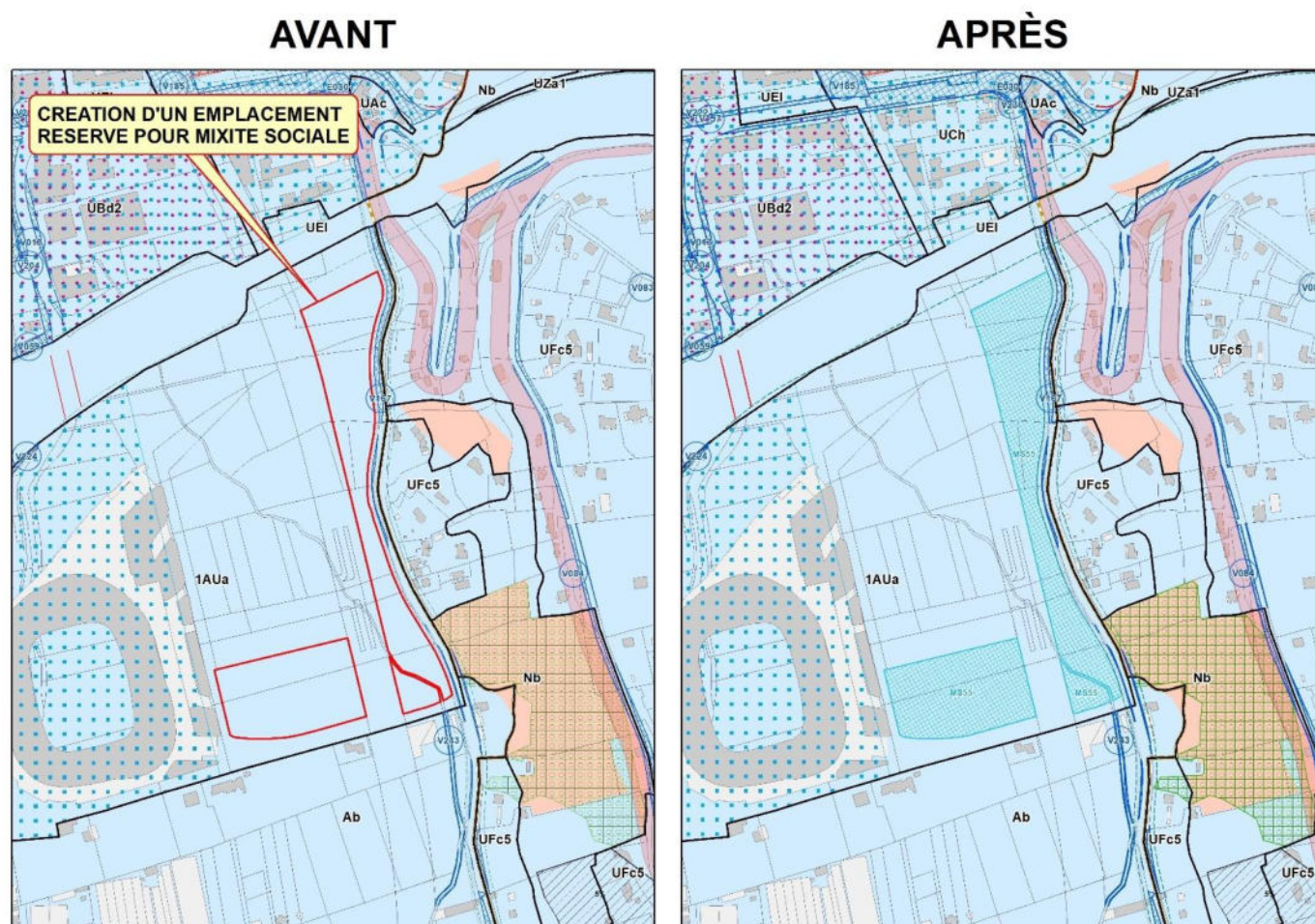
La suppression de l'ERMS 52 entraîne, dans le cadre de la Modification de Droit Commun du PLUm, la relocalisation (mécanisme de compensation afin de respecter les objectifs de production de logements au titre du PLH3) d'une réserve foncière permettant la création de logements sociaux. Un site mieux adapté au développement actuel des logements sociaux a été ciblé, sur le secteur de Saint Isidore, à proximité du projet IKEA en cours de réalisation.

Sur ce secteur, il est créé un Emplacement Réserve pour Mixité Sociale, l'ERMS 55.

L'ERMS 55 dispose que 30% de la surface de plancher de l'opération sera destinée à la réalisation de logements sociaux et 20 % à l'accession sociale.

Ce nouvel ERMS permettra une meilleure insertion des logements sociaux dans l'environnement urbain et paysager du site d'IKEA, par une répartition plus homogène de ceux-ci au sein de cette réserve foncière.

Aussi, il convient de modifier le plan de zonage sur la commune de Nice de la façon suivante :



Évaluation environnementale : L'instauration de servitudes de mixité sociale n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

➔ **Création des ERMS 56 et 57**

La suppression d'ERMS entraîne, dans le cadre de la Modification de Droit Commun du PLUm, la relocalisation (mécanisme de compensation afin de respecter les objectifs de production de logements au titre du PLH3) d'une réserve foncière permettant la création de logements sociaux. En sus du site identifié à Saint-Isidore sur lequel est prévu l'ERMS 55, deux autres sites ont pu être identifiés : l'Ilot Marceau et la caserne Auvare.

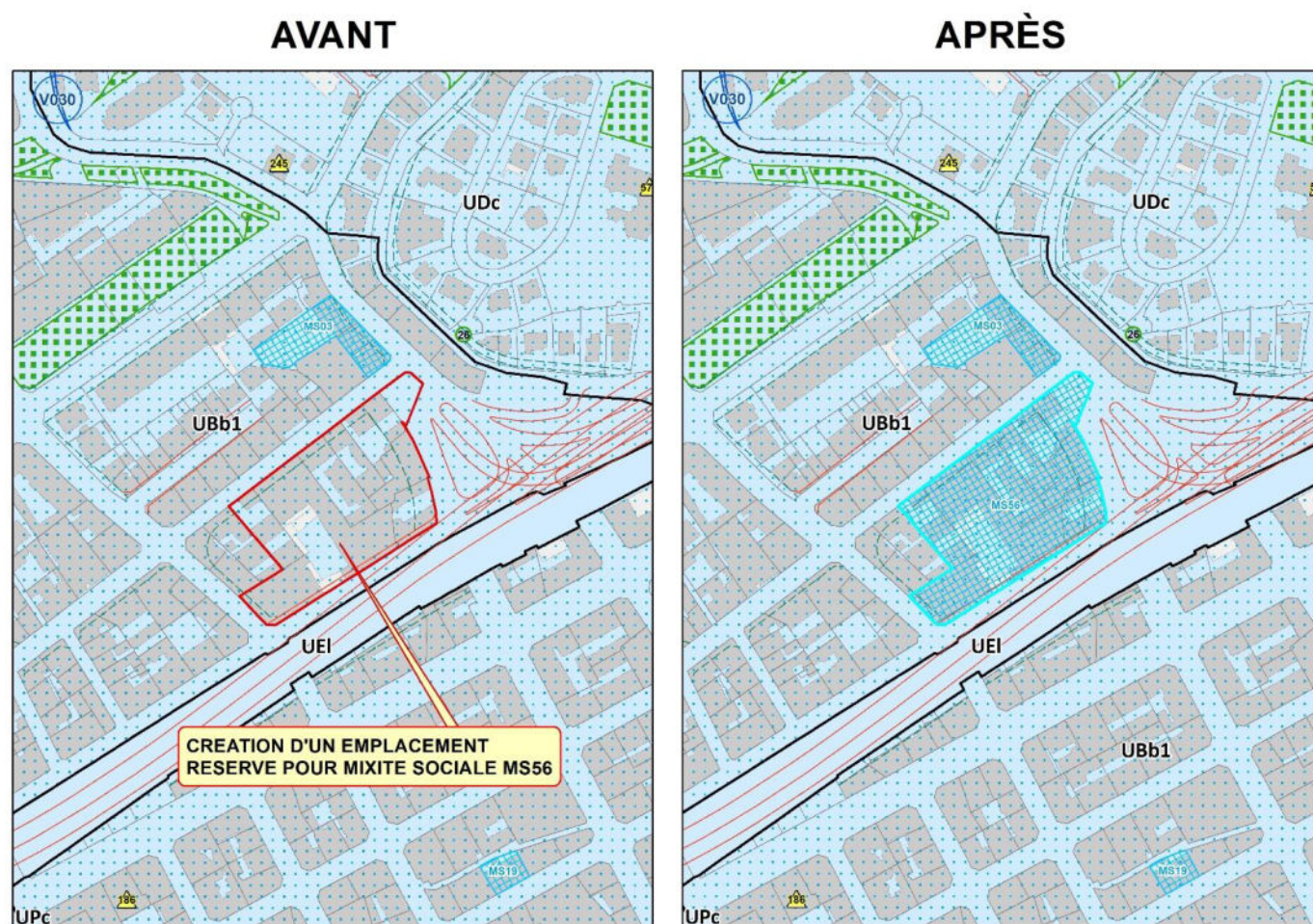
L'Ilot Marceau sera couvert par l'ERMS 56. L'objectif est de travailler la requalification de cet espace de transition entre les tissus collinaires et l'hyper densité du centre avec nœud routier important. La 1^{re} sortie de la voie rapide est sur ce terrain. Il se doit donc d'être l'image d'une entrée de ville

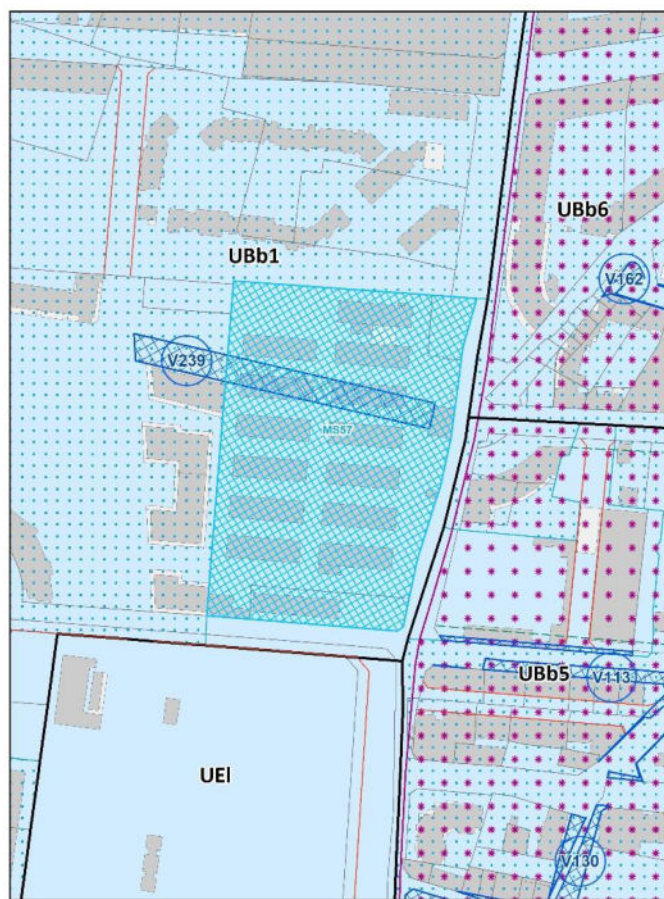
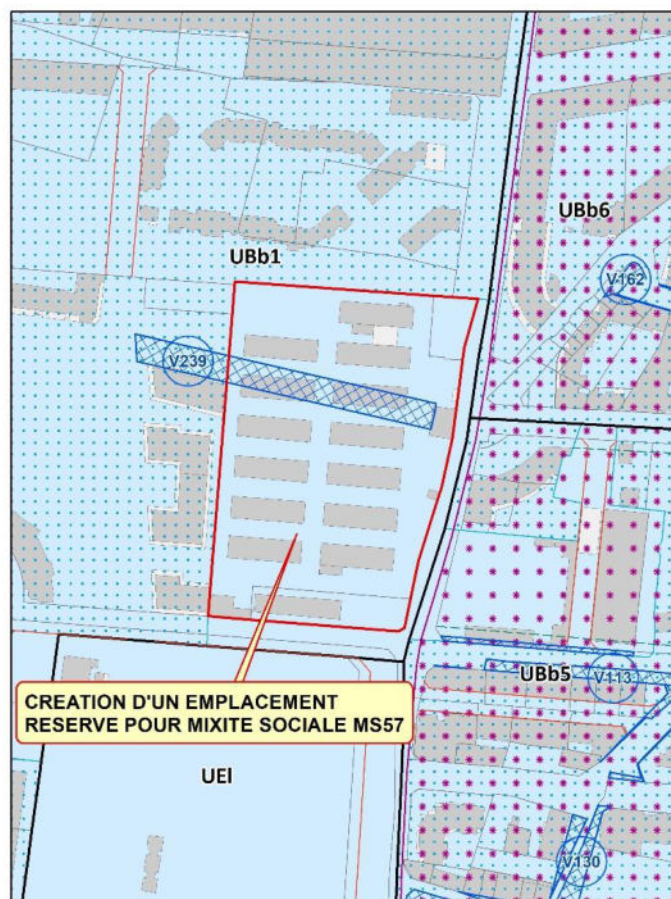
Les parcelles IP 110 111 et 112 sont aujourd'hui occupées par la Caserne AUVARE. Elle est incluse dans le périmètre d'étude sur les quartiers Est de Nice et se situe à l'angle de la rue Maréchal Vauban et de la rue de Roquebillière.

Dans la perspective du regroupement des infrastructures de sécurité au sein du futur Hôtel des Polices, la reconversion du site de la Caserne Auvare est à prévoir. Un projet d'aménagement à vocation d'habitat pourrait ainsi être envisagé. Afin d'affirmer cette volonté, l'ERMS 57 est ainsi proposé sur cette unité dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 en cours.

Les deux ERMS feront l'objet des mêmes dispositions réglementaires, à savoir : 40% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements sociaux répartis comme suit : 50 % de logements locatifs sociaux, 50 % en accession sociale.

Le plan de zonage sera modifié comme suit :



AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : L'instauration de servitudes de mixité sociale n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

➔ **Suppression de l'ERMS 34 et création en compensation de l'ERMS 58**

Afin de garantir la bonne répartition des logements sociaux sur l'ensemble d territoire niçois, les outils tels que les ERMS doivent être répartis de façon harmonieuse.

Après une analyse attentive de la cartographie des ERMS à la suite de la réception de dires en ce sens lors de l'enquête publique, il est apparu une forte concentration d'ERMS autour de l'avenue Jean Médecin et un manque à l'ouest de la gare Thiers.

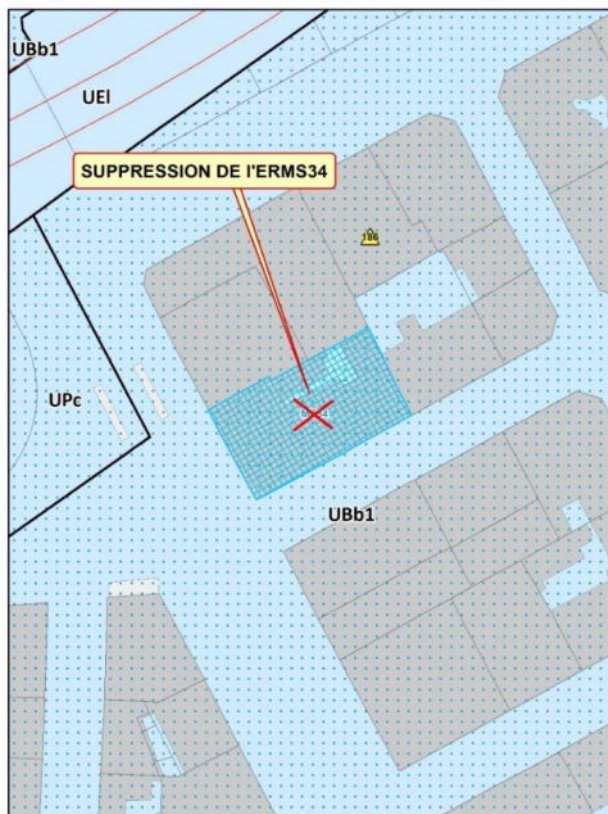
Ainsi, l'ERMS 34 situé avenue Jean Médecin, couvrant un bâti existant et imposant que 60% de la surface de plancher destinée au logement soit destinée aux logements locatifs sociaux (LLS) sera supprimé.

En compensation, l'ERMS 58 sera créé, à l'ouest de la gare, sur un foncier pour moitié non bâti et sur une emprise plus importante que celle de l'ERMS 34.

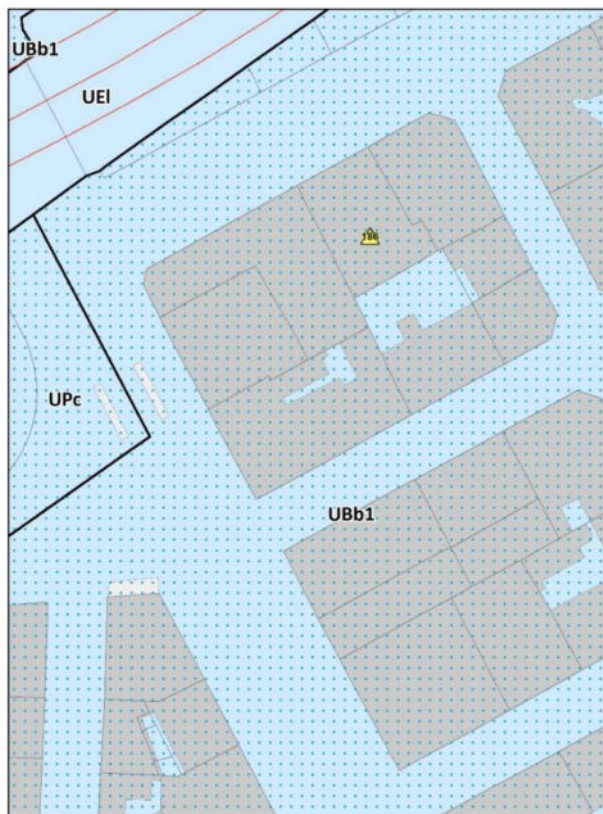
Il y sera imposé que 40% minimum de la surface de plancher totale de l'opération soit destinée à la réalisation de logements sociaux répartis comme suit : 50 % de logements locatifs sociaux, 50 % en accession sociale.

Le plan de zonage sera modifié comme suit :

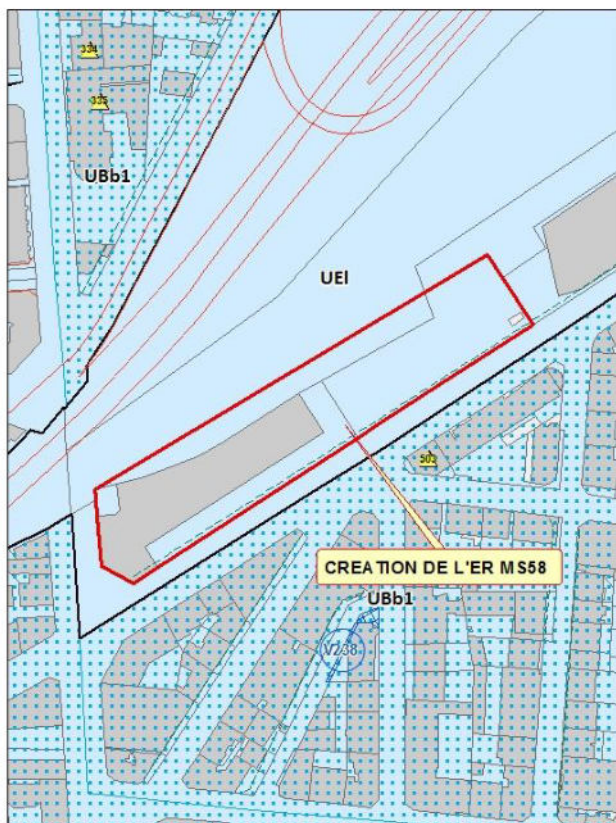
AVANT



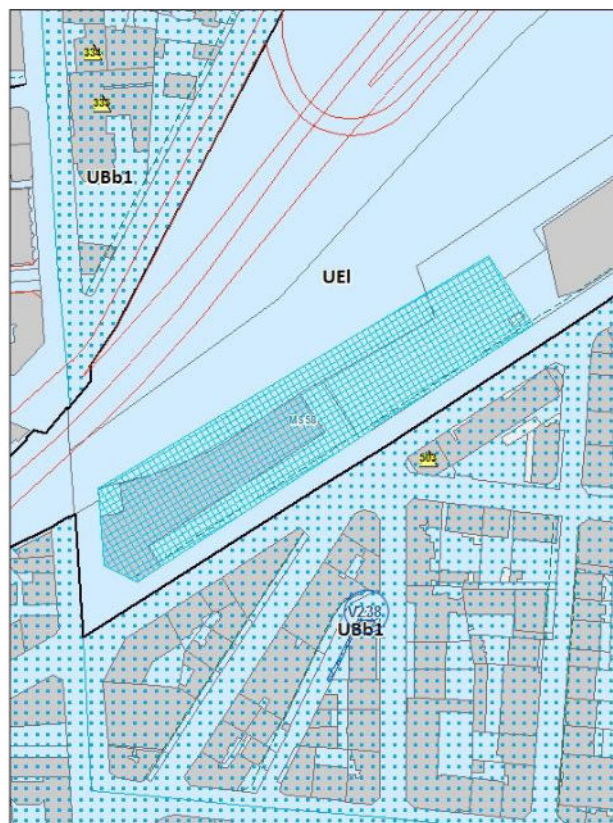
APRÈS



AVANT



APRÈS



Évaluation environnementale : La suppression de servitudes de mixité sociale n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

→ **Extension du Périmètre de Mixité Sociale (PMS)**

L'Est de la ville de Nice fait l'objet de nombreux projets d'aménagement et de reconversion, notamment en raison de la démolition d'Acropolis.

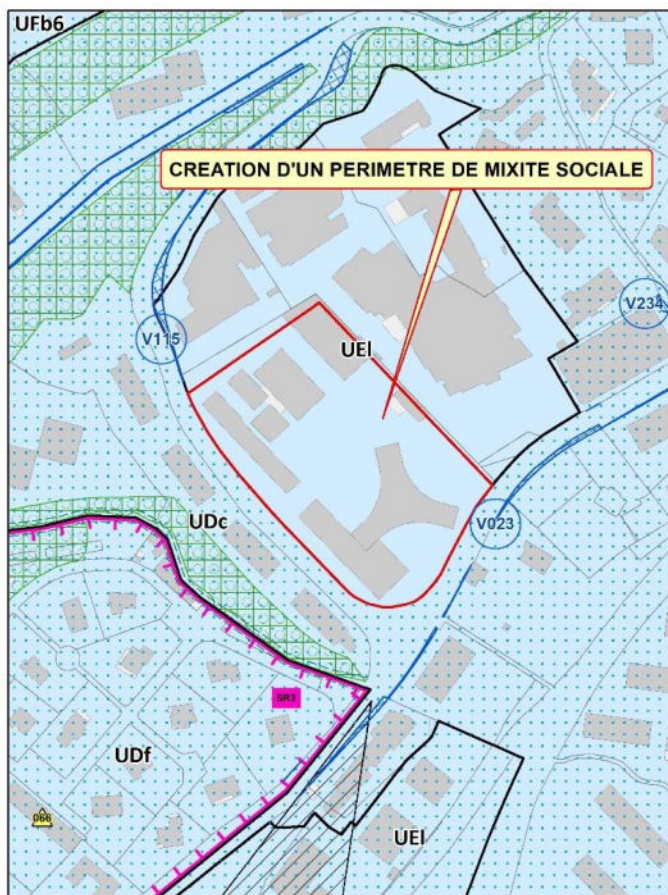
Sur le site Enedis des Diables Bleus est prévu un projet s'inscrivant dans une stratégie de régénération urbaine de la vallée du Paillon, tant en matière de mixité programmatique et de revitalisation des quartiers, qu'en matière de développement durable avec la mise en place d'une trame verte porteuse d'une qualité de vie améliorée pour les habitants. Le concept de la coulée verte du Paillon, de la mer au parc des expositions, répond à ces enjeux et interroge les ilots urbains limitrophes à ce projet.

Ainsi, sur ce site, le PMS sera étendu afin que ce projet comprenant des logements intègre un pourcentage de LLS.

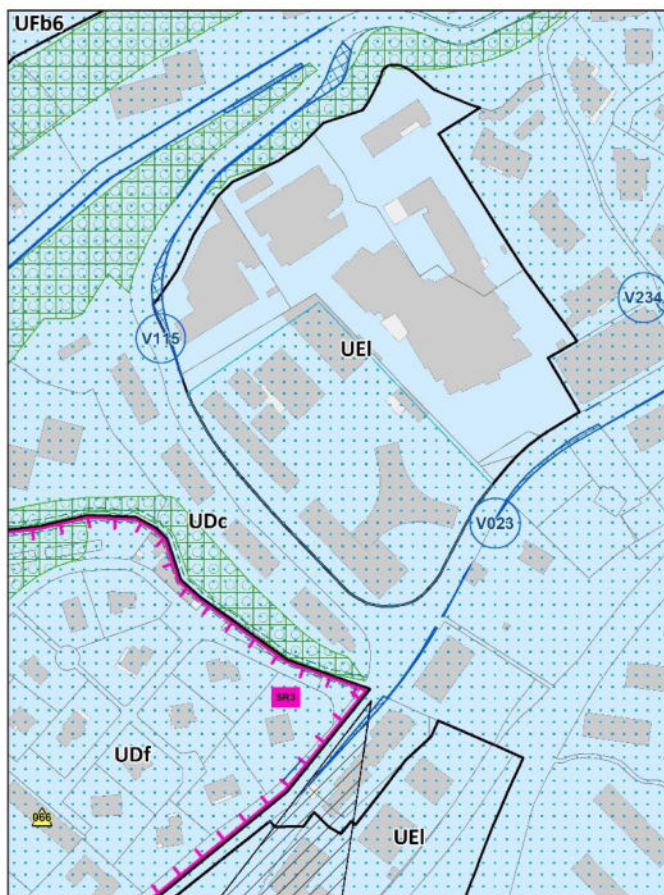
Le PMS sera également étendu sur le site du projet porté par COVIVIO. Devenu propriétaire du site d'Enedis de Brancolar, en 2001, il a mené une réflexion pour la reconversion de site et son devenir pour le quartier. Le tissu urbain du secteur est hétérogène et est constitué de deux types d'habitats prégnants sur le quartier : un habitat individuel concentré le long des axes historiques du quartier & un habitat collectif qui s'empare des dents creuses, à la recherche des meilleurs points de vue. Le site peut être considéré comme une friche urbaine impénétrable, créant un rempart entre le quartier résidentiel et les équipements collectifs, pour lequel un travail de requalification est apparu comme nécessaire.

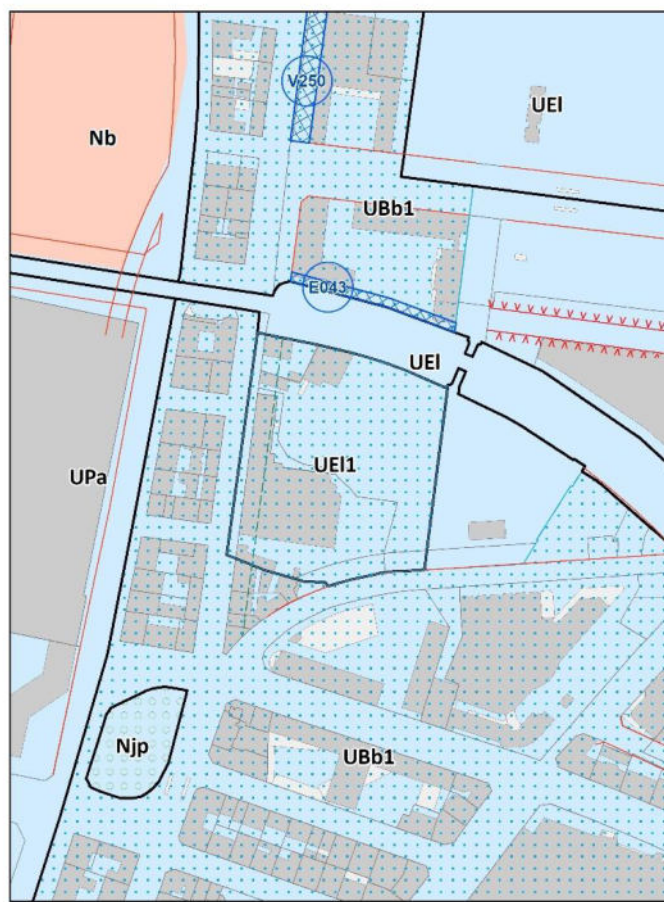
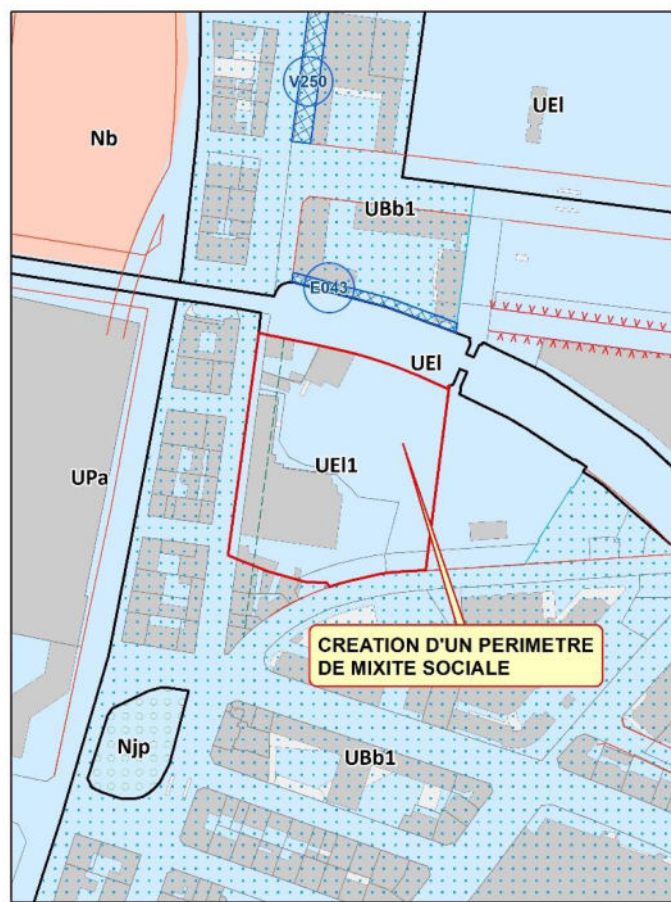
Le plan de zonage sera modifié comme suit :

AVANT



APRÈS



AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : L'instauration de périmètre de mixité sociale n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

➔ Modification du taux de logements sociaux de l'ERMS 06

La parcelle grevée par l'ERMS 06 sur laquelle s'applique un emplacement réservé MS06 précisant que 40% minimum de la surface de plancher totale de l'opération est destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux et 40% en accession sociale. Ce site à proximité des équipements et des transports en commun est un endroit idéal pour y créer des logements sociaux.

Les taux seront donc revalorisés comme suit :

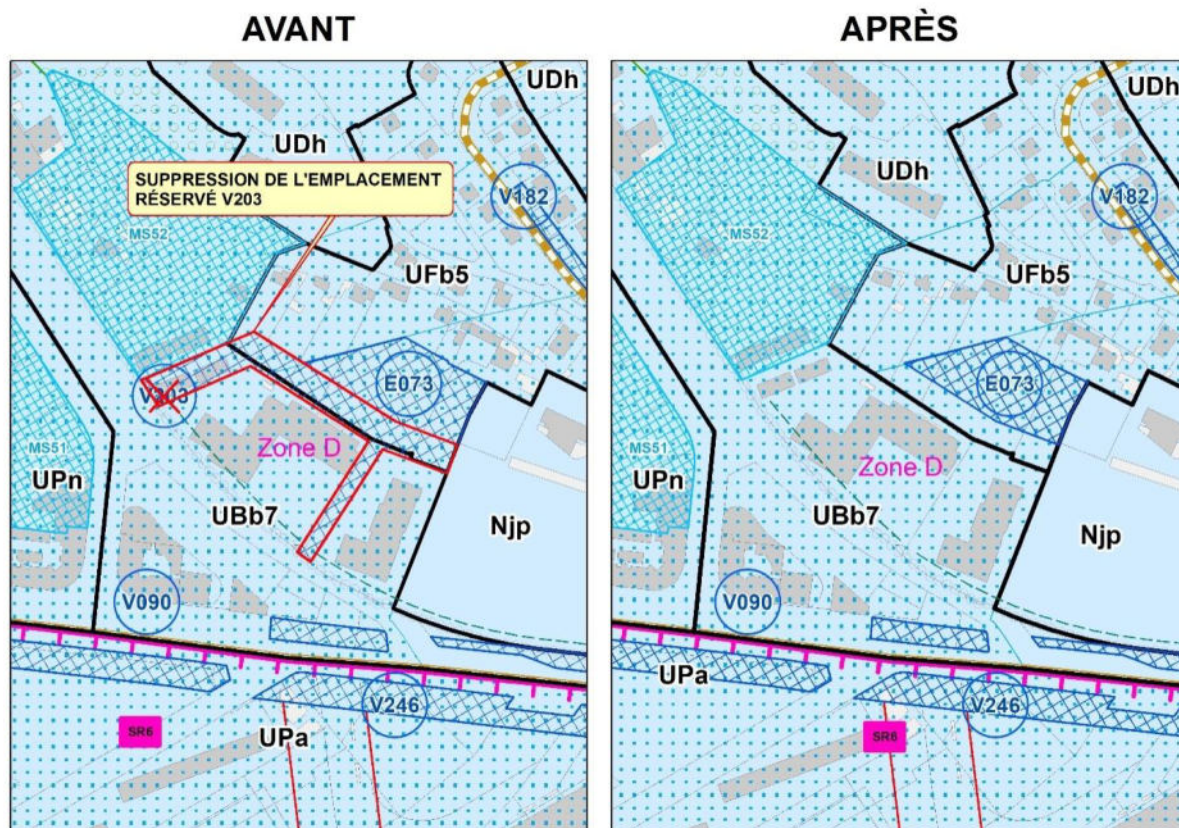
Nom de l'ER	Règle	Lieu	Bénéficiaire de l'ER	Surface
MS06	50% 40% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux et 50 % 40% en accession sociale	84 boulevard Pape Jean XXIII	MNCA	2258 m ²

Évaluation environnementale : L'ajustement de servitudes de mixité sociale n'est pas de nature à engendrer une incidence négative sur l'environnement. Il s'agit uniquement d'adapter la programmation des logements sociaux sur certains secteurs du territoire métropolitain.

➔ **Suppression d'un emplacement réservé voirie EV 203 Bd Paul Montel**

Complémentaire à l'évolution proposée ci-avant (suppression de l'ERMS 52), il convient de revoir la délimitation de l'emplacement réservé pour voirie existant dans la zone. En effet, ce secteur est grevé d'un emplacement réservé voirie V203 qui n'est aujourd'hui plus cohérent avec le projet de relocalisation de l'association et la création de nouveaux équipements sportifs. Les équipements disposeront d'accès propres et sécurisés, l'emplacement réservé ne répondant pas aux exigences du projet.

Aussi, il est proposé modifier le plan de zonage du PLUm pour supprimer l'emplacement réservé EV203 sur la commune de Nice de la façon suivante :



Évaluation environnementale : La suppression de l'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

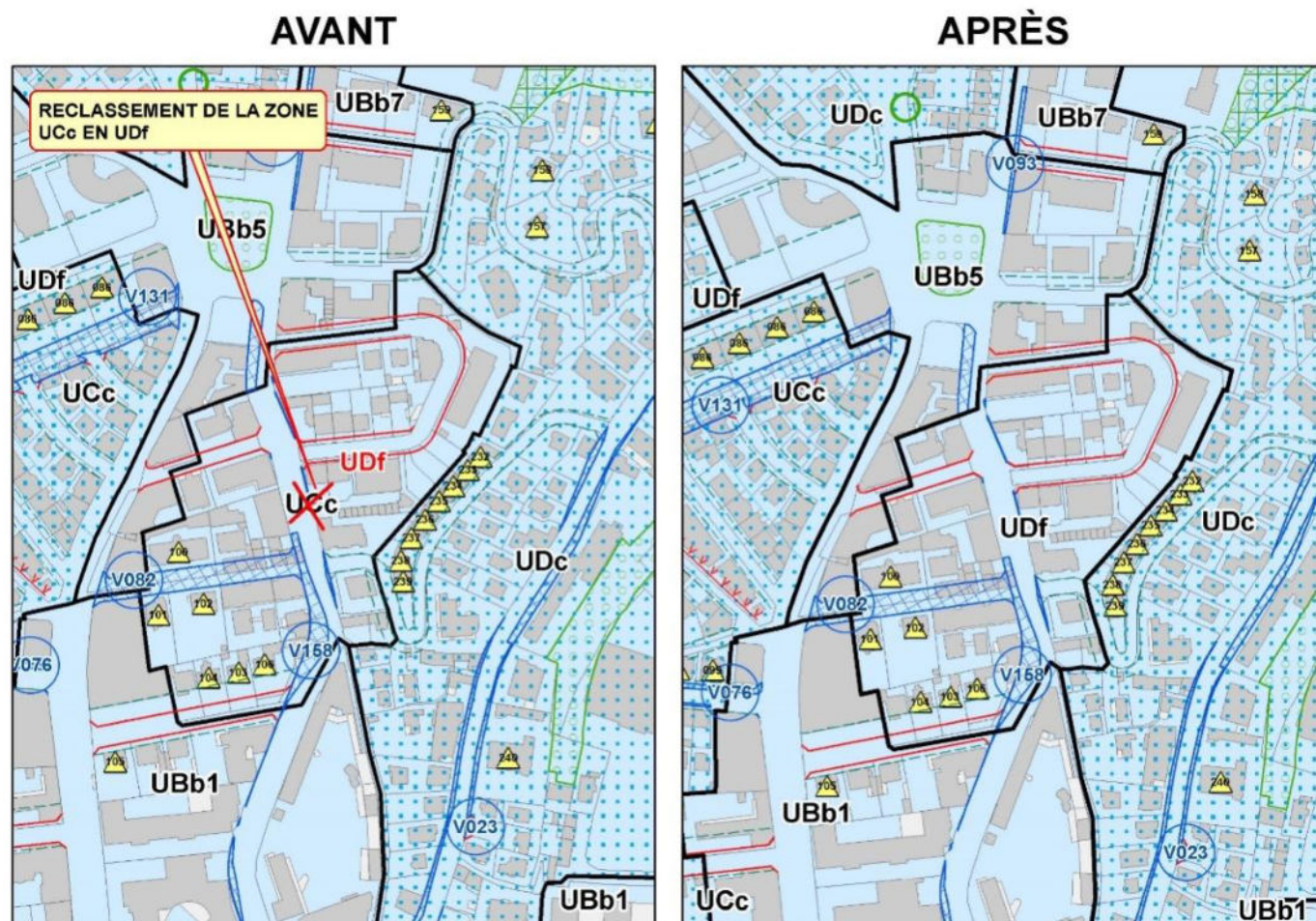
➔ **Protection d'un ancien lotissement**

Alertés par l'Architecte des Bâtiments de France et afin de protéger la forme urbaine existante issue d'un ancien lotissement situé rue Audiffret à Nice, il est proposé de reclasser ce quartier dans un zonage plus adapté.

En effet, le lotissement est classé en zone UCc au PLUm en vigueur, dont la hauteur à l'égout est fixée à 18,5

mètres et ne disposant pas de coefficient d’emprise au sol. Cette zone, de hauteur élevée et permettant une forte densité, n’est pas adaptée à la préservation de la morphologie urbaine de ce lotissement typique. Aussi, il est proposé de reclasser ce secteur en zone UDF, moins dense et de hauteur plus faible (la hauteur à l’égout y est fixée à 9 mètres et le coefficient d’emprise au sol est de 30%) qui permettra la préservation d’un ensemble architectural cohérent.

Aussi, Il est proposé le changement de zonage suivant :



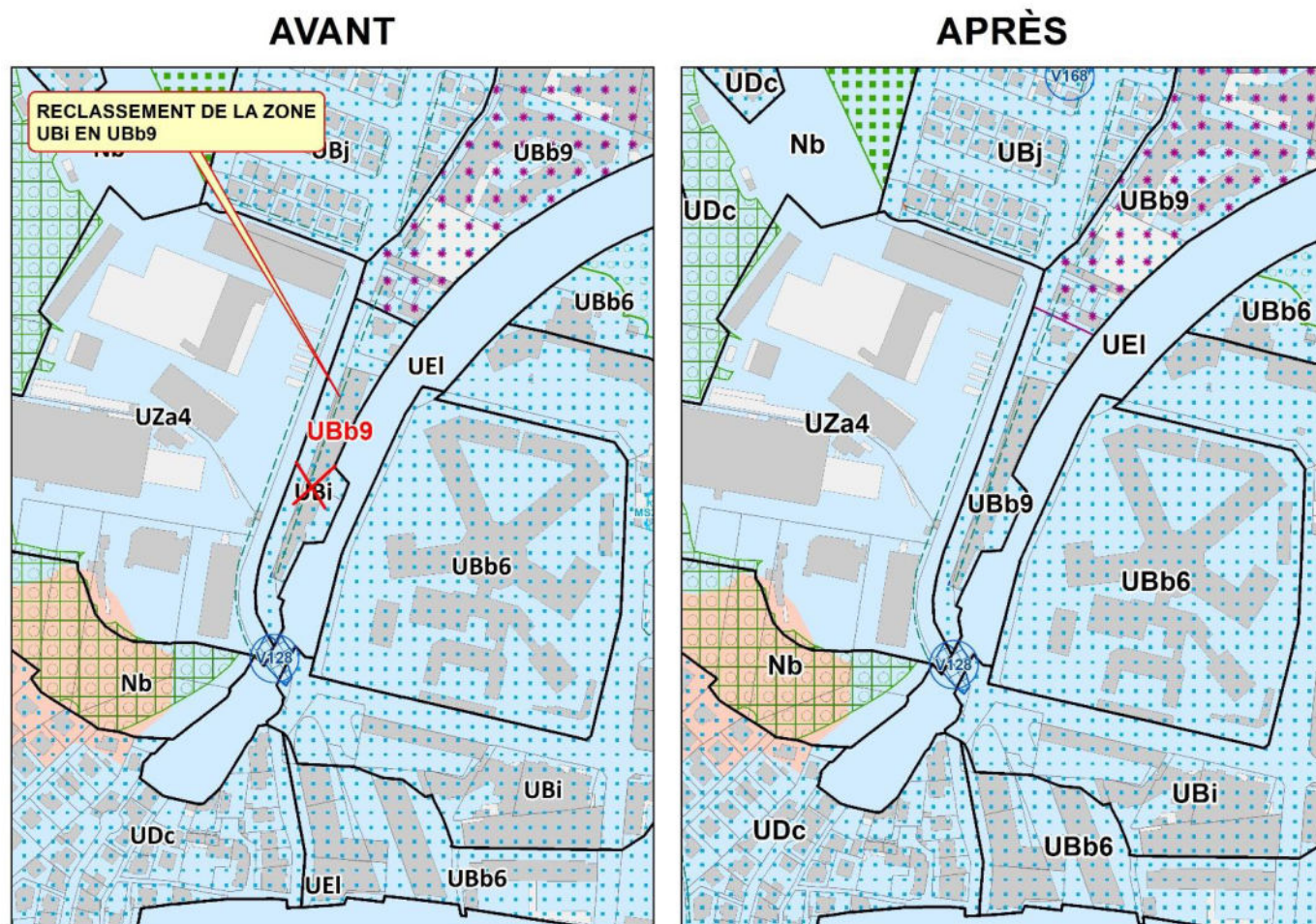
Évaluation environnementale : La modification de classement permettra de prendre en compte la forme urbaine spécifique de ce tissu de lotissement ; elle a donc une incidence positive sur l’environnement.

→ Uniformiser la forme urbaine du secteur de la maison d’arrêt – bas du boulevard Pasteur : Changement de zonage

Afin d’uniformiser la forme urbaine de ce secteur et conserver une homogénéité dans la morphologie urbaine, il est proposé de reclasser la partie de la zone UBi, dont les hauteurs sont fixées à 11m, en zone UBb9 voisine, permettant des hauteurs plus élevées.

Ce reclassement permet une meilleure cohérence avec les hauteurs et densités observées autour de l’actuelle maison d’arrêt, et plus globalement sur le bas du boulevard Pasteur.

Aussi Il est ainsi proposé de modifier le plan de zonage du PLUm ainsi :



Évaluation environnementale : L'ajustement du classement proposé pour prendre en compte la réalité de la zone n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ Déplacement d'une limite d'implantation des constructions

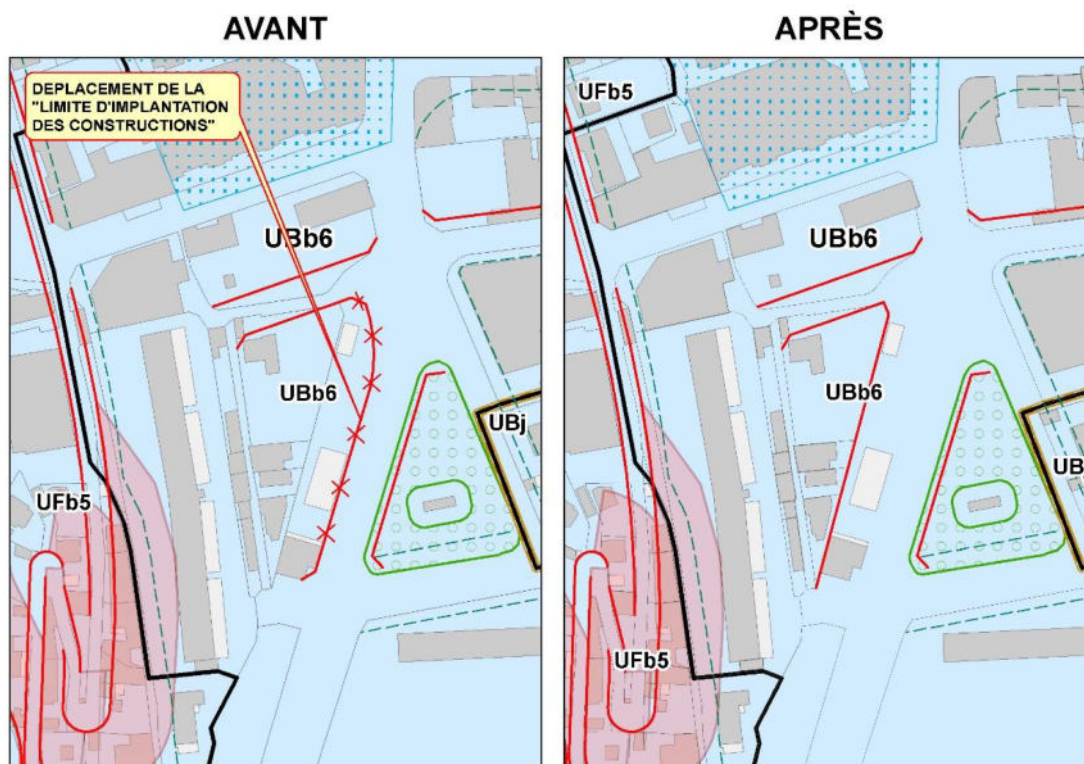
Au PLUm en vigueur, une Limite d'Implantation des Constructions (L.I.C) est en place sur le domaine public de la ville, occupé actuellement par une station-service, au niveau du Square Alphonse Daudet.

Au regard de la typologie du secteur et des prescriptions en place, il apparaît que la construction d'un immeuble le long de cet alignement ne serait pas envisageable au PLUm en vigueur.

En effet, le terrain est situé au-dessus d'un tunnel ancien et fragile des chemins de fer de Provence et l'insertion urbaine d'un tel projet ne correspondrait pas à l'unité paysagère et urbaine de ce quartier. L'Architecte des Bâtiments de France et la Ville de Nice ne souhaitent pas cette perspective de développement.

Aussi, afin que ce terrain conserve clairement sa vocation d'espace public et que les immeubles situés en retrait de ce terrain ne soient pas traités comme des « façades arrière », il apparaît souhaitable de déplacer cette L.I.C à la limite des parcelles cadastrées section ME n°201 à 204. Cette modification permettra une meilleure organisation du quartier.

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



Évaluation environnementale : Cet ajustement de la limite d'implantation a une incidence positive sur la cadre de vie urbain du secteur.

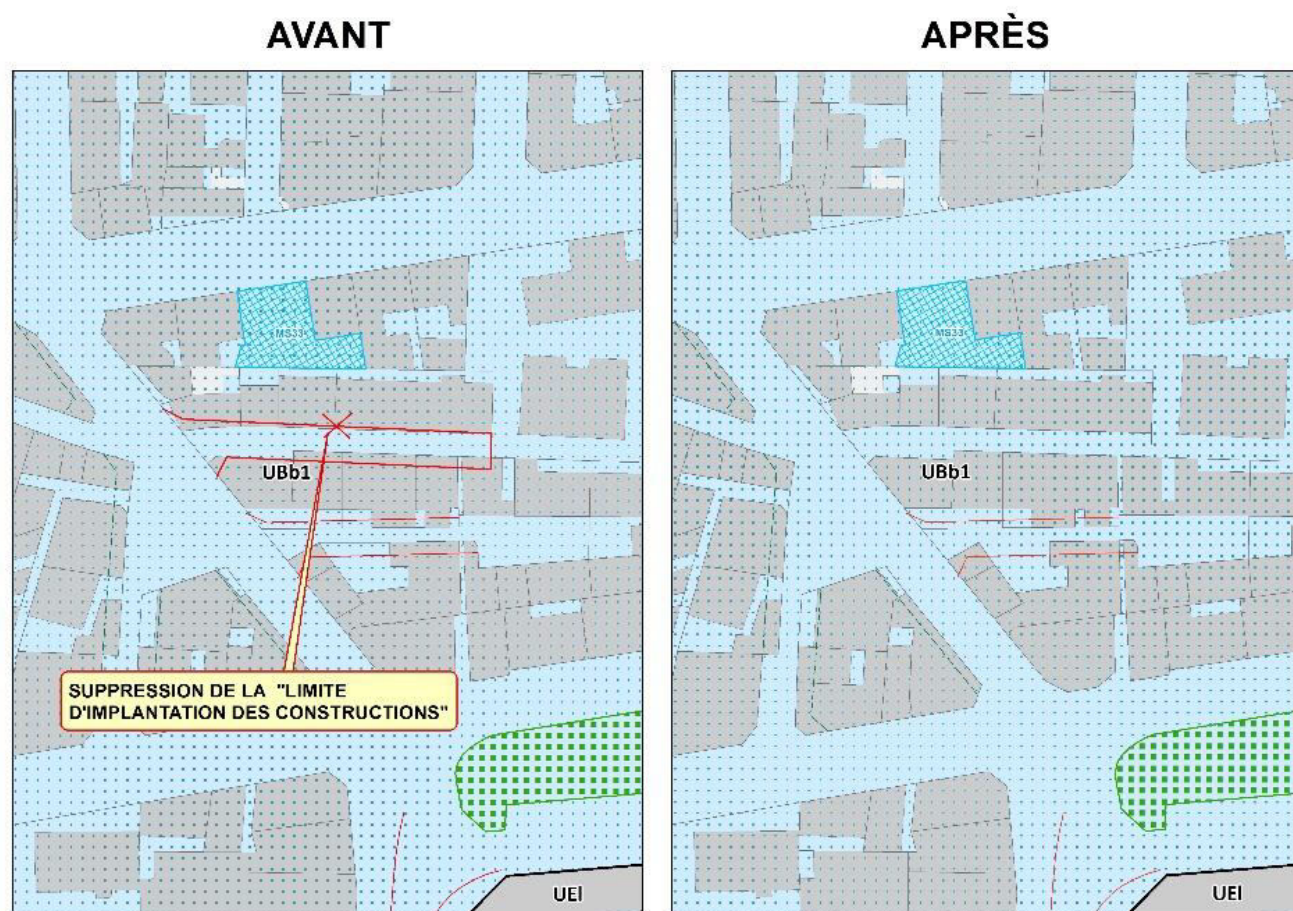
→ **Suppression d'une Limite d'Implantation des Constructions : Cour Bensa – Impasse Bonifassi**

Au PLUm en vigueur, une Limite d'Implantation des Constructions (L.I.C) est en place sur l'impasse Bonifassi. Dans le cadre du réaménagement de la rue Trachel et de ses abords, les impasses Bonifassi et Bensa seront alors entièrement piétonnes, l'accès voiture sera maintenu uniquement pour les riverains en cas de déménagement (les entrées seront contrôlées par des bornes pneumatique).

Aussi, la LIC en place impasse Bonifassi n'est plus nécessaire, la largeur de l'impasse est suffisante pour les utilisateurs des modes actifs.

Par ailleurs, la suppression de cette LIC permettra une organisation qualitative des futures opérations immobilières de la cour Bensa et l'impasse Bonifassi.

Aussi, le plan de zonage sur la commune de Nice sera modifié de la façon suivante :



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

➔ Suppression et création d'une Limite d'Implantation des Constructions – secteur de Villermont

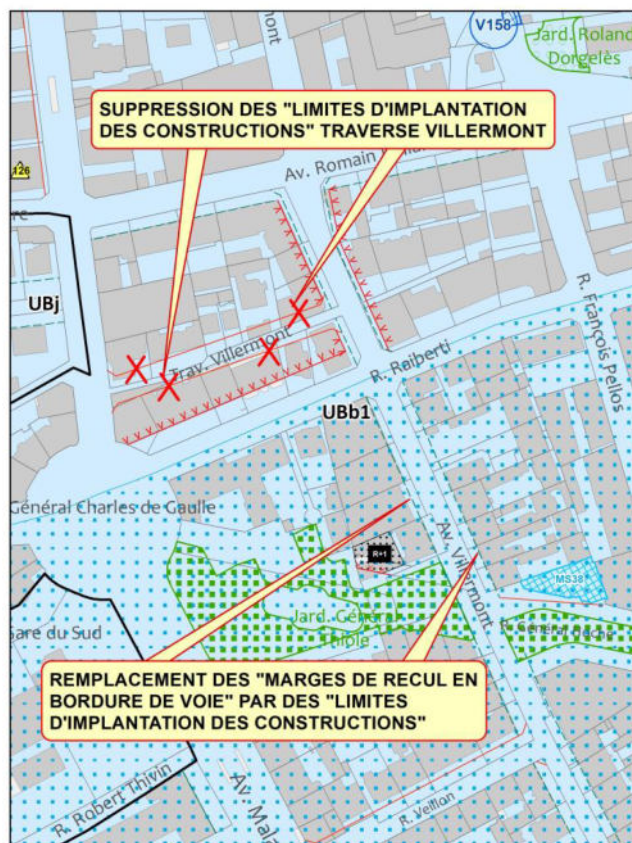
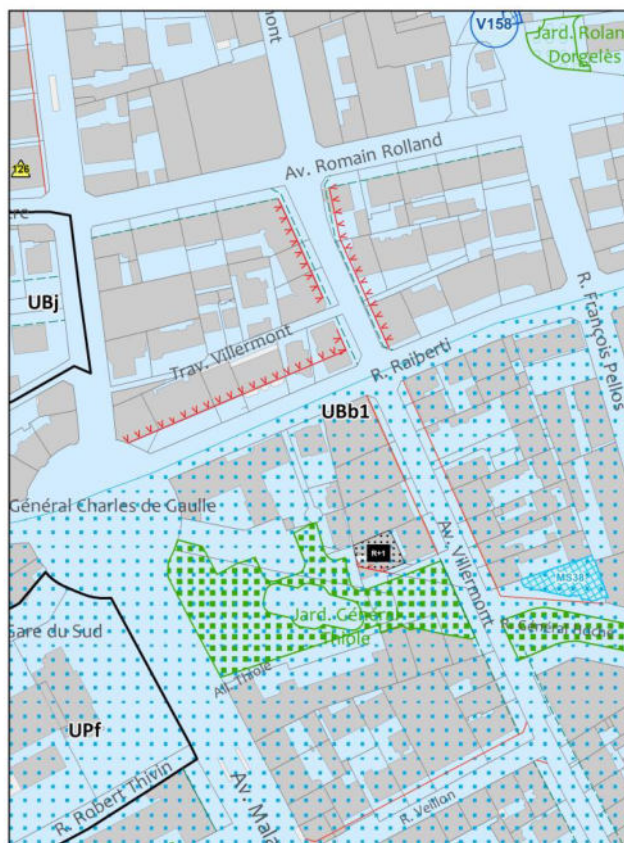
Au regard de la morphologie du secteur, composé de maisons de ville typiques, il apparaît que dans le cadre de son évolution les modifications suivantes doivent être apportées :

- Entre la rue Raiberti et la rue du Général Hoche, la marge de recul graphique (tireté vert) sera remplacée par une Limite d'Implantation des Constructions (trait rouge), afin d'harmoniser les hauteurs des immeubles dans la rue.
- La Limite d'Implantation des Constructions sera supprimée sur la traverse Villermont qui débouche sur l'avenue Borriglione afin de préserver le bâti existant, qui constitue un cœur d'îlot.

Le règlement du secteur UBb1 permet d'assurer une qualité urbaine homogène de cet ensemble.

Aussi, le plan de zonage sera modifié comme suit :

- Entre la rue Raiberti et la rue du Général Hoche, la marge de recul graphique sera remplacée par une Limite d'Implantation des Constructions (LIC).
- Sur la traverse Villermont, la LIC sera supprimée.

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cet ajustement permet de garantir la qualité des espaces et a donc une incidence positive sur le paysage urbain.

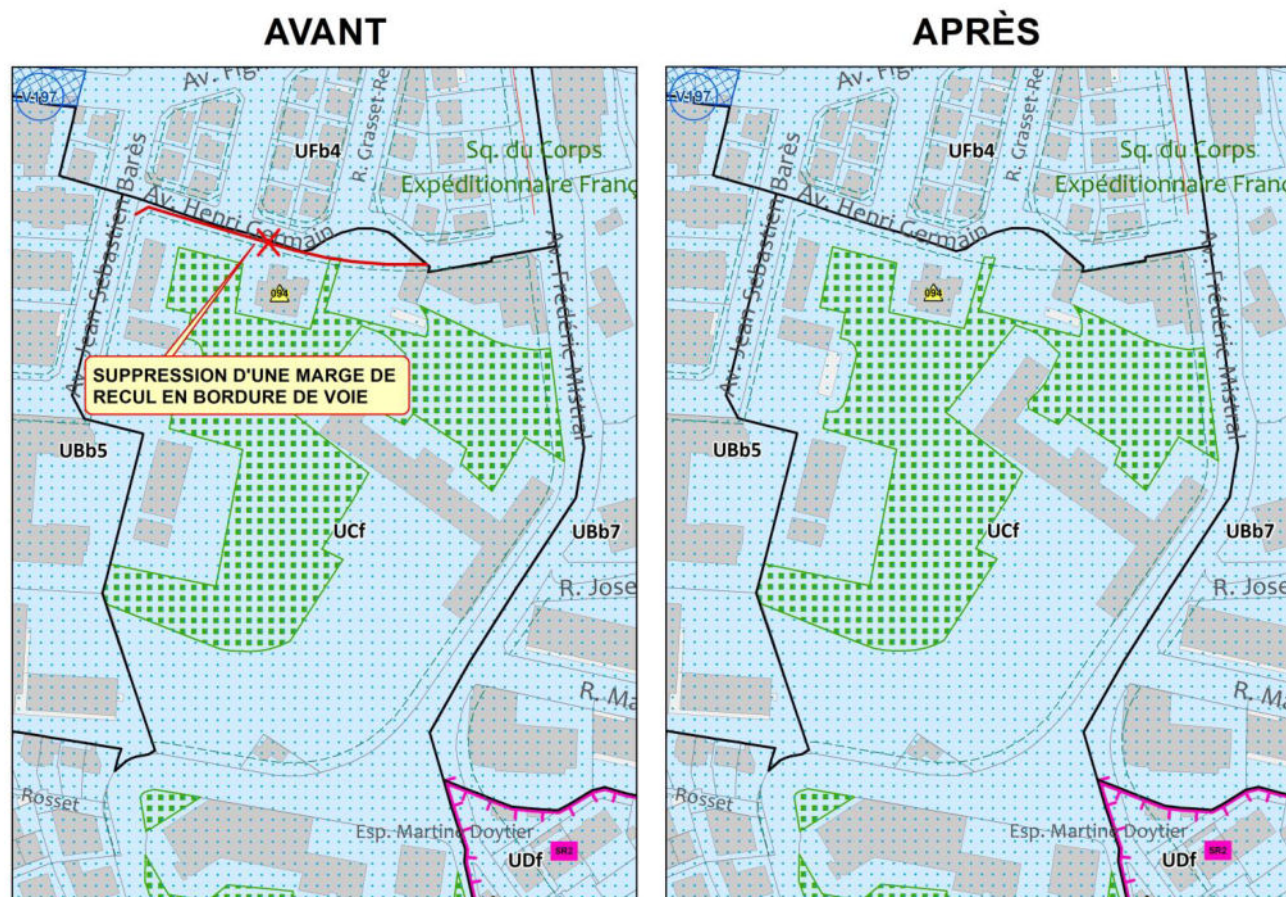
➔ **Suppression d'une double marge de recul graphique avenue Henri Germain**

Le long des parcelles ED 534 et ED 535, deux marges de recul graphique sont en place.

Cette double marge de recul est inopérante dans son application, résultant d'une erreur matérielle graphique.

Aussi, afin de conserver un aménagement qualitatif dans le cadre de l'évolution de ce secteur, la marge de recul la plus proche de l'avenue Henri Germain est à supprimer, seule la marge de recul graphique sud sera conservée.

Aussi, le plan de zonage sera modifié ainsi :



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

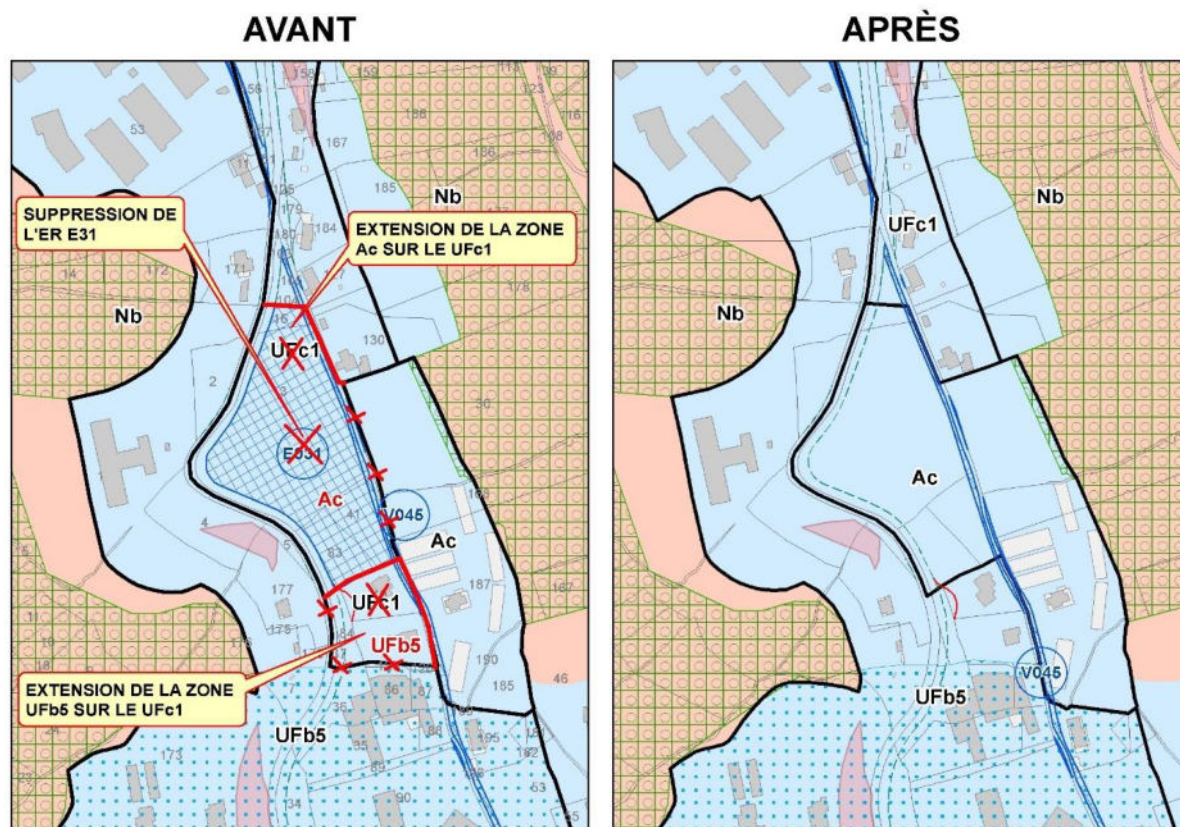
➔ **Suppression de l'ER E 031 à la Costière et changement de zonage au profit de la zone agricole Ac**

Sur le secteur de La Costière, un projet agricole a été identifié sur les parcelles cadastrées LZ 16, 3,41, et 83. Afin de permettre sa mise en œuvre, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé E031, à vocation d'équipement public (dont l'objet est la réalisation d'un jardin, places de parkings, équipements sociaux, culturels ou sportifs), chemin de la Costière.

La suppression de cet emplacement réservé s'accompagnera d'un reclassement du secteur en zone Ac du PLUm, mieux adaptée à la mise en œuvre d'un projet agricole. Les parcelles cadastrées section LZ n° 16, CY n° 3, CY n° 41 et CY n° 83, classées au PLUm en vigueur en zone urbaine UFc1 sont concernées par ce reclassement en zone agricole.

Également, sur ce même secteur, les deux parcelles bâties situées au sud, également classées en zone UFc1 au PLUm en vigueur (hauteur fixée à 7 mètres et coefficient d'emprise au sol fixé à 10%), seront réintégrées à la zone médiatement voisine, UFb5 (dont la hauteur est fixée à 7 mètres et le coefficient d'emprise au sol à 20 tout en permettant une harmonisation des formes urbaines du secteur.

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

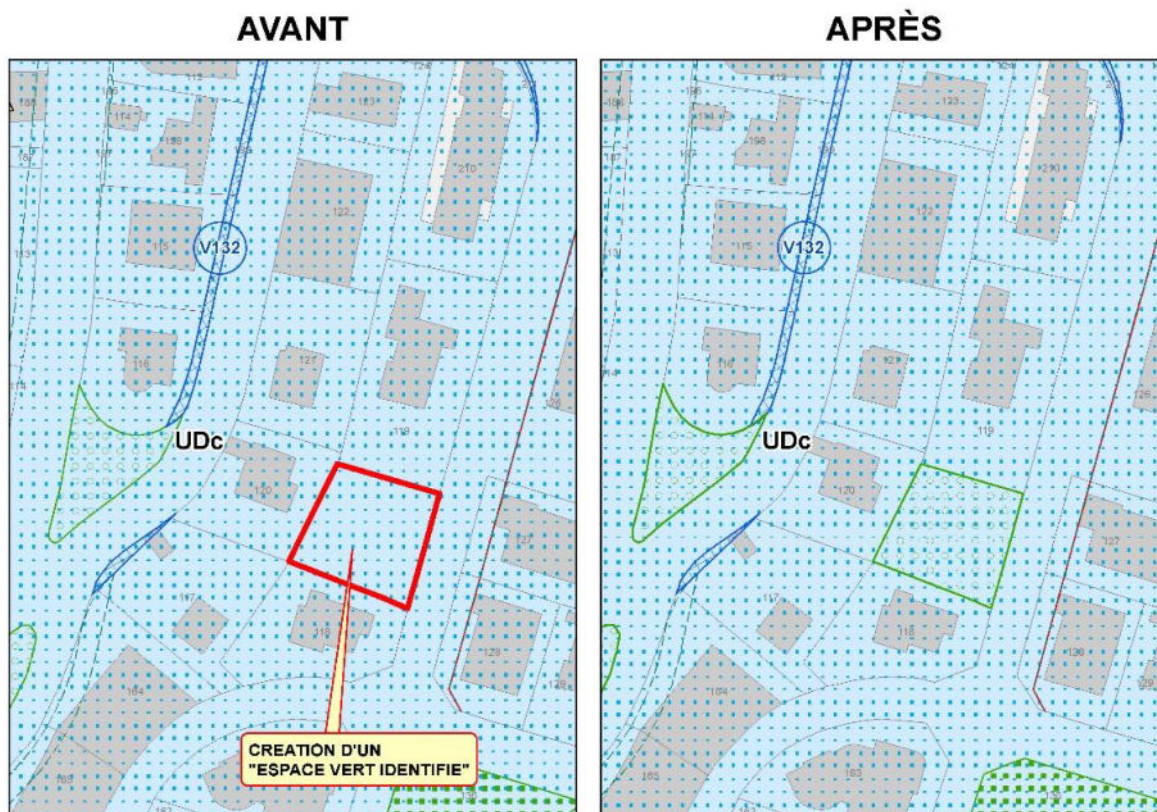


Évaluation environnementale : Cette suppression de l'ER et le reclassement en zone agricole ont une incidence positive sur l'environnement et sur la préservation de l'activité agricole du territoire (Limitation de l'urbanisation).

➔ **Ajout d'une protection sur la parcelle cadastrée LR n°119 Avenue du Docteur Bergougnié**

Afin de protéger le jardin existant sur la parcelle LR 119, sise avenue du Docteur Bergougnié, il est envisagé de la création d'un Espace Vert Identifié (E.V.I).

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



Évaluation environnementale : La protection de cet espace vert à une incidence positive sur l'environnement et le cadre de vie de ce quartier. Ce classement permet de pérenniser la présence de cet espace libre dans le tissu urbain.

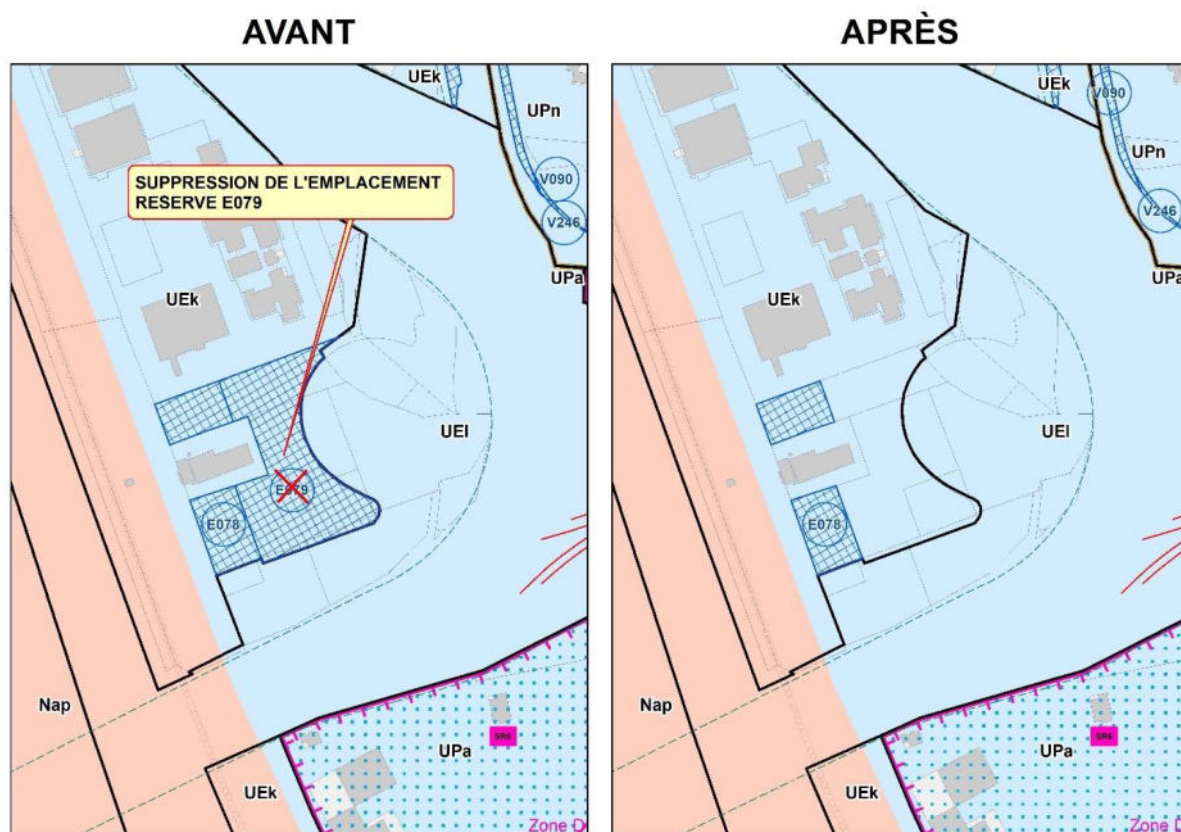
→ Suppression de l'Emplacement Réservé pour équipement E 079 au profit du département des Alpes-Maritimes

Le projet de Parc autos ayant été réalisé, l'Emplacement Réservé E079, prévu pour l'extension du centre administratif départemental n'a plus lieu d'être.

La modification porte sur les parcelles cadastrées OV 53, OV 55, et OV 59, sur lesquelles, en effet, le parc autos est aménagé.

Les deux autres parcelles, cadastrées OV27 et OV 29, sont conservées en emplacement réservé E 0378. Ainsi, la modification permettra la suppression de l'emplacement réservé E 079.

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

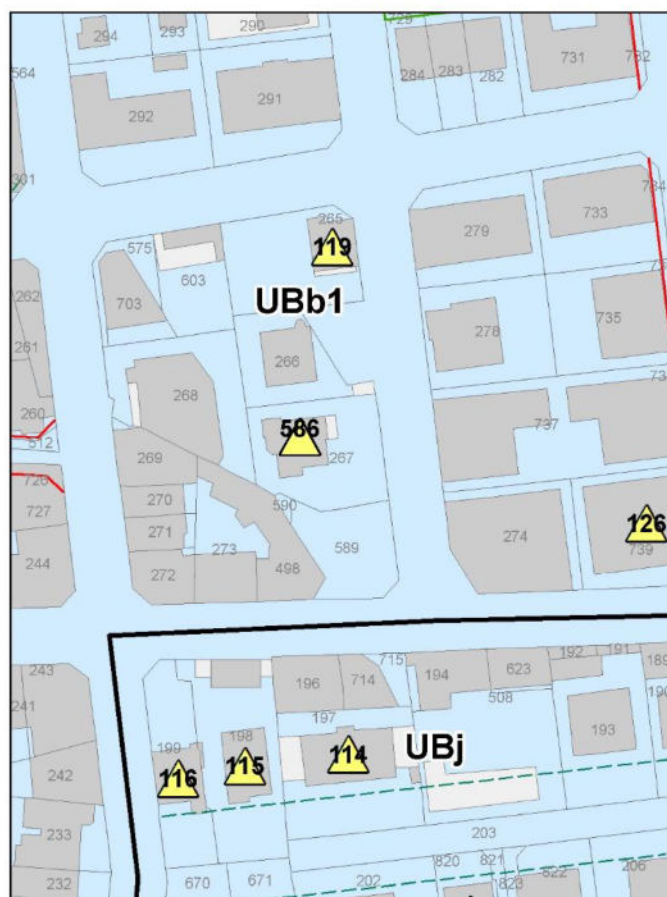
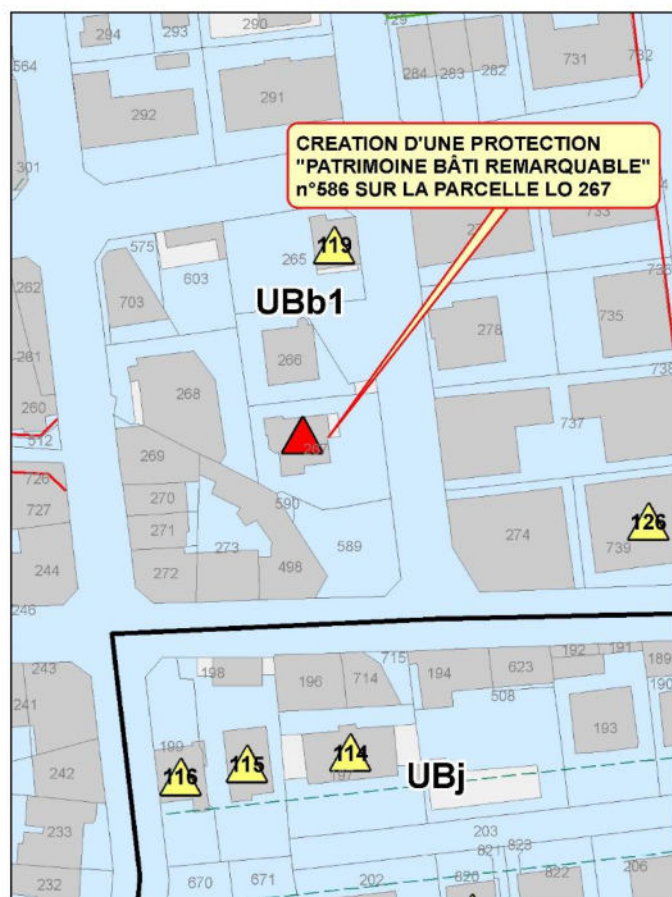


Évaluation environnementale : Cette adaptation de l'emprise de l'ER en fonction du projet réalisé n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Ajout d'une protection sur la parcelle LO 267

Afin de préserver la villa sise au 5 rue Edouard Delmas de toute opération de démolition en raison de ses caractéristiques historiques, architecturales, une protection doit être mise en œuvre sur la parcelle LO 267.

Aussi, il est proposé de protéger cette construction au titre de l'article L.151-19 du CU et d'ajouter la fiche 586 dans l'annexe patrimoniale du PLUm à la liste des bâtiments protégés de la commune de Nice. Le plan de zonage du PLUm identifiera également ces nouvelles protections de la manière suivante :

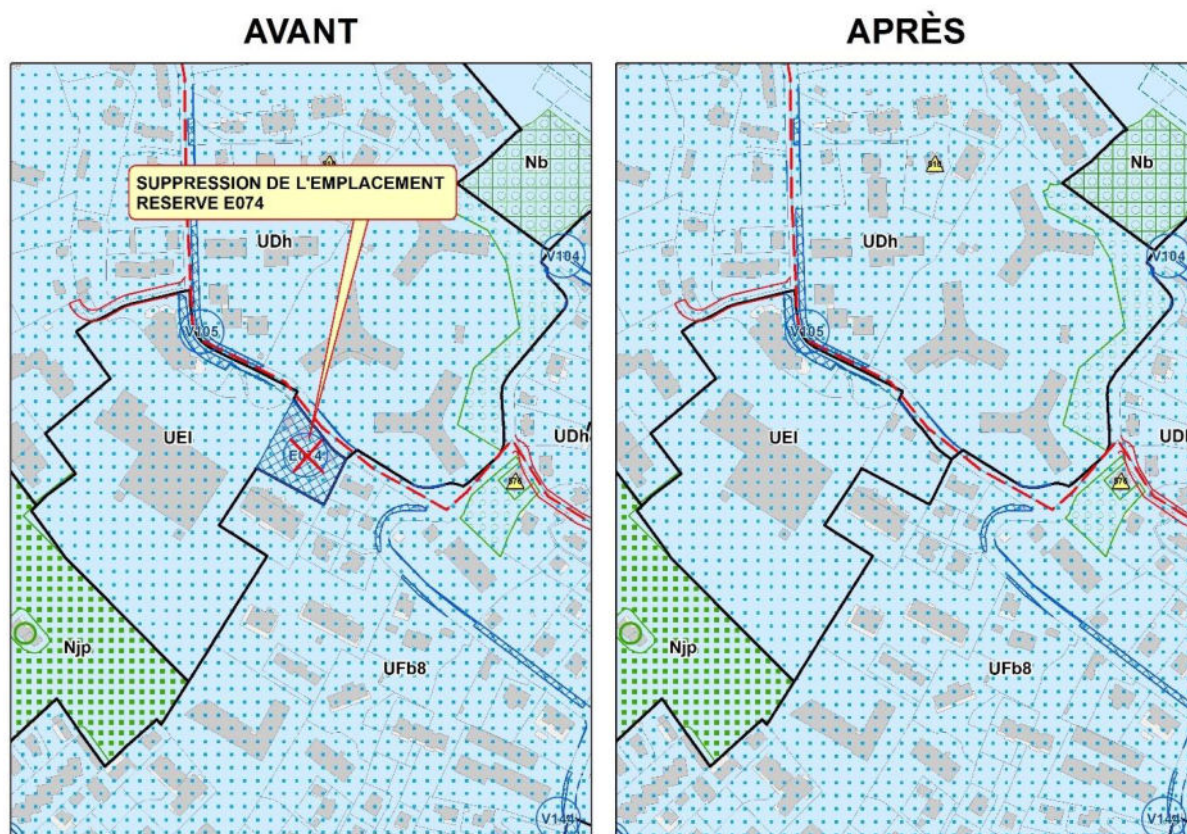
AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette nouvelle protection du patrimoine bâti a une incidence positive sur l'environnement et le paysage.

➔ **Réduction de l'Emplacement réservé pour équipement social (crèche) E 074 au profit de la commune de Nice**

Aujourd'hui, les besoins en matière d'équipement de la petite enfance sont satisfaits dans les quartiers Ouest de la Ville et en particulier sur ce secteur. Les équipements existants permettent de répondre à la demande des habitants. Aussi, l'emplacement réservé E074 initialement prévu au PLUm pour la création d'une crèche apparaît inutile.

Aussi, il est proposé de supprimer cet ER dans le cadre de la présente modification. Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés seront mis à jour en conséquence.



Évaluation environnementale : La suppression de l'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Villa Paradiso – Cimiez : Modification d'un J.I.M

Le site de la Villa Paradiso est concerné par un projet de revalorisation permettant, notamment, l'accueil d'activités liées à la santé et la recherche.

L'aménagement projeté sur le site prévoit un accès ainsi qu'un parc de stationnement spécifiques. Afin de limiter l'impact visuel, ce dernier est prévu en sous-sol.

Néanmoins, un Jardin d'Intérêt Majeur (JIM), présent sur une partie de l'emprise dédiée à la création des accès et stationnements, interdit ces aménagements. Également une partie de la protection mise en place au PLUm en vigueur sur le site de la Villa Paradiso est située sur une zone actuellement réservée au stationnement.

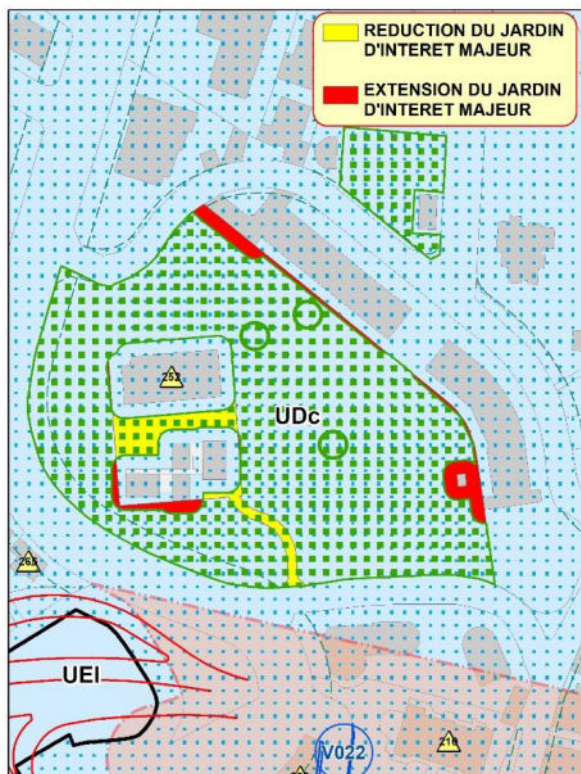
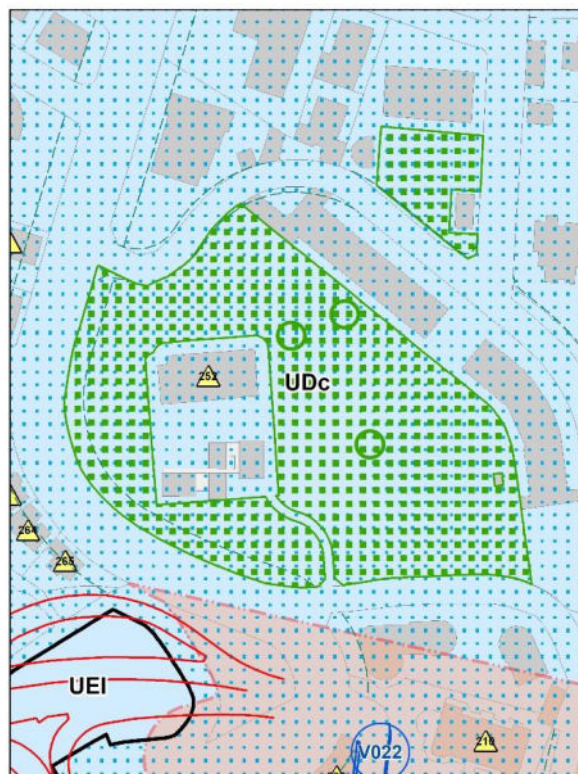
Une mise en cohérence de la protection avec les aménagements existants et projetés apparaît donc nécessaire.

Ainsi, dans le cadre de l'évolution du PLUm, il est proposé de maintenir la superficie protégée au titre du JIM sur le site de la Villa Paradiso en repositionnant la protection sur les secteurs pour lesquels elle apparaît pertinente.

De ce fait, l'accès projeté au site ainsi que les parties concernées par les actuels stationnements seront exclus de la protection.

La suppression de parties du JIM sur le site sera entièrement compensée par une extension de ce dernier sur la même parcelle.

Le plan du zonage du PLUm sera modifié ainsi :

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette adaptation de la délimitation du JIM permet de mieux prendre en compte le jardin et le réaménagement de la villa. Elle n'a pas d'incidence sur l'environnement. En effet, le secteur entre les 2 éléments bâtis est déjà artificialisé aujourd'hui. L'enjeu sur ce secteur est bien de conserver le jardin.

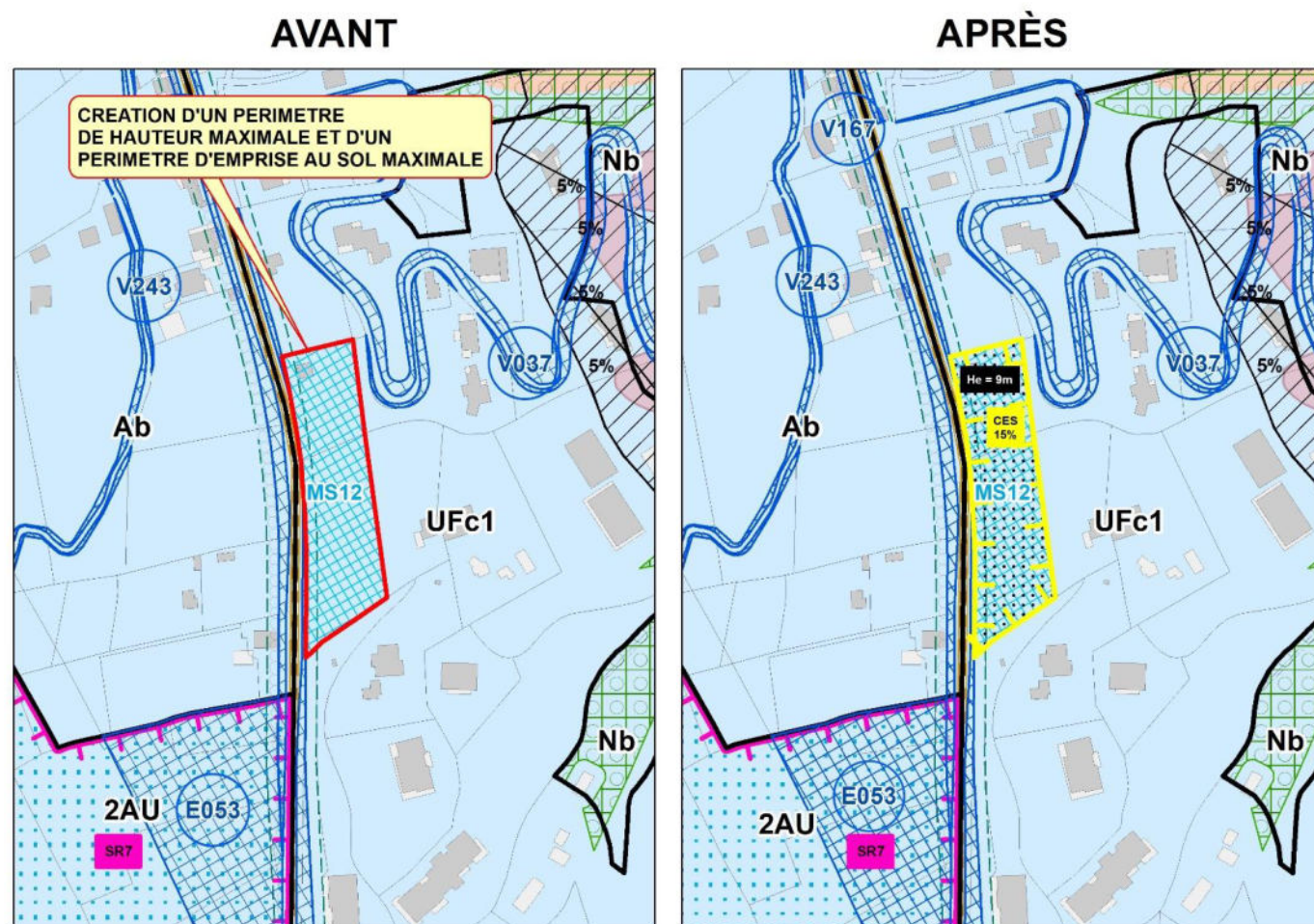
Vue aérienne de la villa Paradiso

➔ **Augmenter les droits à bâtir sur le secteur Sainte Marguerite pour permettre la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux et la mise en œuvre d'un ERMS**

Il est proposé de reporter graphiquement les règles permettant d'augmenter les droits à bâtir sur ce secteur.

Sur l'ERMS12, le plan de zonage précise la création d'un périmètre de hauteur maximale à 9 mètres ainsi que la création d'un périmètre d'emprise au sol maximale à 15%.

Le plan du zonage du PLUm sera modifié ainsi :



Évaluation environnementale : Cette adaptation en vue d'augmenter ponctuellement la hauteur et l'emprise au sol dans une zone urbaine et urbanisable au PLUm n'est pas de nature à avoir des incidence négative sur l'environnement.

➔ **Reclassement de zone urbaine en zone agricole sur le secteur de Saquier**

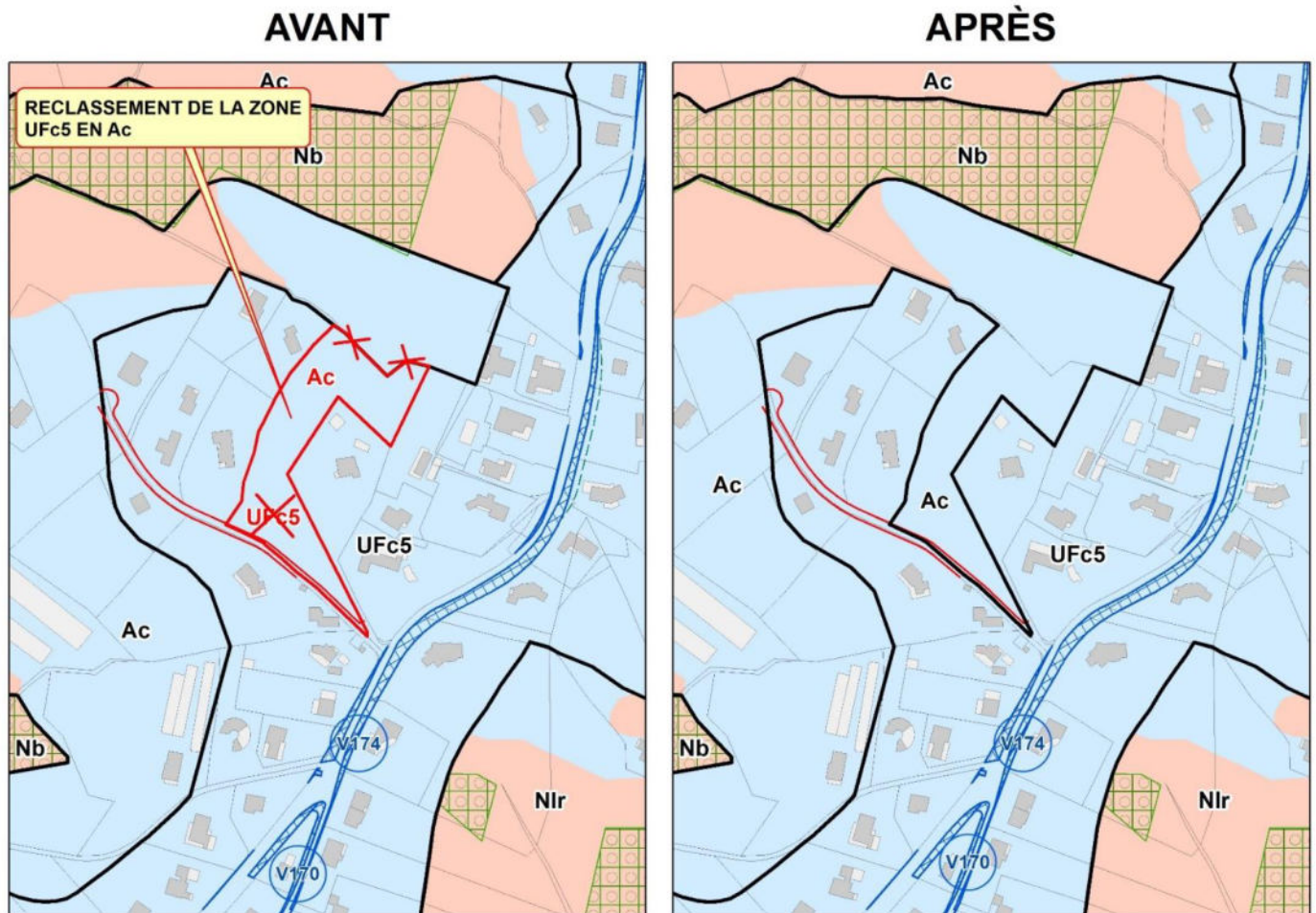
La ville de Nice, propriétaire d'une parcelle chemin de Saquier, composée de belles planches de culture, d'une maison et de deux cabanons en mauvais état, souhaite y développer un projet agricole. En effet, ce terrain est compris dans l'aire d'appellation d'origine protégée des Vins de Bellet.

Actuellement le PLUm classe cette propriété en zone urbaine UFC5

La commune sollicite de passer la partie cultivable en zone agricole Ac, soit une surface d'environ 6000 m². Par la suite, un exploitant agricole sera sélectionné en lui proposant un bail de 25 ans notamment si le producteur s'engage dans des productions pérennes (plantation de vignes, d'arbres fruitiers). Au terme des 25 ans, le bail se terminant, la commune récupèrera son bien.

La voie sera maintenue en zone urbaine afin de garantir l'accès à la partie ouest de la parcelle située en zone UFc5.

Le plan de zonage sera modifié ainsi :



Évaluation environnementale : Cette augmentation de la zone A sur des secteurs au faciès agricole a une incidence positive sur l'environnement.

➔ Relocalisation des activités sportives du complexe Nice Mercantour

Dans le cadre de projets d'aménagement, le complexe sportif situé boulevard du Mercantour sera relocalisé au sein du Grand Parc Paysager de la plaine du Var (GPPV).

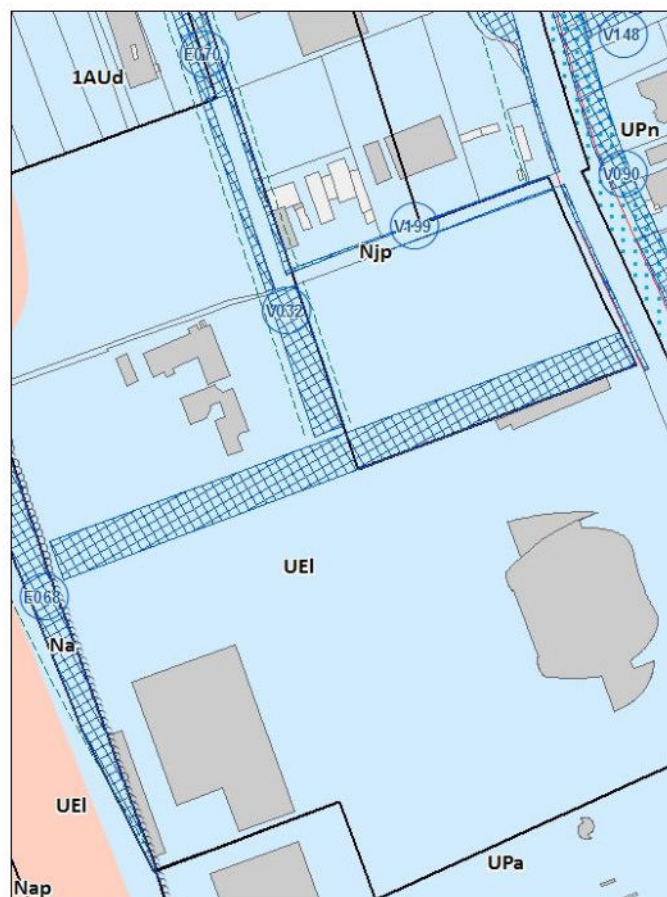
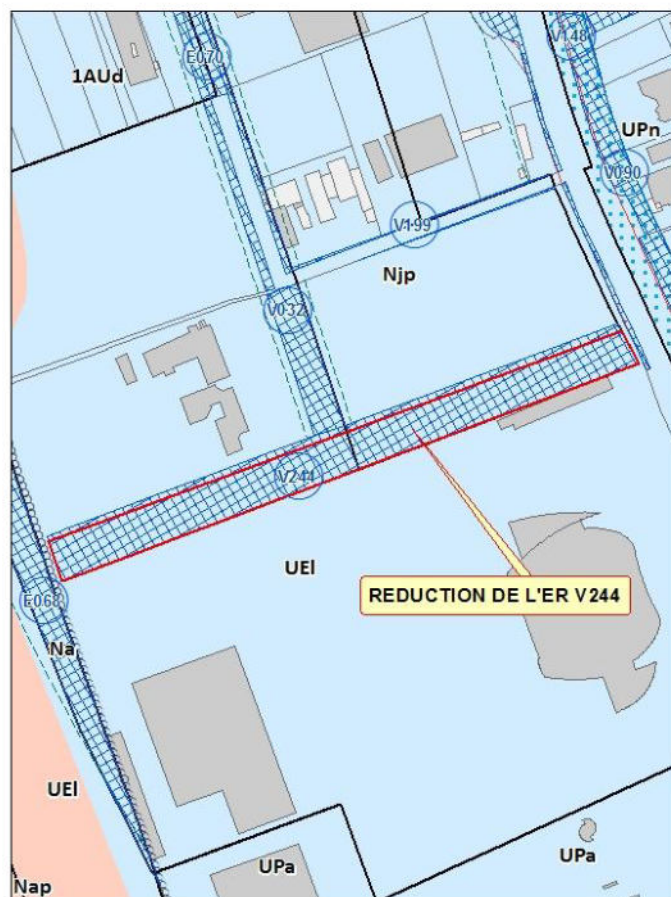
Afin de garantir la faisabilité de ce projet ainsi que le développement des espaces verts paysagers, la Ville de Nice souhaite la réduction de l'Emplacement Réserve V244, vers le sud.

Cet emplacement réservé prévu pour la création d'une voie nouvelle, bien que réduit, doit être conservé dans des proportions suffisantes pour permettre la desserte future du site, s'agissant de l'entrée du futur GPPV.

Le plan de zonage sera modifié ainsi :

AVANT

APRÈS



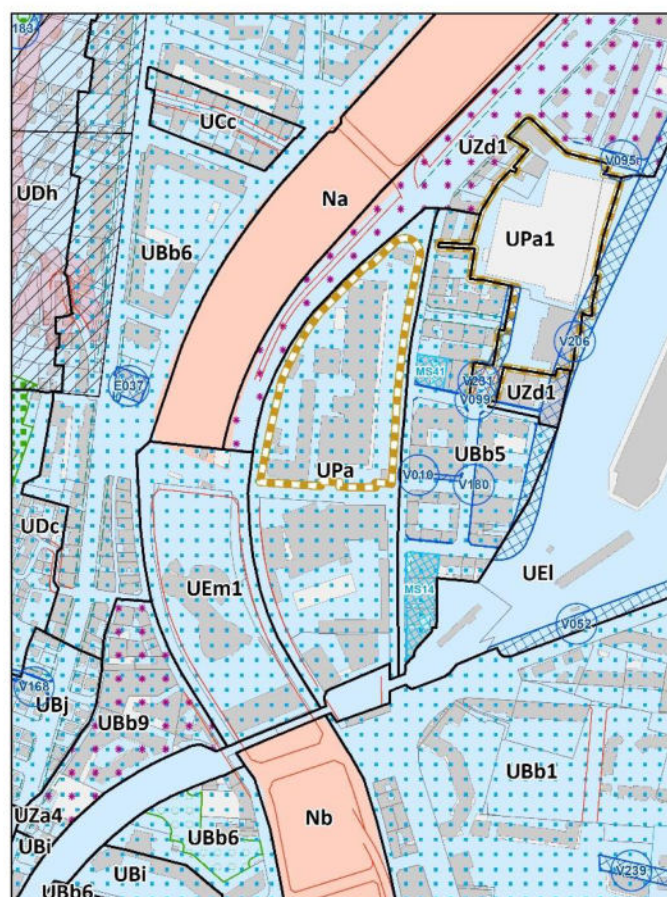
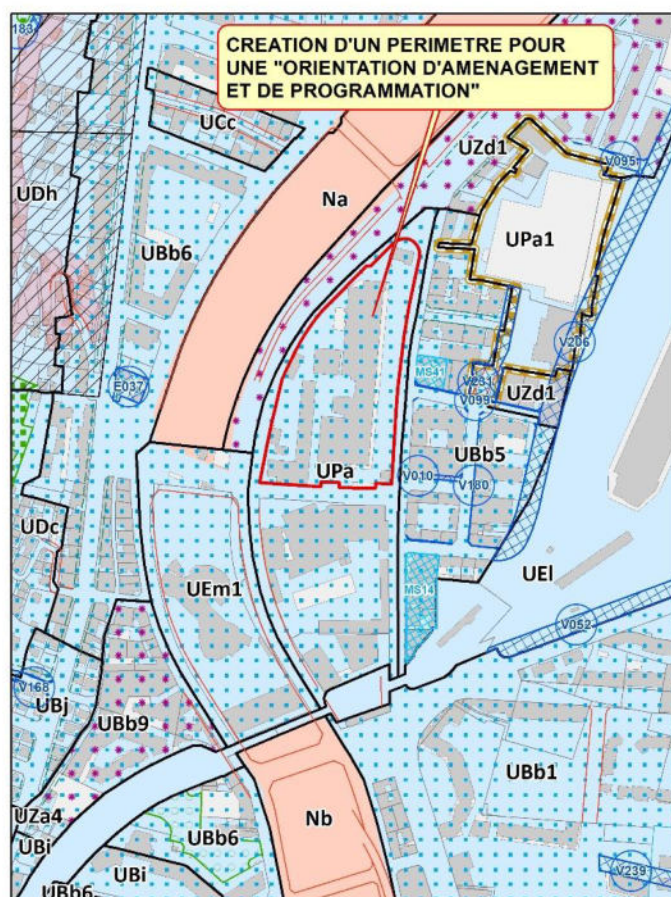
Évaluation environnementale : La réduction de cet emplacement réservé n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.

➔ Création d'une OAP Culture, innovation(s) et développement durable pour le projet de développement du 109

Dans l'objectif de valoriser l'activité culturelle sur le 109, tout en permettant une certaine mixité des fonctions urbaines sur ce secteur de la ville, une protection spécifique du site doit être mise en place.

Il est donc proposé d'inscrire une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle sur le périmètre de la zone UPa du site du 109 organisée autour des deux grands objectifs :

- Préserver un lieu dédié à la culture et aux innovations culturelles,
- Développer durablement le site en s'inscrivant dans la transition écologique (énergie positive, réemploi des matériaux, etc. ...) et en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle.

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cet ajustement n'a pas d'incidence sur l'environnement, il s'agit de confirmer la vocation du secteur urbain.

➔ **Modification de l'OAP Plaine du Var : séquence 6**

L'îlot Montel, situé dans la séquence 6 de l'OAP Plaine du Var, fait l'objet d'un ERMS référencé numéro 51. Dans ce secteur de Nice où les bâtiments sont majoritairement destinés à l'habitat social, la mixité des nouvelles opérations est essentielle.

Ainsi, le programme immobilier permettant la mise en œuvre de cet ERMS doit intégrer un volet mixité fonctionnelle.

Dans la séquence 6 de l'OAP, le principe d'aménagement identifie sur les parcelles un secteur mixte à vocation de logements. Aussi, une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation apparaît nécessaire pour faire évoluer la vocation de la zone.

Le plan de l'OAP sera modifié comme suit :



Plan supprimé



Plan remplaçant le précédent

Et la légende complétée ainsi :

 Secteur de mixité urbaine et fonctionnelle

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

➔ Modification de l'OAP Plaine du Var : séquence 6

La séquence 3 de l'OAP Plaine du Var identifie un espace vert d'usage public en lieu et place du parking P2 bis actuellement utilisé par les clients du centre commercial Nice One.

Afin d'asseoir définitivement cet usage de parking et de prendre en compte la réelle utilisation des terrains, il est nécessaire de modifier le plan d'aménagement de la séquence 3.

Le plan de la séquence 3 sera donc modifié comme suit :



Plan supprimé



Plan remplaçant le précédent

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

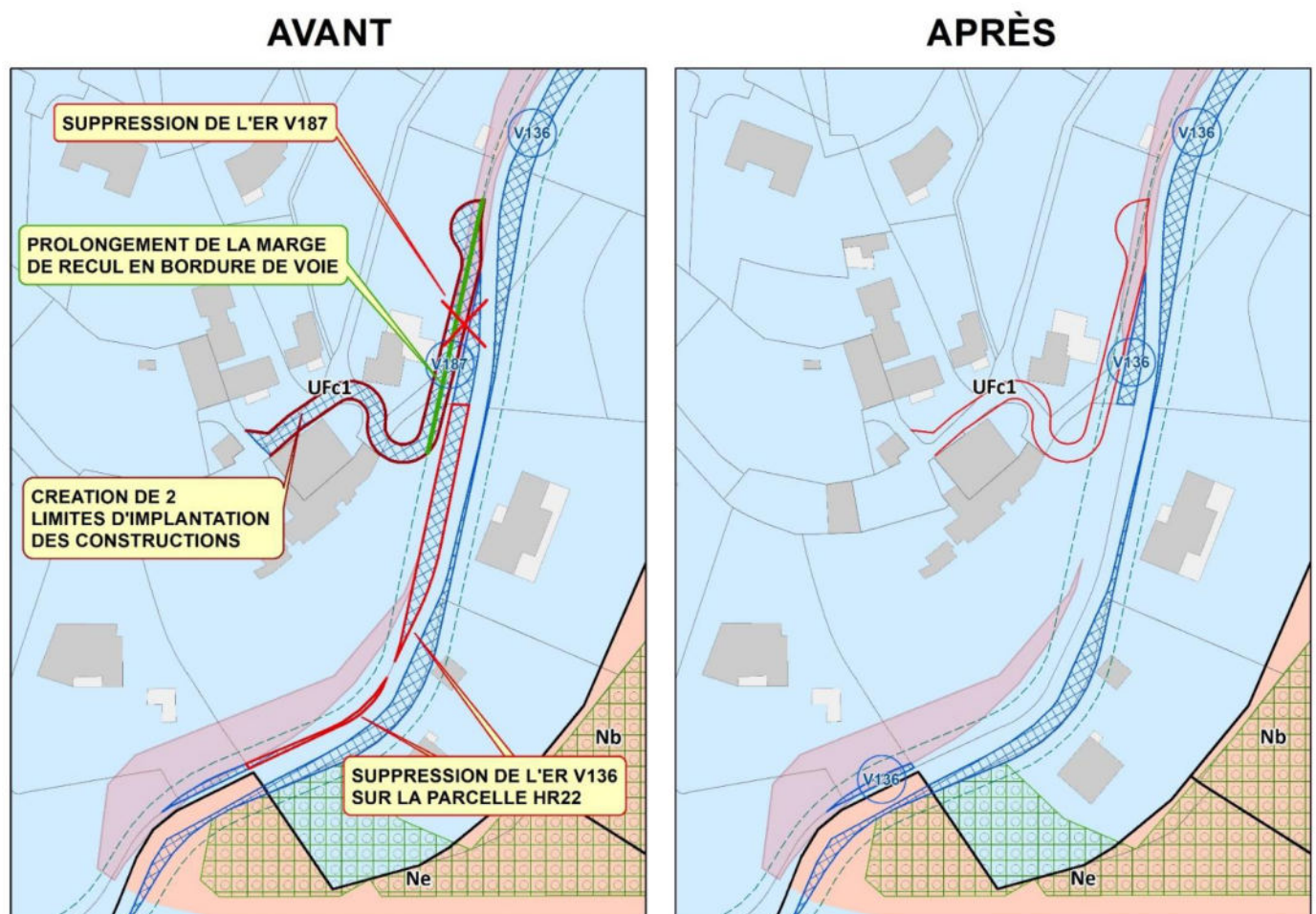
→ **Suppression totale de l'ER V187 et partielle de l'ER V136**

La Métropole a renoncé à l'acquisition des ER situés sur les parcelles HR 248 et 247 lesquelles sont concernées par les deux ER voirie V136 et V187.

En conséquence, l'ER V187 sera supprimé dans sa totalité n'ayant plus d'intérêt si la parcelle HR 248 en est exclue. Toutefois, afin de préserver l'avenir du chemin privé du Hameau de la Petite Abadie, une limite d'implantation des constructions sera ajoutée de part et d'autre de la voie.

L'ER V136 sera supprimé sur les seules parcelles HR 247 et 248 issues de la division de la parcelle HR 22. En raison de la suppression partielle de cet emplacement réservé, une marge de recul figurant sur les plans de zonage s'en trouve brusquement interrompue. Elle sera donc prolongée le long de la parcelle afin d'assurer une unité morphologique et une jonction entre les deux tronçons existants, le long de l'ancienne parcelle HR 22.

Les plans de zonage seront modifiés comme suit :



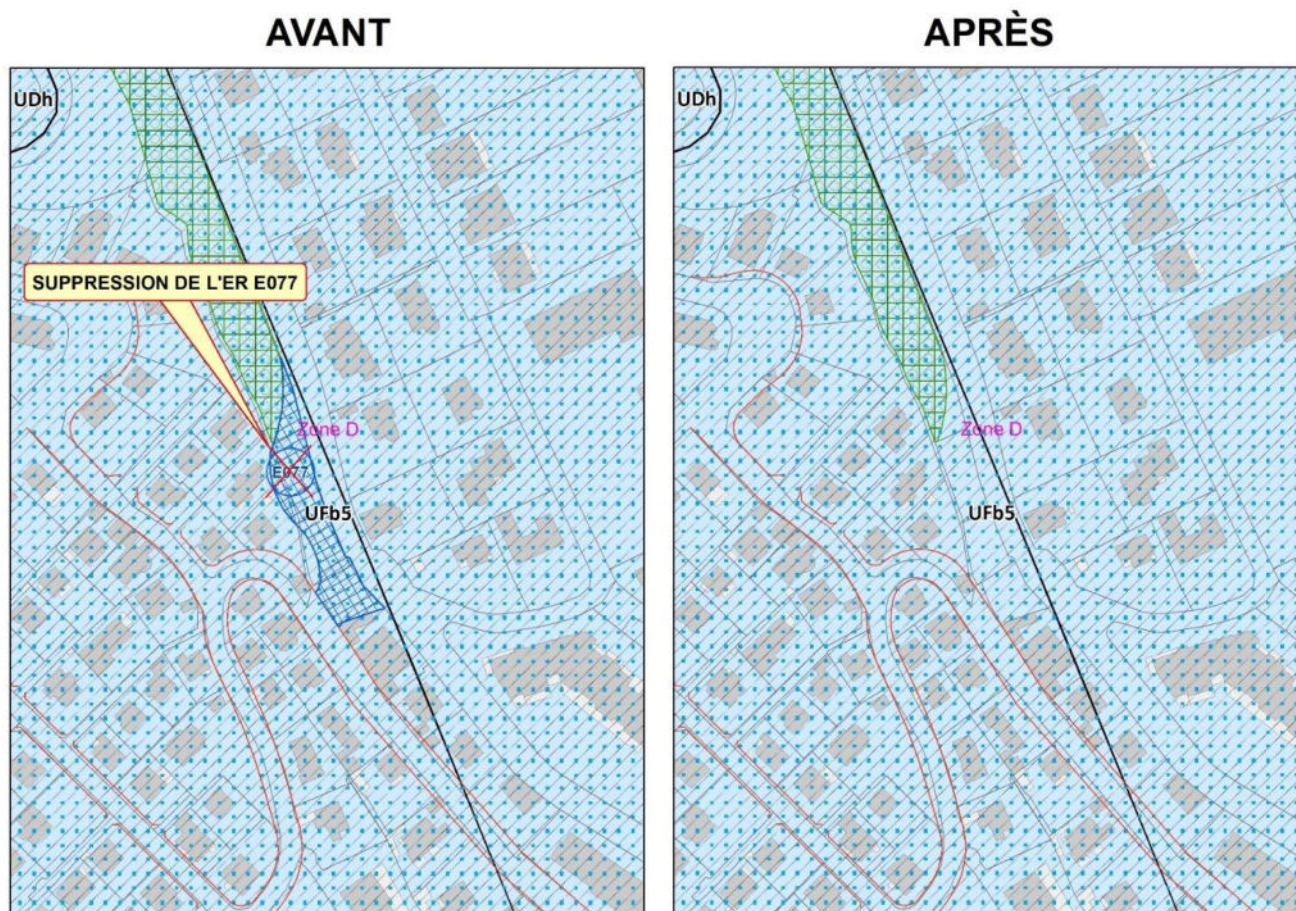
Évaluation environnementale : la suppression d'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ **Suppression de l'ER E077**

L'ER E077 prévu pour un projet de boucle de découverte sur un sentier piétonnier et l'élargissement à 10 mètres de l'avenue de la Pastorelle a été conservé par erreur sur les plans et les listes dédiées aux ER.

Cet emplacement réservé a en effet fait l'objet d'un refus de la part des services métropolitains d'achat à l'euro symbolique des parcelles impactées par celui-ci, le projet n'étant plus à l'ordre du jour.

En conséquence, l'ER E077 sera retiré des plans de zonage et de la liste des ER.



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

→ **Reclassement du collège Jean Giono et son gymnase en zone UEL**

Le Conseil Départemental souhaite faire évoluer le gymnase dépendant du collège Jean Giono situé dans le quartier Saint-Roch. Le foncier du collège est situé en zone UBb et est donc assujéti aux règles d'implantation par rapport à une bande continue et de hauteur fixée à 6 m au-delà de la bande.

Le projet de réhabilitation du gymnase exige une hauteur minimale d'environ 7 m. Ainsi, une modification doit être apportée au règlement afin de permettre ce projet relevant de l'intérêt général.

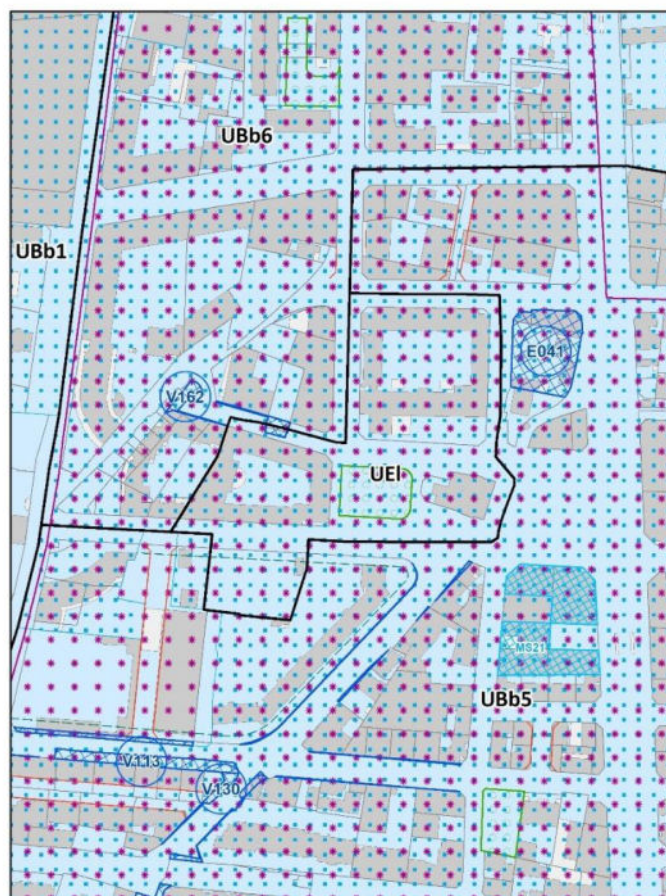
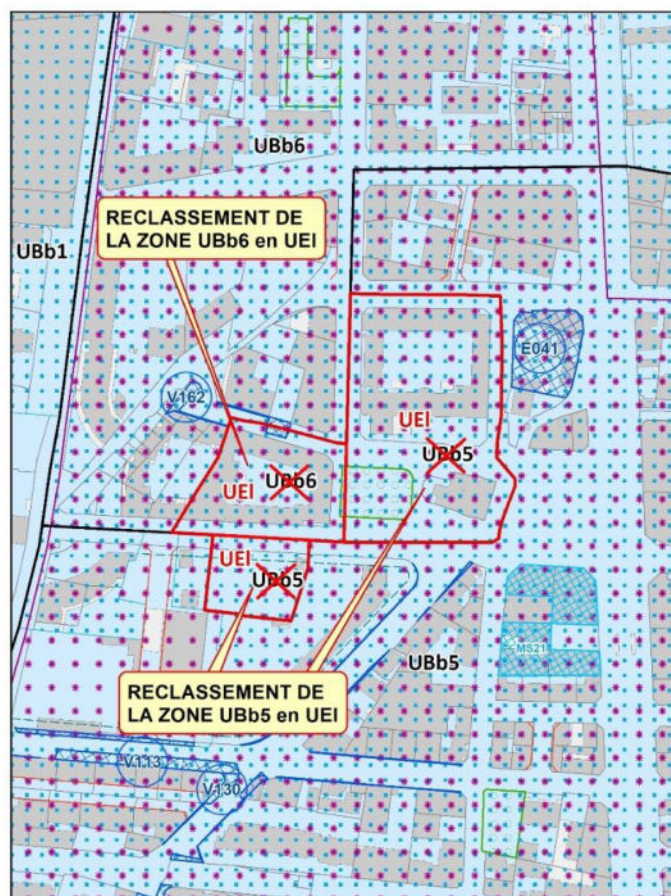
Il est proposé de reclasser le collège ainsi que son gymnase dans une zone UEL, zone dédiée aux équipements. Ainsi, il ne sera pas imposé de limite à 6 m à l'égout.

Le groupe scolaire, le jardin public et l'Eglise Saint-Roch seront également englobés dans cette nouvelle zone UEL, s'agissant également d'équipements publics.

Le plan de zonage sera modifié comme suit :

AVANT

APRÈS



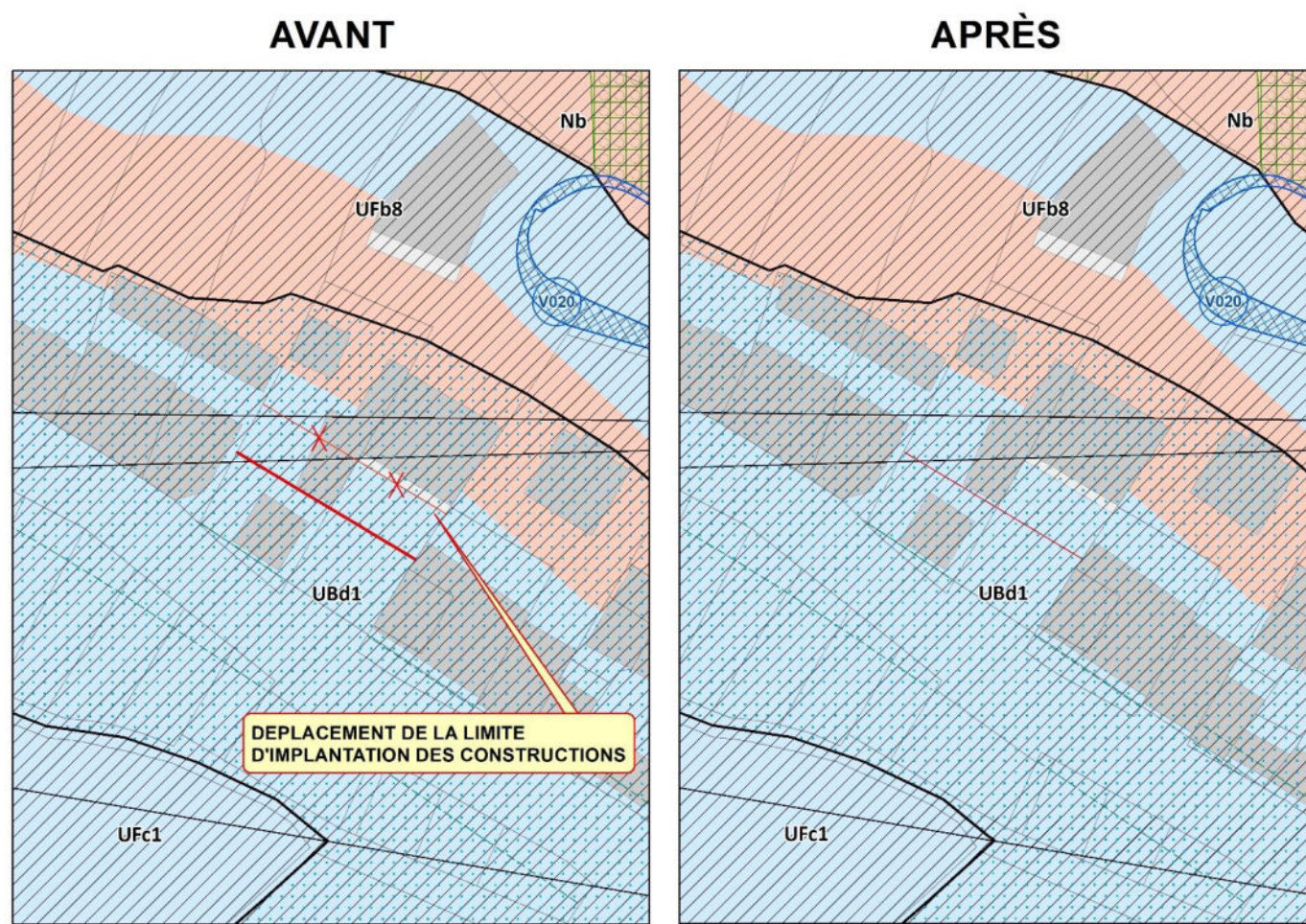
Évaluation environnementale : Cet ajustement en fonction de l'occupation réelle du sol n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ Déplacement d'une LIC avenue de la Bornala

Les parcelles MR 412 et MR413 sont impactées par une limite d'implantation des constructions ou LIC. Cette dernière contraint la constructibilité de la parcelle MR 412 qui reste enclavée bien que située dans une zone urbaine dense.

Pour permettre le désenclavement de la parcelle, la LIC doit être déplacée plus au sud. Ce déplacement permettrait par exemple de mettre en œuvre un projet de construction destinée aux étudiants sur ce terrain situé à proximité du campus universitaire Carlone.

Le nouveau tracé sera adapté en fonction des balcons de la résidence voisine afin que les constructions qui pourront être édifiées sur la parcelle grâce au déplacement de la LIC n'aient pas pour effet la création d'un vis-à-vis et la baisse de la luminosité.



Évaluation environnementale : Cet ajustement a une incidence positive sur la qualité de vie.

➔ **Modification du zonage et de la fiche patrimoine 65, quartier Henri Dunant**

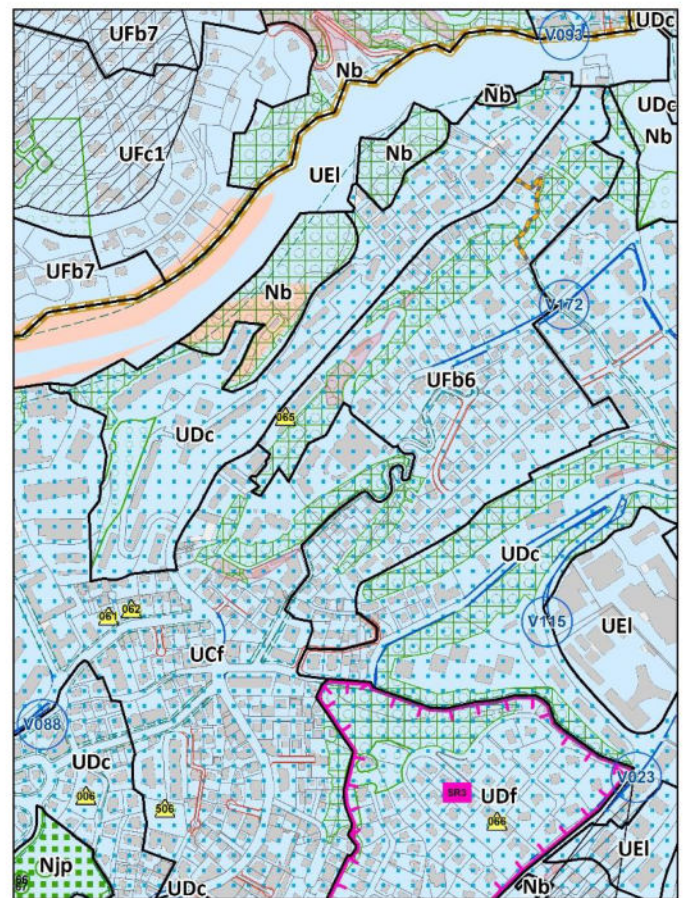
Objet d'une densification très importante, la constructibilité du Vallon des Fleurs semble se développer sans réelle structuration au gré de la construction d'immeubles collectifs venant détruire le tissu pavillonnaire de maisons niçoises ainsi que des espaces verts et boisés caractéristiques de ce vallon.

Sans y renoncer, ce développement doit être accompagné d'une véritable réflexion d'aménagement intégrant les problématiques liées à la voirie notamment afin de favoriser les déplacements sécurisés – vélo et piéton –. Bien que les travaux sur voie aient conduit à une amélioration de l'axe, une augmentation sensible de véhicules liée aux opérations immobilières en cours pourrait venir accroître la dangerosité de l'avenue.

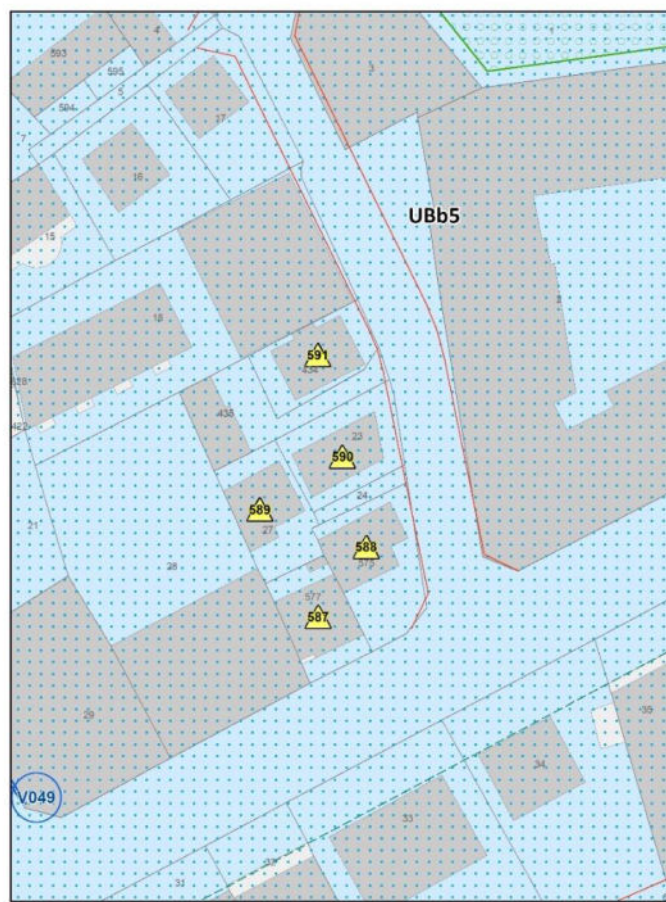
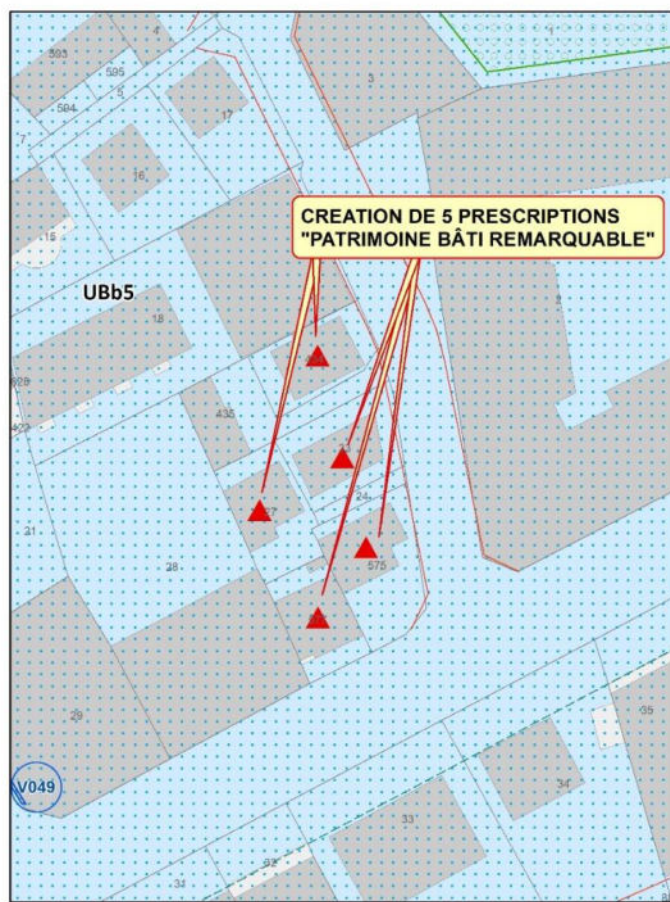
Afin d'aménager et d'urbaniser de façon cohérente ce quartier, il est proposé d'apaiser le développement urbain – un important tissu pavillonnaire s'est vu détruire au profit de la promotion immobilière – puis d'engager une réflexion globale dans le cadre de la Révision Générale du PLUm.

Ainsi, la partie nord-est du vallon, comportant des maisons pavillonnaires souvent notables par leur architecture et leur environnement paysager, sera protégée par un abaissement de la hauteur à 7 mètres ; quant à la partie ouest, située sur le linéaire en face, les constructions pourraient s'ériger jusqu'à 12 mètres de hauteur maximum.

APRÈS



Page 625

AVANT**APRÈS**

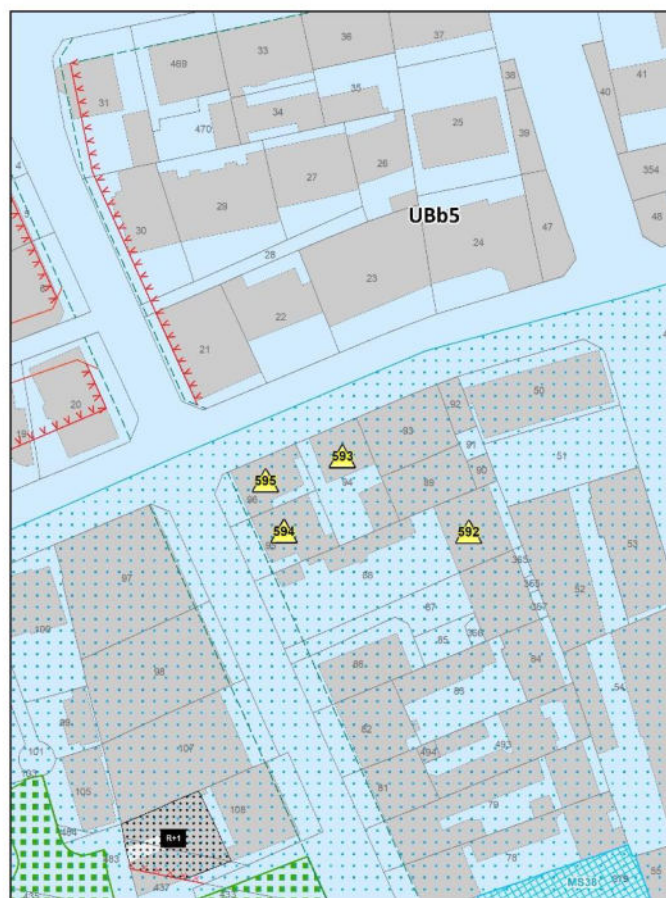
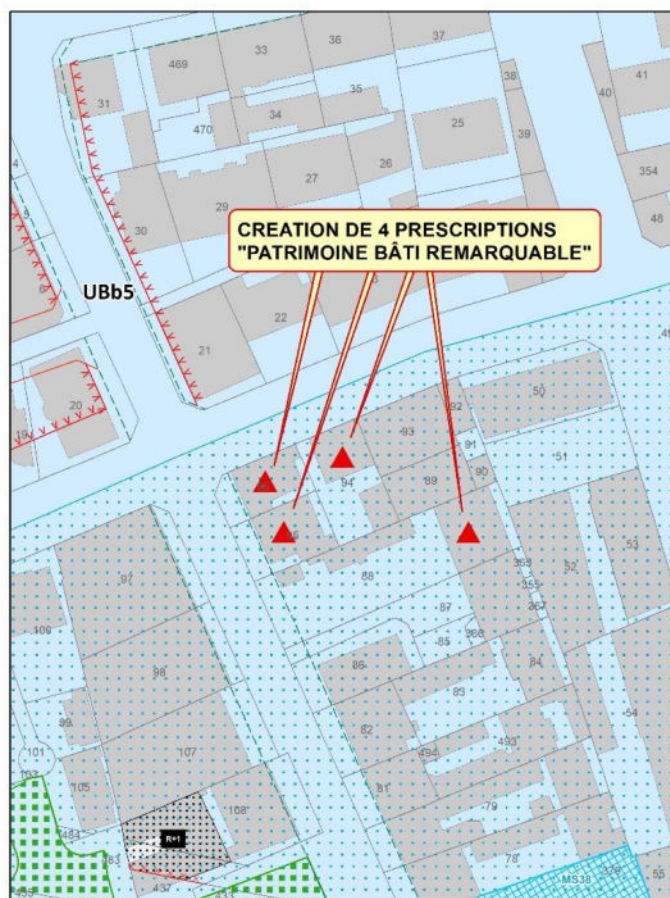
Afin de préserver un ensemble de constructions situées à l'angle des rue Raiberti et avenue Villermont de toute opération de démolition en raison de leurs caractéristiques historiques, architecturales et de la qualité de leurs jardins, il est proposé de les protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Aussi, les fiches 592 à 595 seront ajoutées à l'annexe patrimoniale du PLUm ainsi qu'à la liste des bâtiments protégés pour la commune de Nice.

Le plan de zonage du PLUm identifiera également ces nouvelles protections de la manière suivante :

AVANT

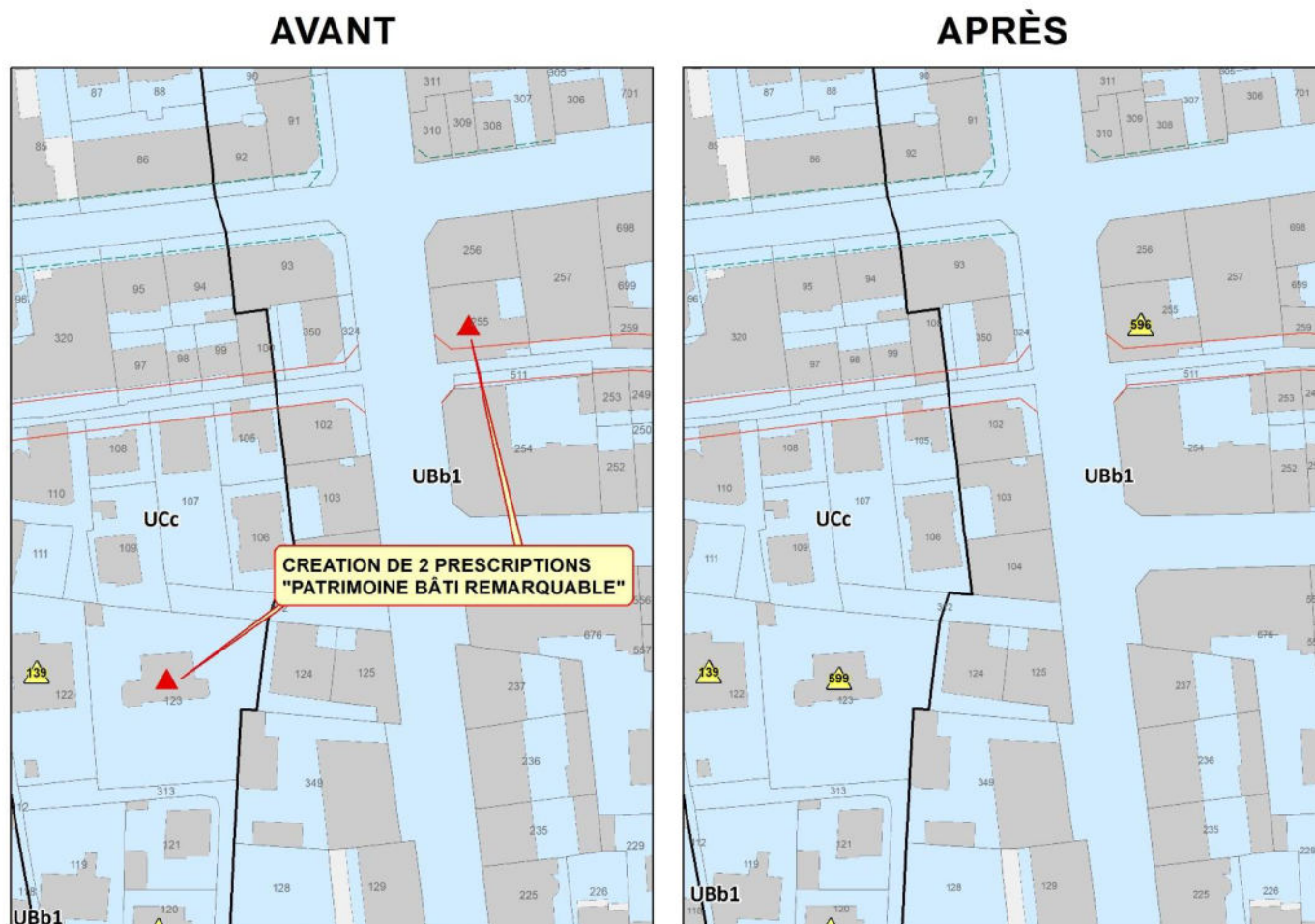
APRÈS



Afin de préserver deux constructions situées respectivement 16 et 11 boulevard Auguste Raybaud de toute opération de démolition en raison de leurs caractéristiques historiques, architecturales et de la qualité de leurs jardins, il est proposé de les protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Aussi, les fiches 599 et 596 seront ajoutées à l'annexe patrimoniale du PLUm ainsi qu'à la liste des bâtiments protégés pour la commune de Nice.

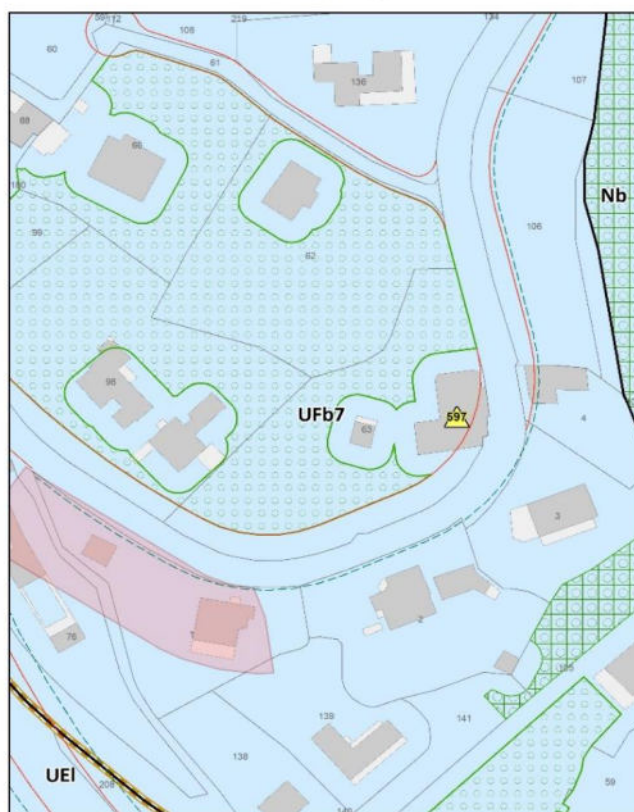
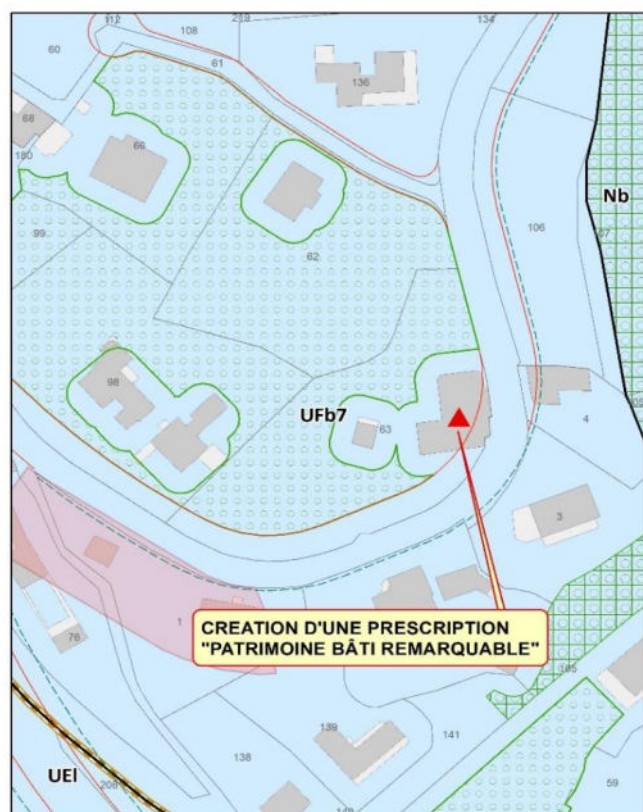
Le plan de zonage du PLUm identifiera également ces nouvelles protections de la manière suivante :



Afin de préserver un bâtiment situé 81 avenue de Gairaut de toute opération de démolition en raison de ses caractéristiques historiques, architecturales et de la qualité de son jardin, il est proposé de les protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Aussi, la fiche 597 sera ajoutée à l'annexe patrimoniale du PLUm ainsi qu'à la liste des bâtiments protégés pour la commune de Nice.

Le plan de zonage du PLUm identifiera également ces nouvelles protections de la manière suivante :

AVANT**APRÈS**

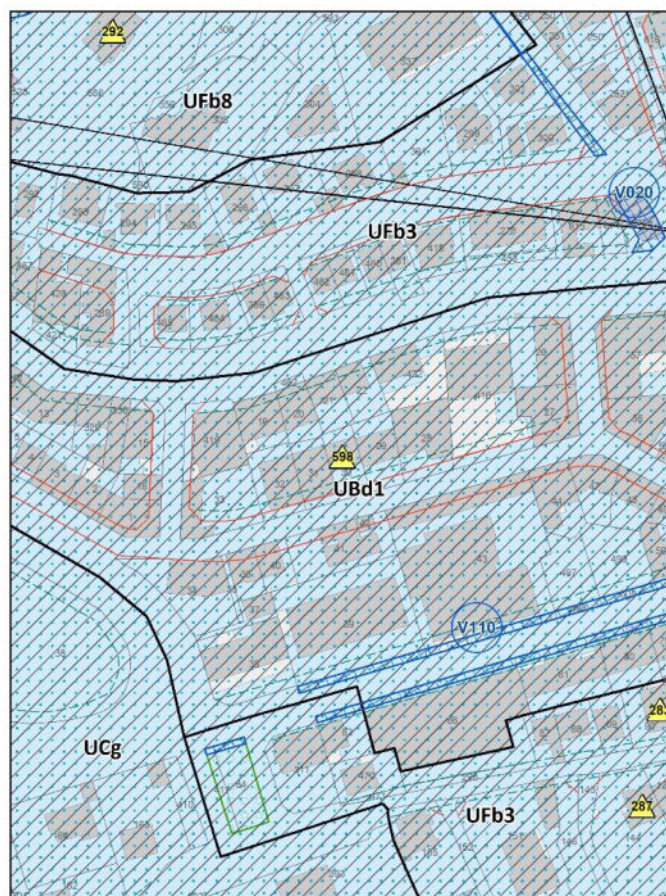
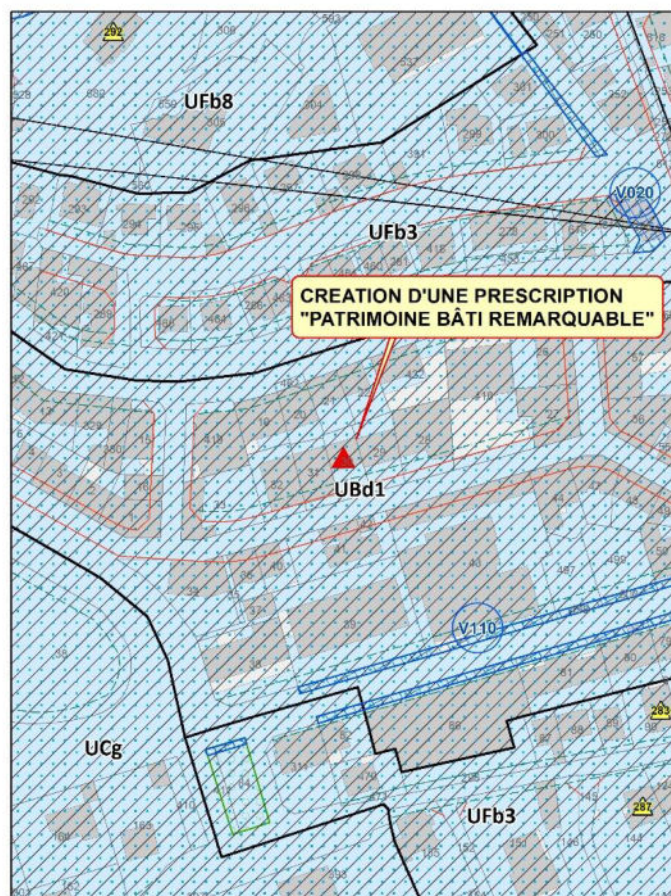
Afin de préserver un bâtiment situé 14 rue Saint-Honoré de toute opération de démolition en raison de ses caractéristiques historiques, architecturales et de la qualité de son jardin, il est proposé de les protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Aussi, la fiche 598 sera ajoutée à l'annexe patrimoniale du PLUm ainsi qu'à la liste des bâtiments protégés pour la commune de Nice.

Le plan de zonage du PLUm identifiera également ces nouvelles protections de la manière suivante :

AVANT

APRÈS



Évaluation environnementale : l'instauration de ces protections a une incidence positive sur le cadre de vie et la préservation du paysage urbain.

➔ Reclassement de l'ER E016 en zone UEI

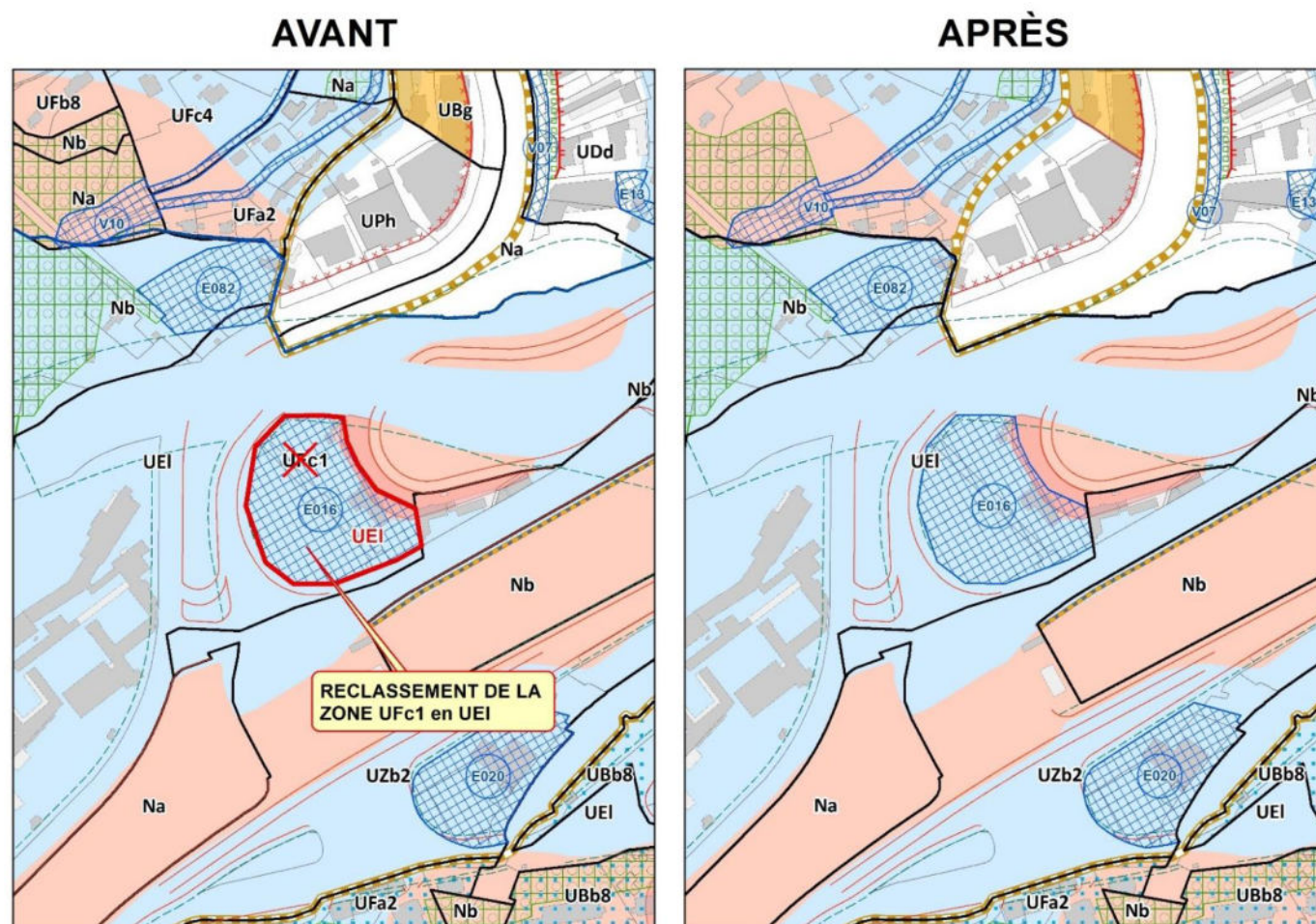
L'ER E016 prévu pour la réalisation d'un parc relais en lien avec la ligne 5 du tramway, de commerces liés à l'animation du parc et installations diverses au nord des ponts Garigliano à l'Ariane est situé dans la zone UFc1.

Pour mettre en œuvre le projet de façon efficiente, un reclassement dans une zone urbaine destinée aux équipements est nécessaire.

Ainsi, le périmètre de cet ER au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur sera classé en zone UEI.

En complément, un ajustement des dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale des constructions sera effectué (cf. partie 3.3.21 de la présente note).

Le plan de zonage sera modifié comme suit :



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

➔ Prolongement de la coulée verte – restructuration de l'Acropolis : Modification du zonage du site Enedis sur le secteur des Diabes Bleus et réhabilitation de la gare routière

Le prolongement de la coulée verte jusqu'au Palais des Expositions est un des grands objectifs du mandat en cours. Il s'agit de créer une liaison verte entre les quartiers Est et le centre-ville.

Dans le cadre de cette restructuration, l'Acropolis, abritant des équipements culturels structurants, sera démoli. Ces équipements doivent être relocalisés, prioritairement au sein des quartiers Est.

Des opérations de renouvellement urbains participent à la liaison verte des quartiers est vers le centre-ville. A ce titre, le site des Diabes Bleus, sur lequel est localisé Enedis, doit permettre une opération d'aménagement mixte, en lien avec le Palais des Expositions et les universités.

Le site est actuellement classé en zone UEI1 au PLUm, correspondant à une zone d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Ce classement ne permet pas la mixité fonctionnelle et sociale attendue sur ce secteur.

Aussi, dans la perspective d'aménager un quartier mixte pouvant accueillir logements, équipements, hôtellerie, bureaux et commerces de proximité, un reclassement en zone urbaine apparaît opportun. Le site des Diabes Bleus sera inclus dans la zone UBb1, correspondant au tissu urbain environnant.

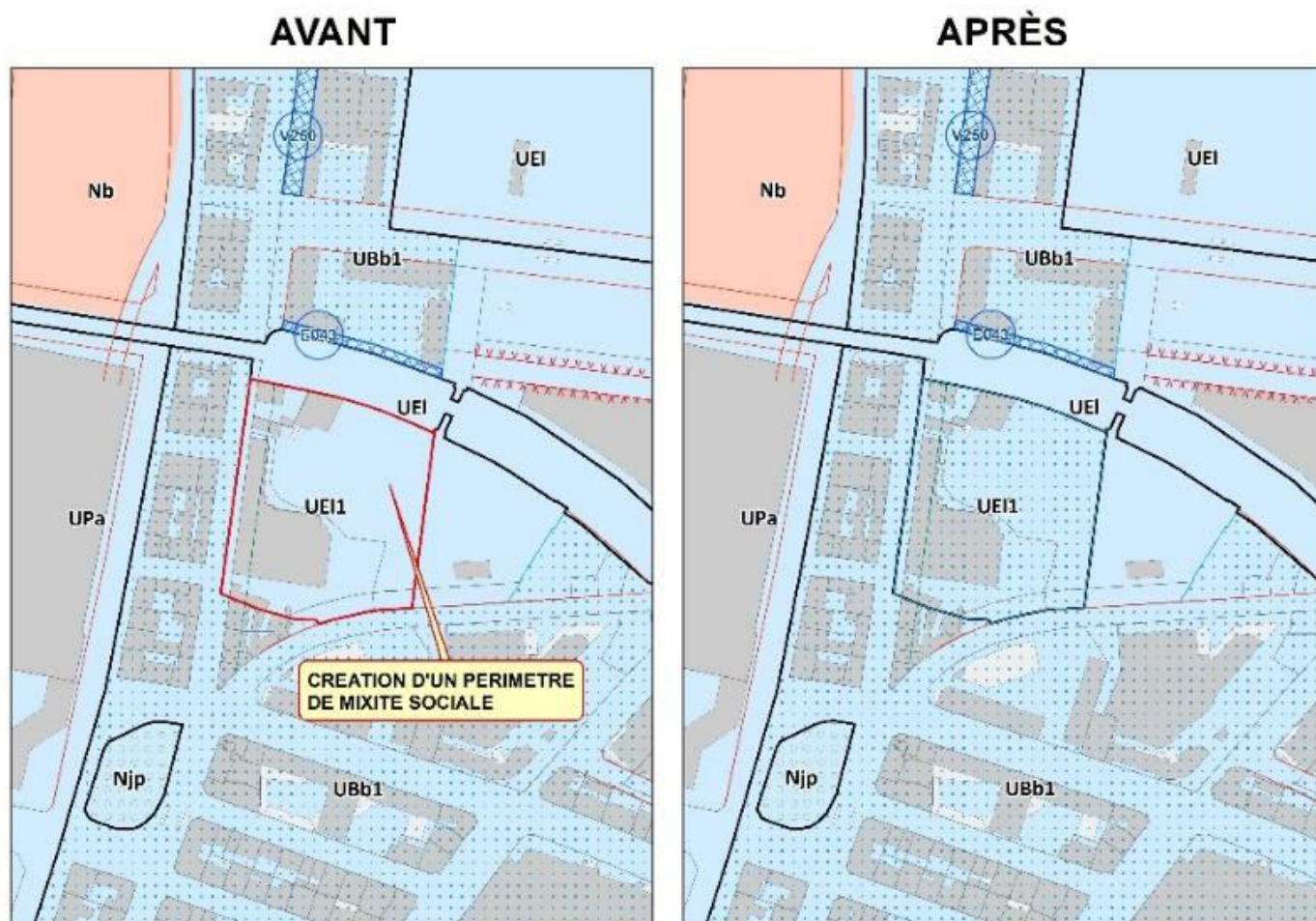
Le site de la gare routière jouxtant les Diables Bleus sera également réhabilité, par le biais de constructions sur dalle. Certaines dispositions réglementaires de la zone UBb doivent être adaptées et évoluer pour permettre un aménagement de ce site garantissant une qualité paysagère ainsi qu'une insertion urbaine optimale.

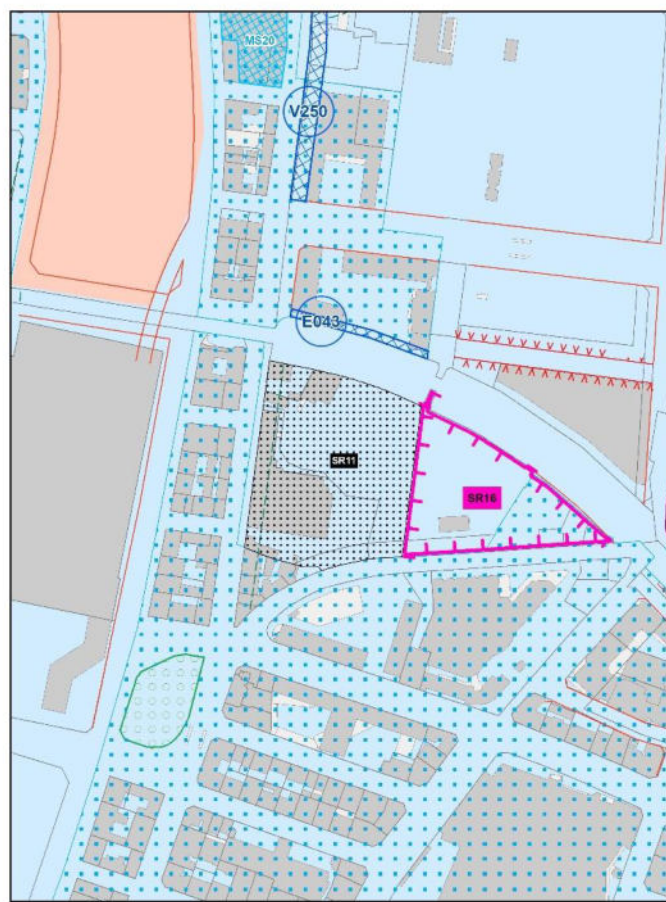
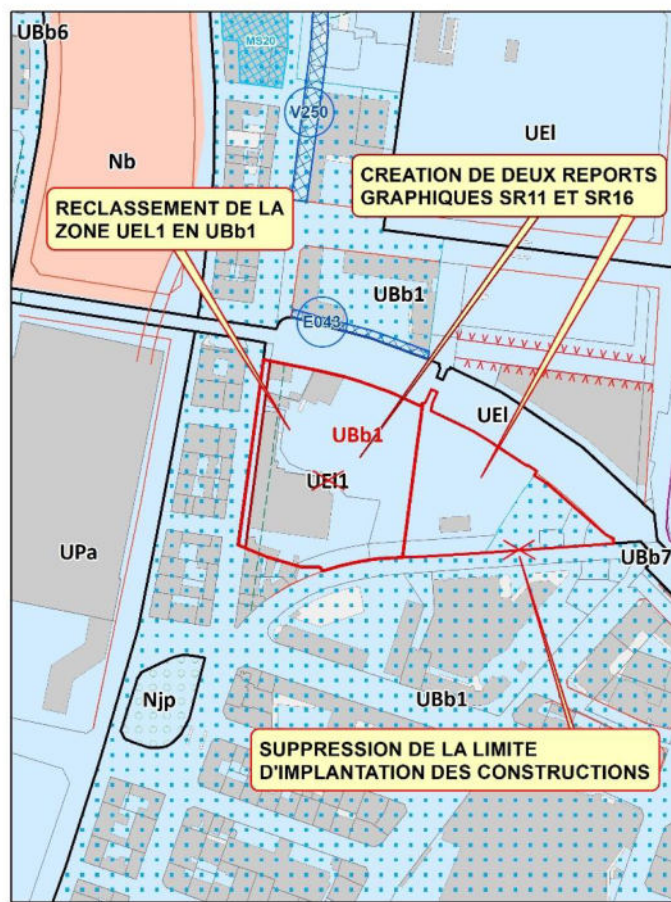
Par ailleurs, le projet doit s'attacher à aménager un cœur d'îlot, tout en créant des liens de fonctionnalités avec les pôles commerciaux, d'éducation, de culture et de mobilité à proximité, aussi des réglementations spécifiques permettant d'asseoir un aménagement qualitatif et de contemporain devront être mises en œuvre.

A ce titre deux reports graphiques des règles inscrites en zone UBb, et précisées en partie 2 de la note, sera créé sur le site. Le SR 11 et 16 seront mis en place au plan de zonage.

Également, une Limite d'Implantation des Constructions (LIC) est en place le long de l'avenue des Diables Bleus. Cette prescription permet un ordonnancement architectural notamment le long de voies de circulation. Sur ce secteur de l'avenue des Diables Bleus, au regard des différents accès et aménagements de l'espace public envisagé, la largeur actuelle de la voie n'impose plus cette LIC. Aussi, elle sera supprimée pour permettre un aménagement qualitatif de l'opération, ouverte sur l'avenue des Diables Bleus.

Le plan de zonage sera donc modifié comme suit :



AVANT**APRÈS**

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

➔ **Modification du zonage UBd1 Avenue Emile Henriot – Villa Monique**

Afin de permettre l'aménagement d'un front de rue à proximité du campus Troabas pour permettre d'offrir une mixité de logements et dynamiser les abords du pôle universitaire, une évolution du zonage du PLUm est nécessaire. L'offre mixte à développer sera prioritairement à destination d'étudiants.

Le secteur est actuellement classé en zone UCg, dont les dispositions règlementaires ne permettent pas une couture urbaine de qualité avec la ville dense.

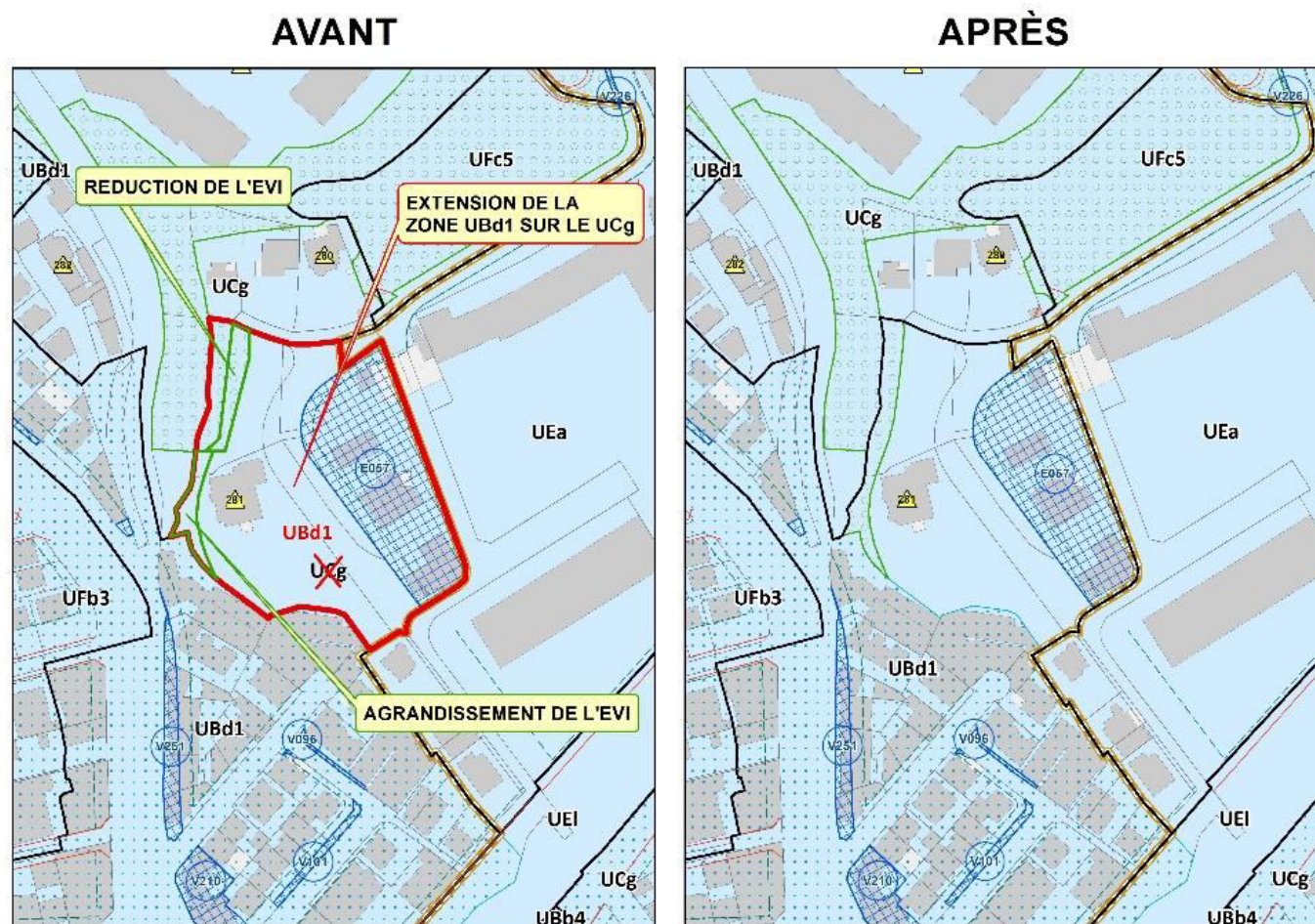
Par ailleurs les évolutions de zonage doivent d'attacher à conserver le caractère boisé et naturel des abords du secteur.

Aussi, dans l'objectif de recréer un front urbain de qualité, tout en conservant l'écrin végétal du site, les parcelles MN 232, 234, 236, 239, 241, 242, 244 et 248 seront reclassées en zone UBd1 du PLUm, correspondant à une zone plus dense de la ville constituée.

La création d'un futur front urbain ne doit pas entacher la préservation de la qualité paysagère du site. Après observations de terrain, il apparaît que l'Espace Vert Identifié (EVI) en place dans la partie ouest du secteur ne correspond pas à aux boisements en place.

Ainsi, pour conserver la continuité naturelle de la coulée vert Estienne d'Orves ainsi que la qualité paysagère du site, il est proposé de redélimiter les contours de l'EVI, qui sera en partie étendue sur les jardins de la Villa Monique, devant être préservés dans le cas d'une réhabilitation de la villa. L'actuel EVI en place au nord du secteur sera ajusté sur les parties ouest boisées.

Le plan de zonage sera donc modifié comme suit :



Évaluation environnementale : ces modifications entre 2 zones urbanisables du PLUm n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

➔ Uniformisation de la forme urbaine – secteur collinaire de Sainte-Marguerite

Un ensemble de parcelles de l'avenue Sainte-Marguerite inscrites dans une zone UFc5 seront reclassées en zone UCg afin de permettre un meilleur épannelage des constructions et une bonne insertion paysagère du bâti dans le tissu collinaire.

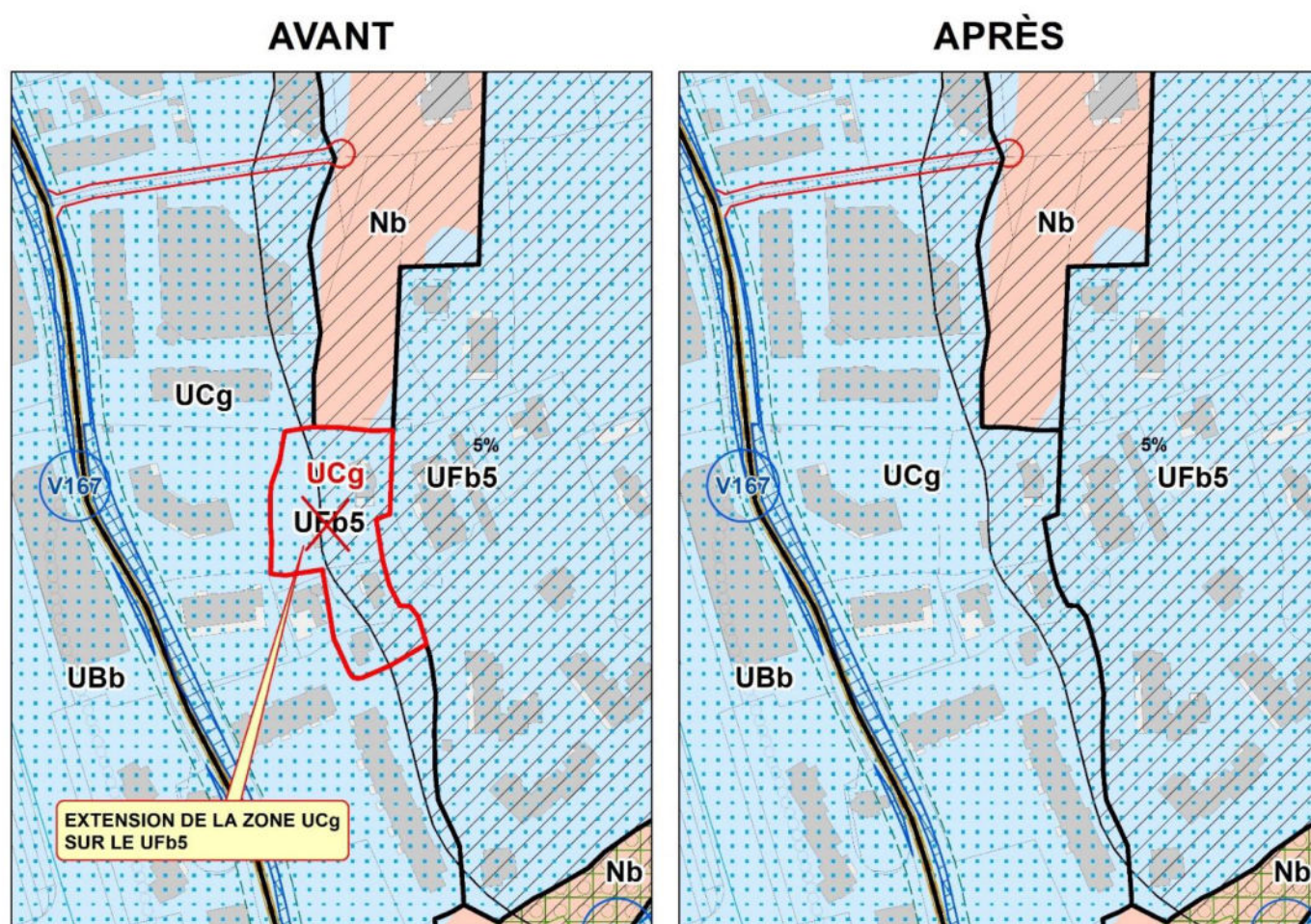
A l'origine, les 3 parcelles concernées par le reclassement ont été mises dans un zonage pavillonnaire afin de protéger la zone boisée en pied de talus d'une construction ou d'une voirie impactant fortement le site.

L'évolution urbaine de la Plaine du Var dans ce secteur permet aujourd'hui de désenclaver le terrain par une voirie existante desservant des immeubles R+2 à R+4 situés au-dessus des parcelles concernées.

Dans la modification du PLU, ces terrains ont donc été normalement intégrés dans le zonage du pied de colline avec une limite calée sur les courbes de niveau et le zonage voisin.

Après visite sur place et une analyse de la constructibilité des terrains, il s'avère qu'en utilisant l'accès existant, il est envisageable d'installer de petits immeubles dans la partie haute du terrain sans que ceux-ci ne dépassent le plancher bas des rez-de-chaussée des immeubles situés au-dessus, sans toucher à la zone boisée et tout en proposant une bonne insertion dans le site.

Le plan de zonage sera donc modifié comme suit :



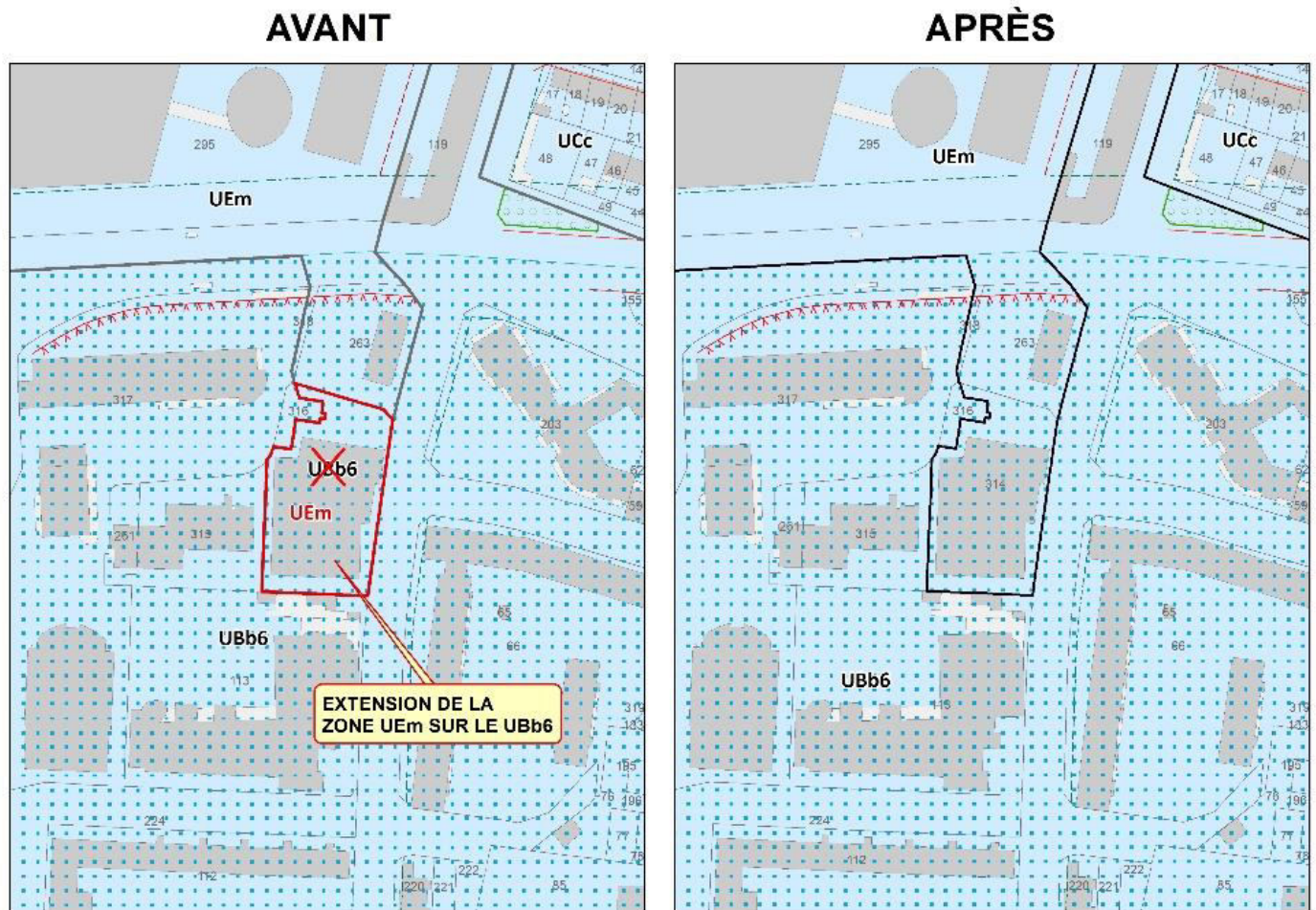
Évaluation environnementale : ces modifications entre 2 zones urbanisables du PLUm n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

➔ Développement d'un projet global lié à la santé – secteur Pasteur

Dans le cadre du développement du pôle de santé Pasteur, une extension de la zone réservée aux équipements est nécessaire au PLUm. Cette extension permettra la programmation d'un incubateur/pépinière en santé/biotechnologies et de laboratoires.

Aussi, la parcelle la parcelle HD314, de propriété communale, sera intégrée à la zone UEm du PLUm. La zone UEm permet le développement des constructions et activités en lien avec la santé.

Le plan de zonage sera donc modifié comme suit :



Évaluation environnementale : ces modifications entre 2 zones urbanisables du PLUm n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

➔ Développement des résidences pour étudiants – Mise en œuvre de reports graphiques de règles

Le CROUS de Nice Toulon a identifié plusieurs fonciers appartenant à l'Etat permettant de réaliser des opérations de construction de nouvelles résidences universitaires, sur les campus de Trotabas, Valrose, Saint-Jean-d'Angély et Carlone. Dans le cadre du développement du pôle universitaire de Nice, il s'agit de permettre aux étudiants d'accéder au logement, dans un contexte de prix de l'immobilier élevé.

Afin de faciliter la création de logements universitaires adaptés aux usages des étudiants, au regard des études de préféabilité du CROUS, des difficultés ont été relevées au règlement de zone du PLUm pour l'ensemble de

ces campus. Il convient d'adapter le règlement de ces zones pour que les résidences universitaires puissent être réalisées dans l'emprise des campus.

Pour rappel, les campus sont établis sur les zones suivantes :

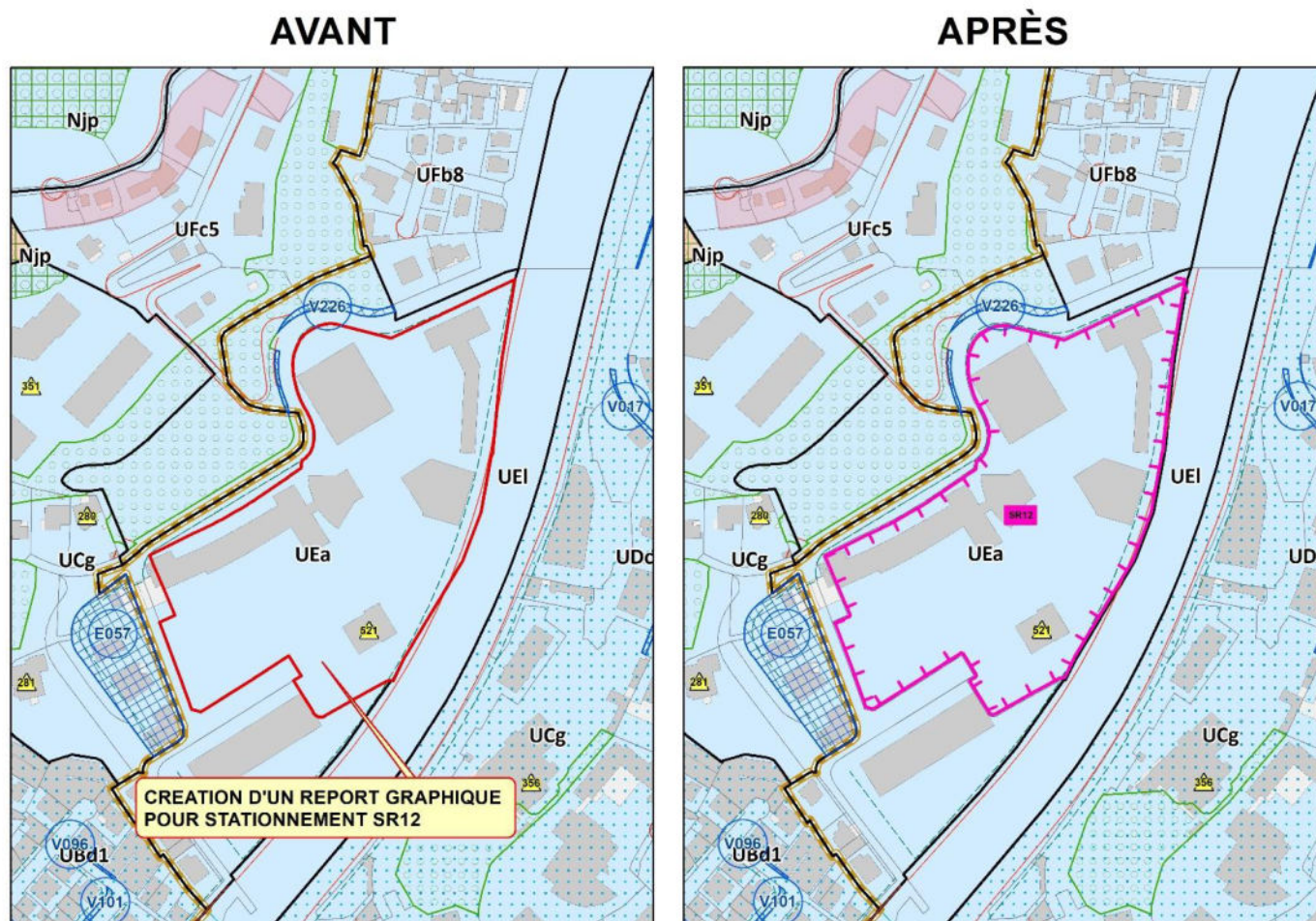
- Valrose et Saint-Jean-d'Angély en zone UBb,
- Trotabas en zone UEa,
- Carlone en zone UCg.

Afin de circonscrire les évolutions règlementaires uniquement aux sites des campus faisant l'objet d'opérations de construction de résidences universitaires, il convient d'identifier des reports graphiques au plan de zonage qui permettent d'adapter certaines dispositions règlementaires aux campus (cf. partie 2 règlement de la présente note).

Aussi, les reports graphiques suivants sont mis en place au plan de zonage :

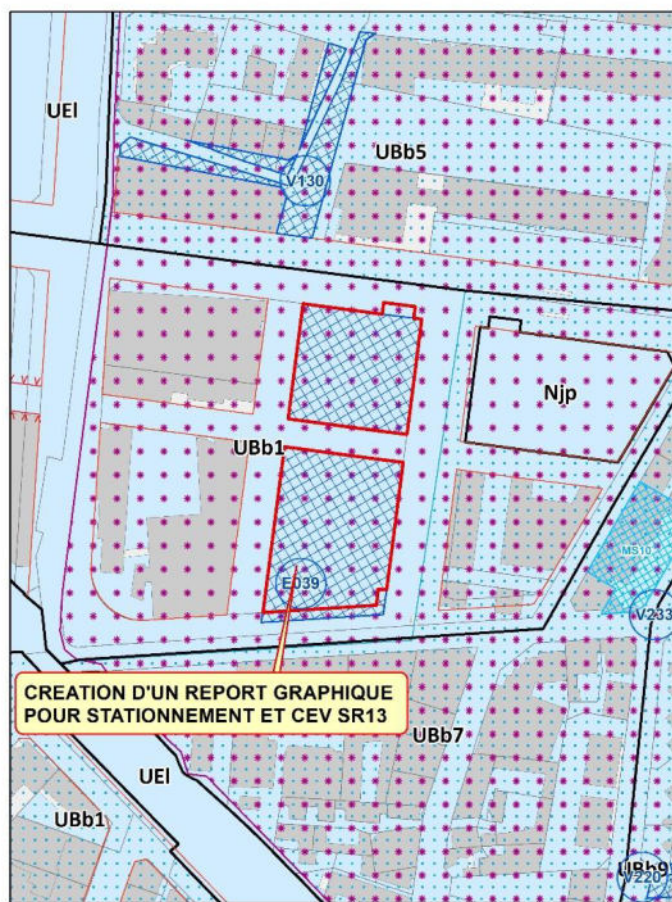
- Création du SR12 sur les parcelles M0573, LN506 et LN675 (campus de Trotabas et Valrose).
- Création du SR13 sur les parcelles IR594 et IR597 (campus de Saint-Jean-D'angély).
- Création du SR14 sur la parcelle NC38 (campus de Carlone).

Sur les différents campus universitaires, le plan de zonage est donc modifié comme suit :

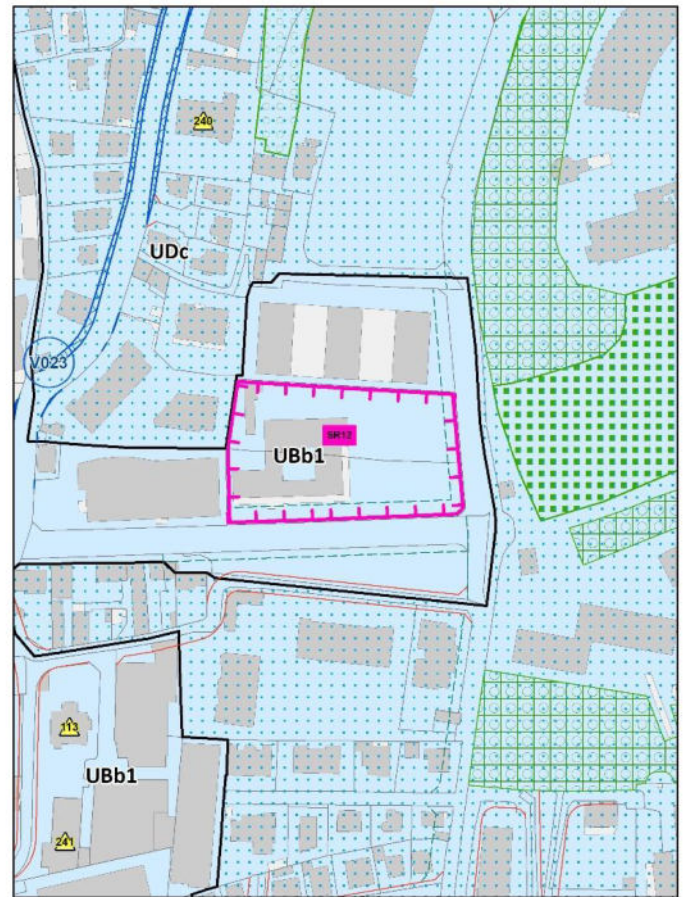


AVANT

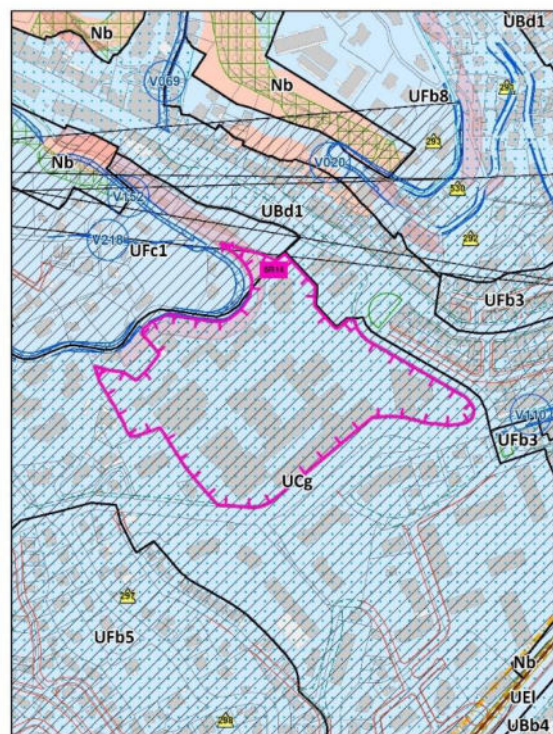
APRÈS



APRÈS



APRÈS



Évaluation environnementale : Ces modifications réglementaires pour répondre aux besoins spécifiques de l'offre en hébergement pour les étudiants n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

➔ Mise en œuvre d'un report graphique dans le cadre du projet de développement de l'îlot Nettoyement

Le projet de l'îlot Nettoyement doit permettre la réalisation d'une opération, à dominante d'habitat, en lien avec les pôles universitaires des quartiers est de Nice. Cette opération participe à la restructuration des secteurs est.

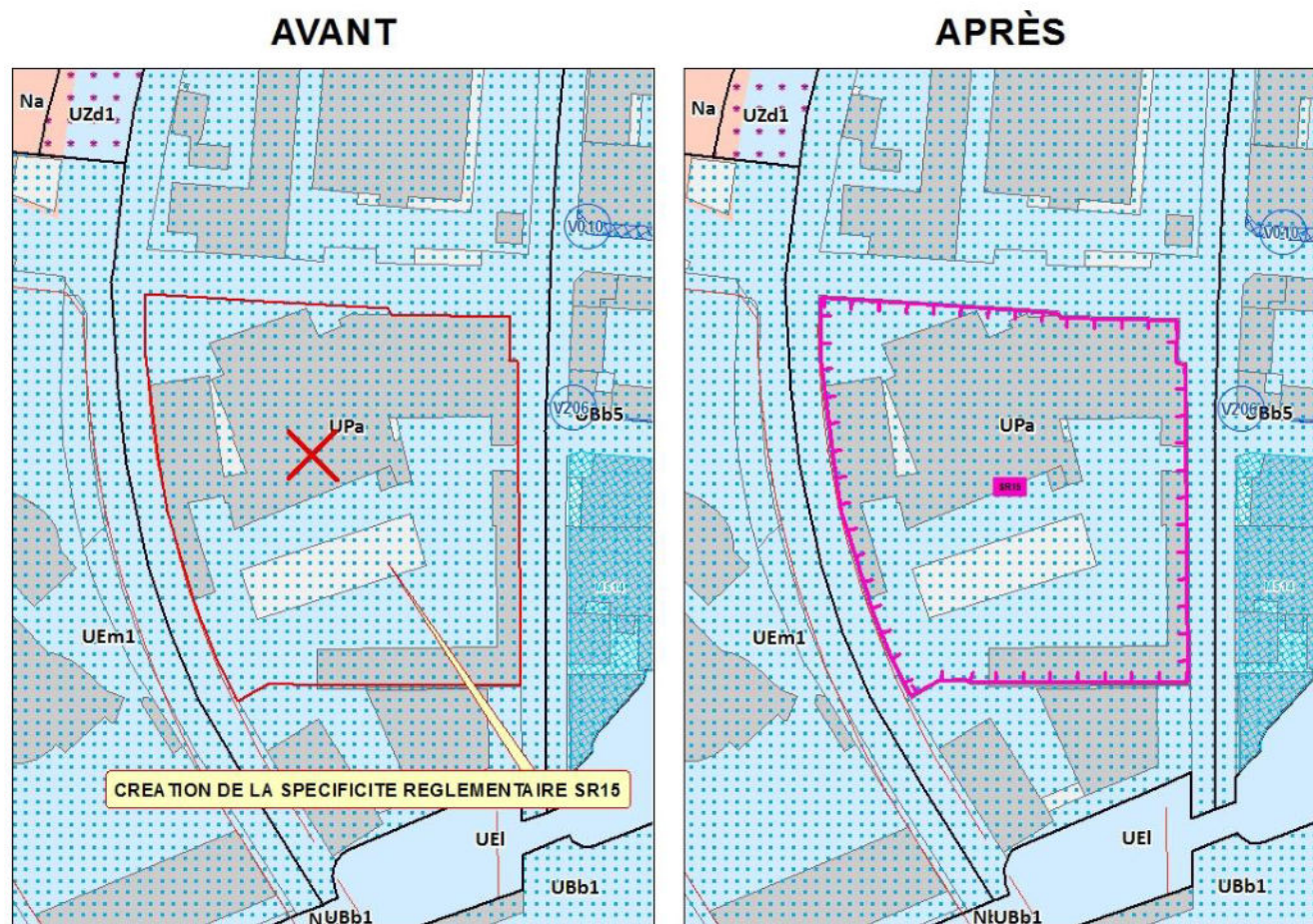
Le projet prévoit la réalisation de logements très spécifiques, destinés particulièrement aux étudiants et aux séniors.

Afin de permettre la réalisation de ces logements spécifiques et adaptés au quartier, il convient de déroger en partie à la règle relative aux typologies de logements.

Ainsi, et pour une application de cette exemption inscrite au règlement de zone (cf. partie 2 de la présente note de présentation), un report graphique de règle doit être mis en place sur le site de l'îlot Nettoyement.

Le SR15 sera créé sur les parcelles du projet.

Le plan de zonage est modifié comme suit :



Évaluation environnementale : Cet ajustement sur la taille des logements n'a pas d'incidence sur l'environnement.

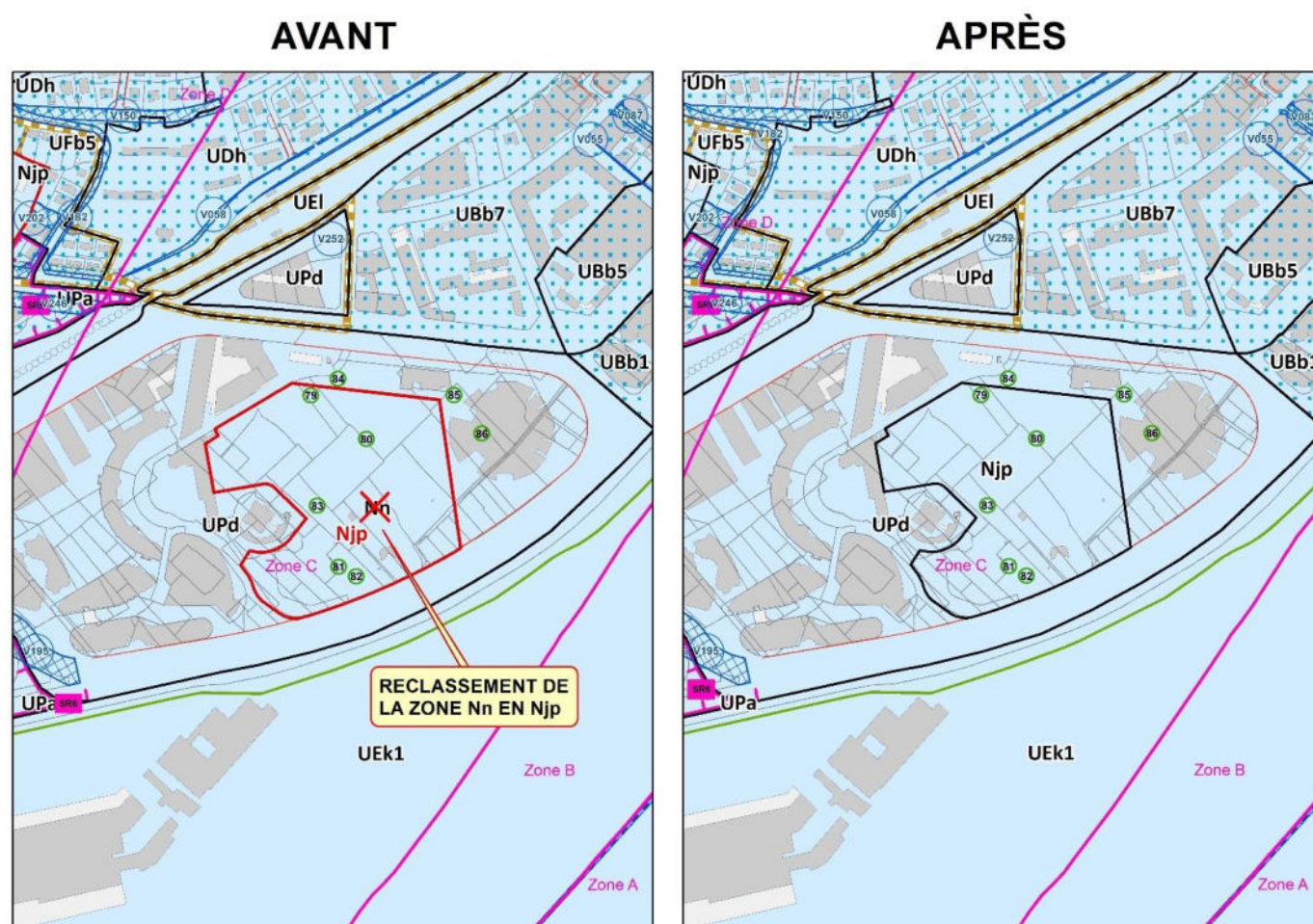
➔ **Modification du zonage du parc Phoenix**

Le parc Phoenix est classé en zone Nn au PLUm en vigueur. Ce classement correspond à une zone naturelle destinée aux activités pédagogiques et culturelles. Le parc dispose d'installations destinées à ces types d'activités, mais incluses en zone urbaine-UPd.

Le zonage Nn n'apparaît pas pertinent. En effet, l'ensemble des parcs et jardins de la ville sont classés en zone Njp, correspondant aux jardins publics, protégeant les espaces verts et offrant la possibilité de réaliser les équipements et installations liées et nécessaires à l'entretien et au développement des jardins.

Dans un souci de cohérence, il est nécessaire de reclasser le parc Phoenix en zone Njp, mieux adaptée au site, à son entretien et à son évolution.

Le plan de zonage sera donc modifié comme suit :



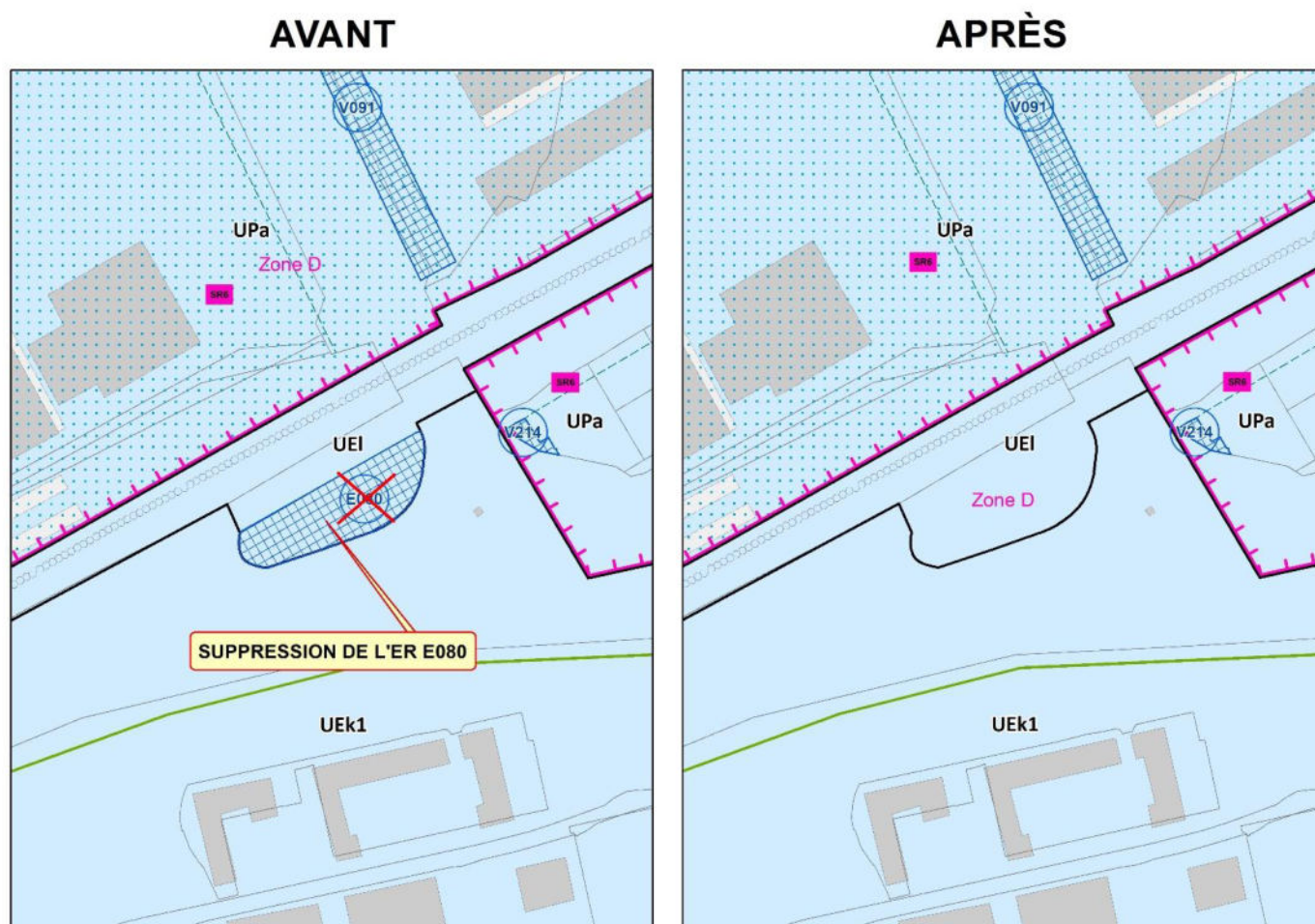
Évaluation environnementale : Cet ajustement pour correspondre à l'occupation du sol n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

➔ **Suppression de l'ER E80 au bénéfice de SNCF Réseau**

L'ER E80 au bénéfice de la SNCF est prévu pour la réalisation d'un bassin de rétention enterré lié à la troisième voie ferroviaire entre Nice et Cagnes-sur-Mer.

En raison de l'avancement de ce projet de troisième voie, la réalisation de ce bassin de rétention n'est plus nécessaire.

L'ER doit donc être supprimé des plans de zonage et des listes dédiées.



Évaluation environnementale : la suppression de l'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

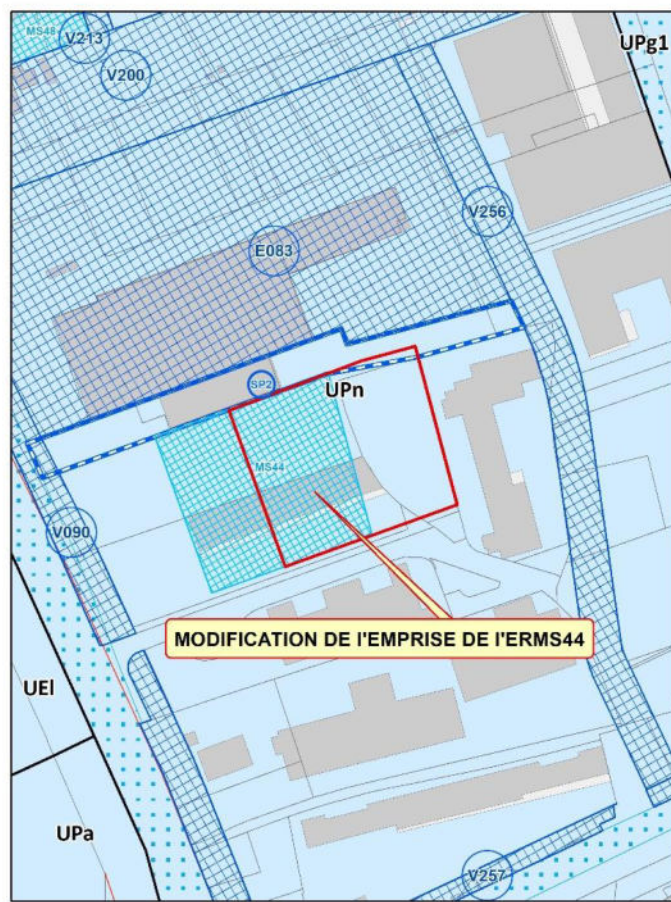
➔ **Modification du positionnement de l'ERMS 44**

A la demande de l'EPA, afin de mettre en cohérence les objectifs de mixité sociale de la ZAC Méridia et les futurs aménagements projetés, l'ERMS 44 doit être déplacé.

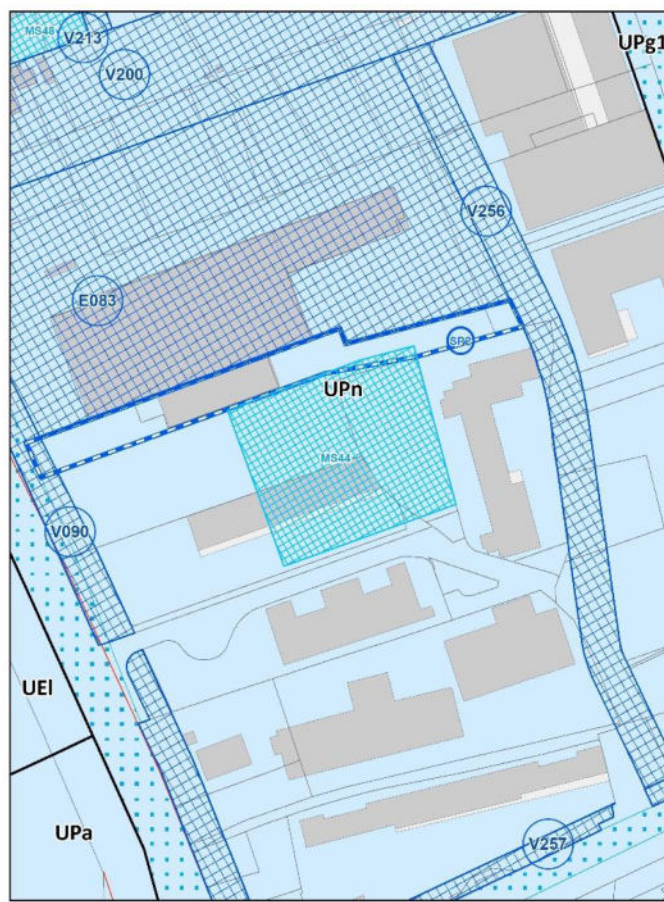
Les proportions et dispositions réglementaires de l'ERMS seront conservées. Il s'agit uniquement d'un glissement du polygone vers l'est.

Le plan de zonage sera modifié comme suit :

AVANT



APRÈS



Évaluation environnementale : Cet ajustement de l'ERMS n'a pas d'incidence sur l'environnement.

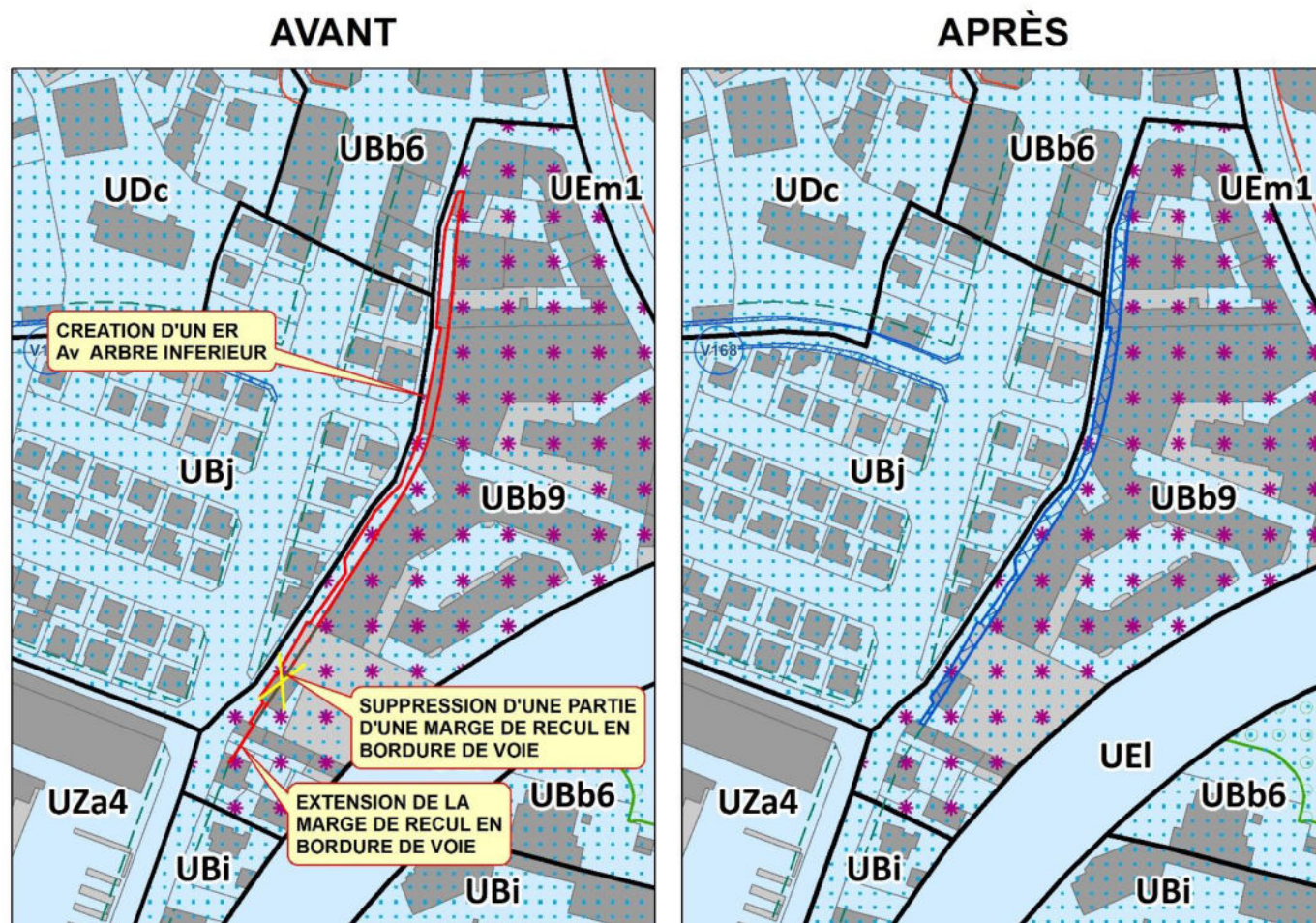
➔ **Avenue de l'Arbre Inférieur : Inscription d'un emplacement réservé**

Le secteur de l'Arbre Inférieur connaît un important développement d'opérations immobilières. Aussi, afin de permettre un aménagement qualitatif de cette avenue, la Métropole doit être en mesure de réaliser les aménagements nécessaires, en conservant une largeur confortable des voies de circulation et des trottoirs. La marge de recul graphique identifiée au plan de zonage du PLUm dans sa version MS1, ne permet pas d'aménager les espaces publics.

L'emplacement réservé voirie existant au PLU communal sur le côté est de l'avenue de l'Arbre Inférieur est donc à réintégrer au PLUm, entre l'avenue Florès et le boulevard Pasteur.

Néanmoins, au regard de la morphologie urbaine sur une partie de l'avenue, l'emplacement réservé ne sera pas mis en place sur les parcelles LI0173, 0165 et 0167, au regard de la morphologie urbaine de ce secteur du boulevard Pasteur.

Le plan de zonage sera modifié comme suit :



Évaluation environnementale : l'instauration de cet ER en zone urbaine et pour améliorer les conditions de circulation de piétonne n'ont pas d'incidences sur l'environnement.

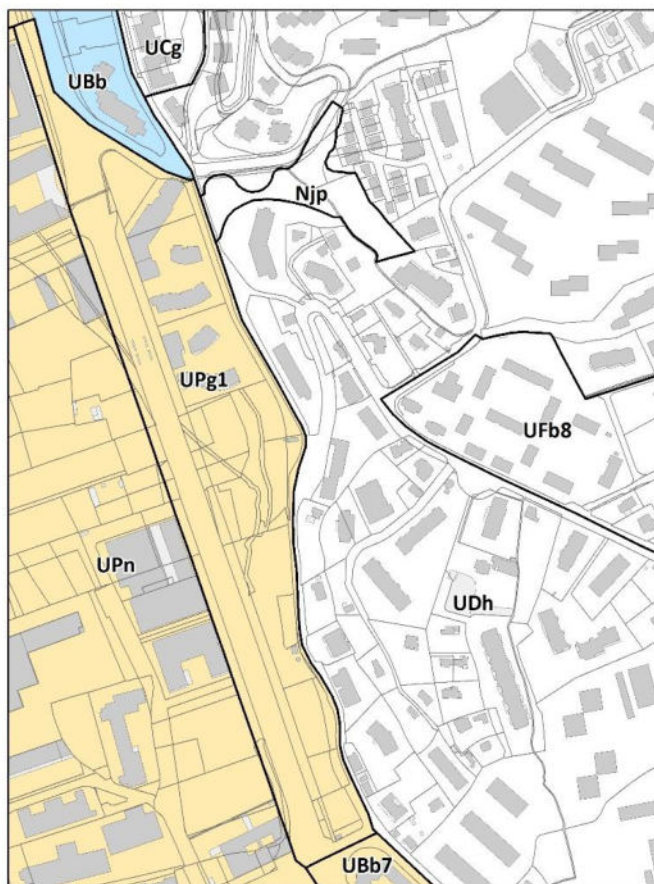
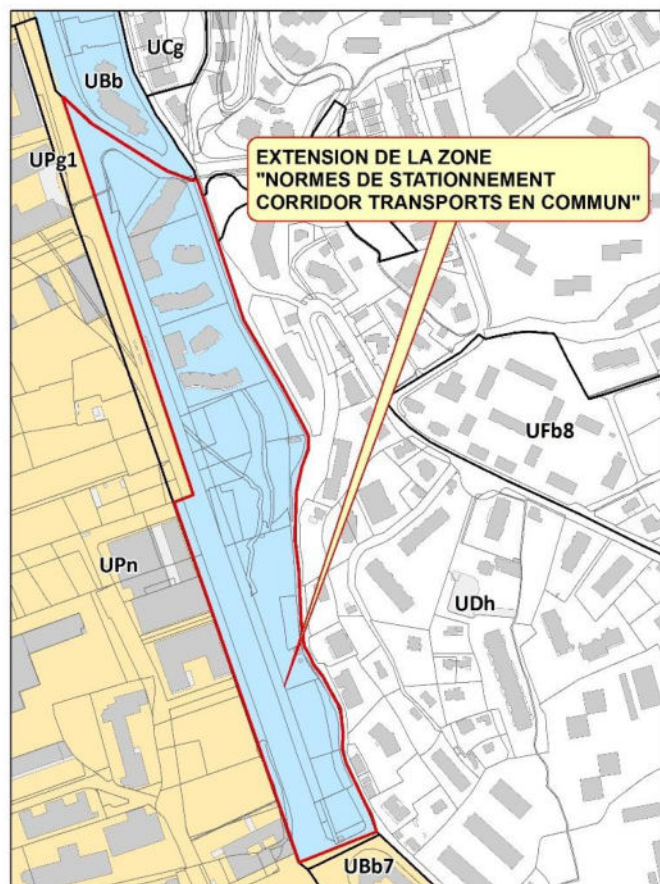
➔ **Stationnement : Modification de la zone corridor transports en commun suite à la mise en circulation de la ligne 3 du tramway – secteur des Maraichers**

Le secteur des Maraichers, dans la Plaine du Var, est aujourd'hui directement desservi par la ligne 3 du tramway.

Cet ilot est aujourd'hui situé à moins de 300 mètres de la ligne de tramway en circulation. A ce titre ce secteur doit être inscrit dans le corridor de transports en commun » de la cartographie du stationnement.

Sur cet ilot, les règles en matière de stationnement applicables seront alors celles relatives au corridor de transports en commun, inscrites en article 15 des dispositions générales du règlement.

La cartographie du stationnement sera modifiée ainsi :

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cet ajustement en lien avec le projet de tram a une incidence positive sur la qualité de l'air et la promotion des déplacements alternatifs.

L'unité foncière sur laquelle est projetée une opération d'aménagement d'ensemble se situe à moins de 200 m de la ligne 3 du tramway. A ce titre, elle doit être inscrite dans le corridor TC de la cartographie du stationnement.

➔ **Modification des dispositions de l'OAP Collines – secteur du Parc d'Activités Logistique (PAL)**

Le PAL est englobé dans le périmètre de l'OAP Collines qui "limite les opérations immobilières de masse très compactes" afin de "protéger l'identité collinaire de Nice". Le PAL ne semble pas correspondre aux critères de paysage évoqués dans l'OAP qui s'applique sur les collines avec une « relation de co-visibilité qualitative entre collines et cordon littoral ». Par ailleurs l'OAP s'adresse davantage aux constructions d'habitation qu'aux zones d'activités.

Cette OAP doit être modifiée pour que le PAL puisse déroger aux dispositions de l'OAP, qui ne concernent pas ce type d'urbanisation. Le paragraphe "périmètre d'application" de l'OAP Collines sera donc modifié tel que :

« 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 en fonction de l'occupation actuelle du sol n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.4.24. Roquebillière

Trois points de modifications réglementaires sont inscrits pour la commune de Roquebillière.

➔ Passage en zone UFa3 du secteur du Giboel

À la suite de la catastrophe naturelle induisant le glissement de terrain de 1926, le vieux village enseveli et partiellement détruit a alors été abandonné, et un nouveau centre village a été reconstruit, sur l'autre rive de la Vésubie, rive droite.

Aujourd'hui classé en zone UFa1 au PLUm, le nouveau village de Roquebillière a un développement urbain naturel vers l'ouest.

L'avenue des Chasseurs Alpains, constituant la frange Ouest du centre bourg, est en effet urbanisée sur toute sa longueur avec des bâtisses de 6 à 9 mètres de hauteur environ, excepté sur un secteur actuellement classé en zone UFb8.

La population Roquebilléroise est en constante et régulière progression, passant de 1.467 habitants en 1999 à 1.841 habitants en 2017, soit une augmentation de la population de 27%.

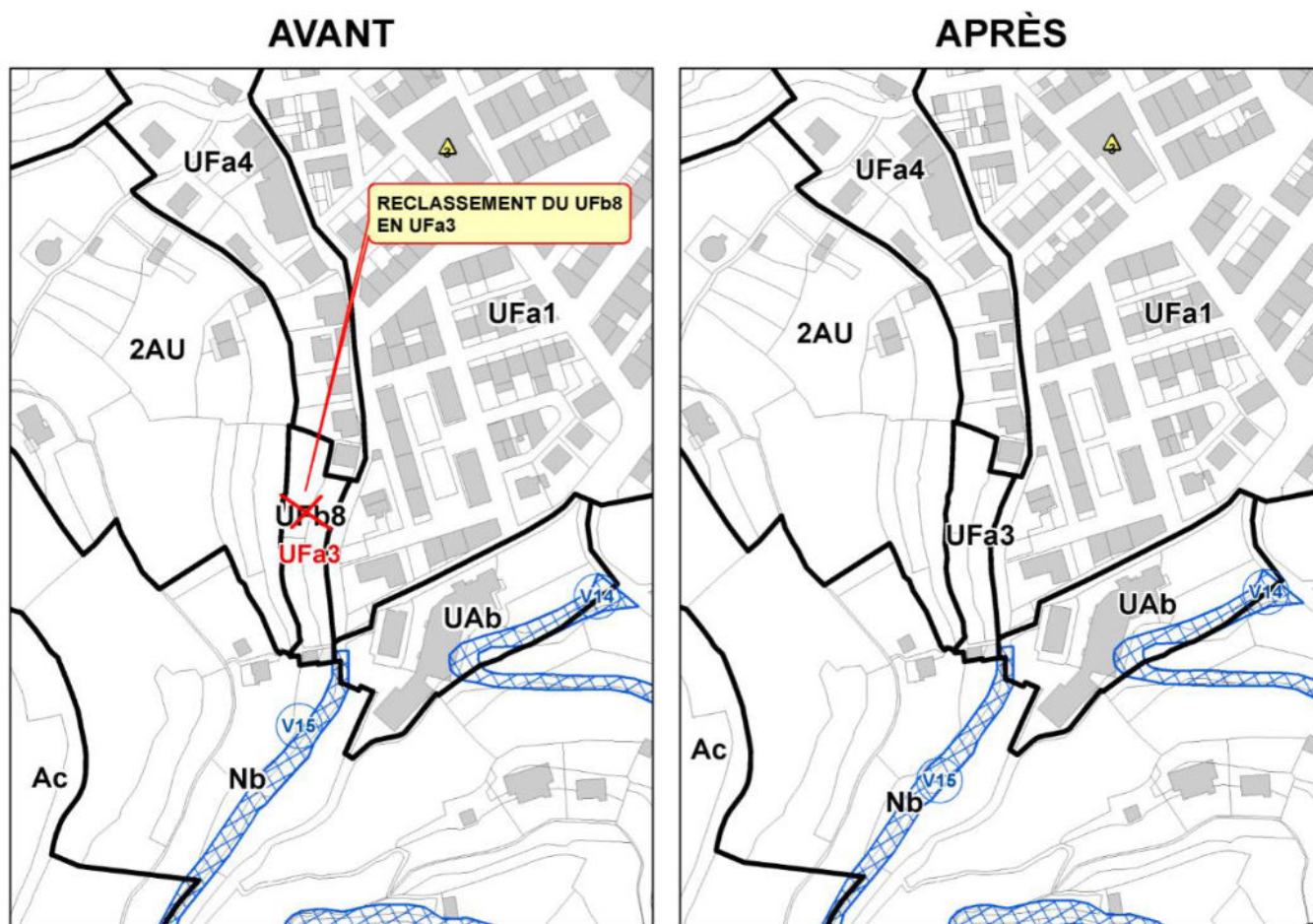
Dans ces conditions, afin d'accompagner la dynamique naturelle de la commune, de permettre une meilleure offre de logements pour les habitants, et de limiter le mitage du territoire communal, il convient de favoriser l'urbanisation et d'augmenter de façon raisonnée les possibilités constructives sur des parcelles adjacentes au centre bourg.

Sises en zone UFb8, des parcelles constituent un ensemble foncier majoritairement plat, jouxtant une bâtisse située au Sud, d'une hauteur d'environ 9 mètres, et ses annexes, et au Nord, des maisons individuelles. Il s'agit des parcelles cadastrées section E, n° 561, 563, 562 et 571, d'une superficie d'environ 2.000 m².

Le zonage actuel, UFb8, dispose d'un coefficient d'emprise au sol de 15% et d'une hauteur maximale des constructions limitée à 7 m.

Aussi, il est proposé de faire évoluer le zonage actuel en UFb8 vers la zone UFa3 afin de permettre une augmentation du coefficient d'emprise au sol (CES) à 20% et de la hauteur des constructions qui sera portée à 9 m. Cette modification permettra un développement cohérent avec le village adjacent.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : La modification proposée va permettre à cette zone urbanisable au document en vigueur de connaître une légère densification (5% d'emprise au sol supplémentaire et 2m de hauteur). Cette modification a une incidence positive sur l'environnement par l'optimisation du foncier urbanisable en continuité de l'urbanisation et en enveloppe (et sans contrainte) sans ouverture à l'urbanisation.

→ Reclassement du Centre Bourg

Le Centre-Bourg du village de Roquebillière est classé en zone UFa1 au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

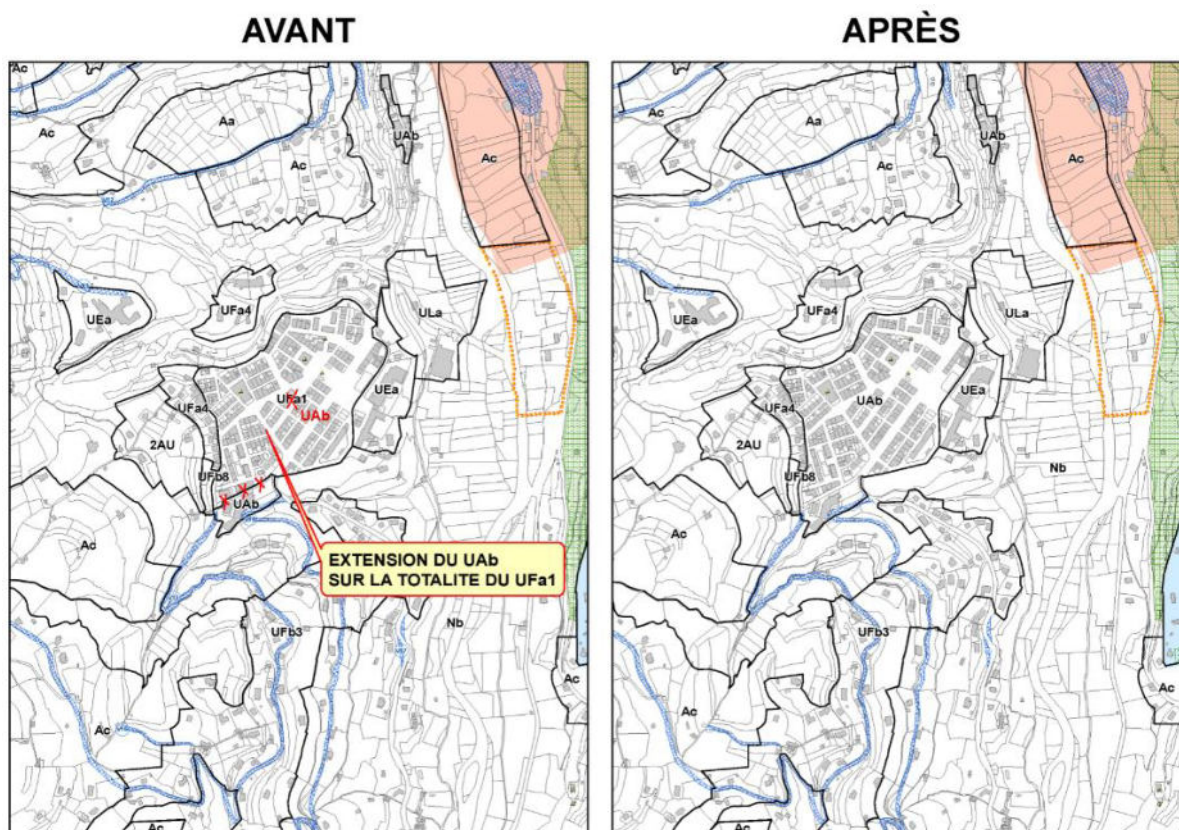
Le zonage applicable à tout le village (UFa1) ne correspond pas à la morphologie urbaine, ni aux règles préexistantes dans le précédent document d'urbanisme, classant ce secteur en zone UAa.

Les dispositions réglementaires de cette zone, dont le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est de 50%, la hauteur maximale des constructions de 9 m et le Coefficient d'Espaces Verts (CEV) est de 30%, ne sont pas adaptées à la morphologie urbaine du Centre-Bourg, ce qui a pour conséquence de freiner tout projet de développement et a conduit à refuser des autorisations dans le secteur urbain dense constitué.

Limitrophe de cet espace urbain, un secteur situé au Sud est classé en zone UAb, zonage correspondant aux vieilles villes et vieux villages, dont le CES et le CEV ne sont pas réglementés et la hauteur maximale des

constructions doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé. Reclasser dans cette zone le Centre-Bourg apparaît en cohérence avec le tissu urbain existant et les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

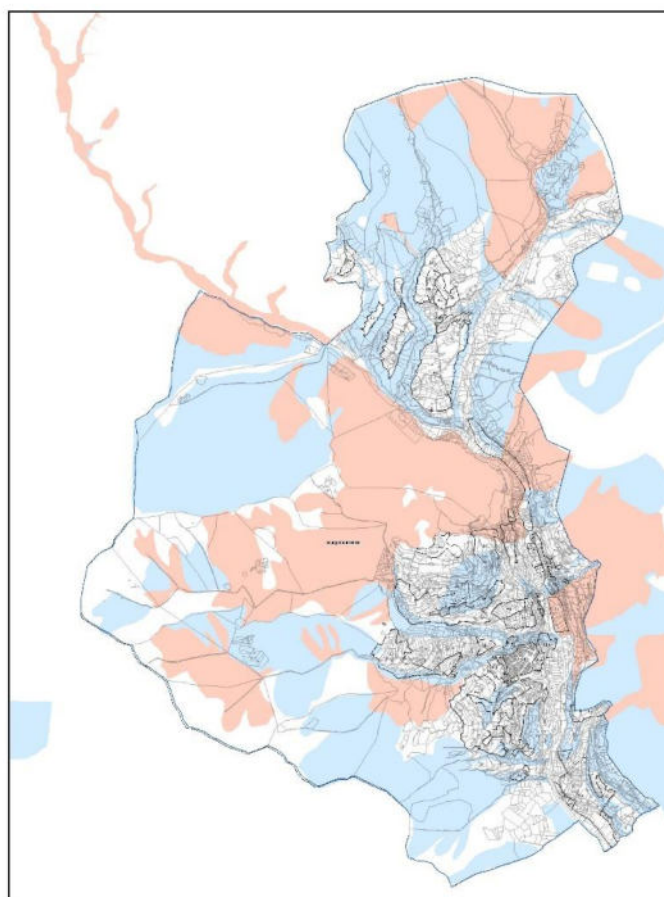
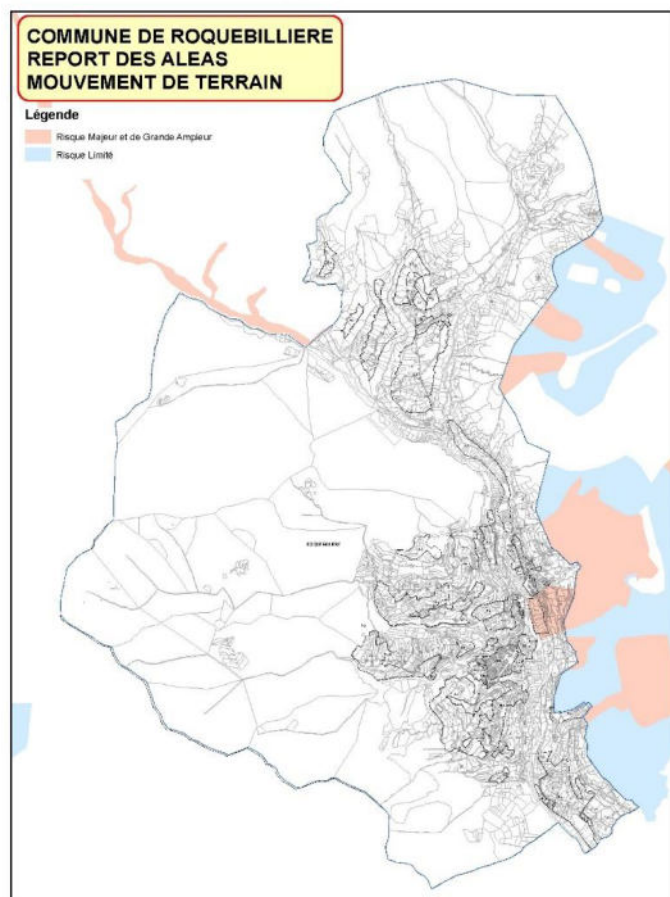
Aussi, il est proposé de modifier le zonage du Centre Bourg, actuellement classé en UFa1, vers un zonage UAb comme suit :



Évaluation environnementale : Ce reclassement pour faire correspondre le zonage à l'occupation réelle du sol et à la morphologie urbaine spécifique de centre-bourg, n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Prise en compte du PAC mouvement de terrain

Au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, les plans du Porter à Connaissances des Risques (PAC) de Mouvements de terrains n'apparaissaient pas sur les documents graphiques. Cette absence sera corrigée au cours de la présente Modification de Droit Commun par l'ajout du PAC sur le plan de zonage de la commune de Roquebillière.

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette correction d'erreur matérielle permet une meilleure prise en compte des risques.

3.4.25. Roubion

Trois points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Roubion.

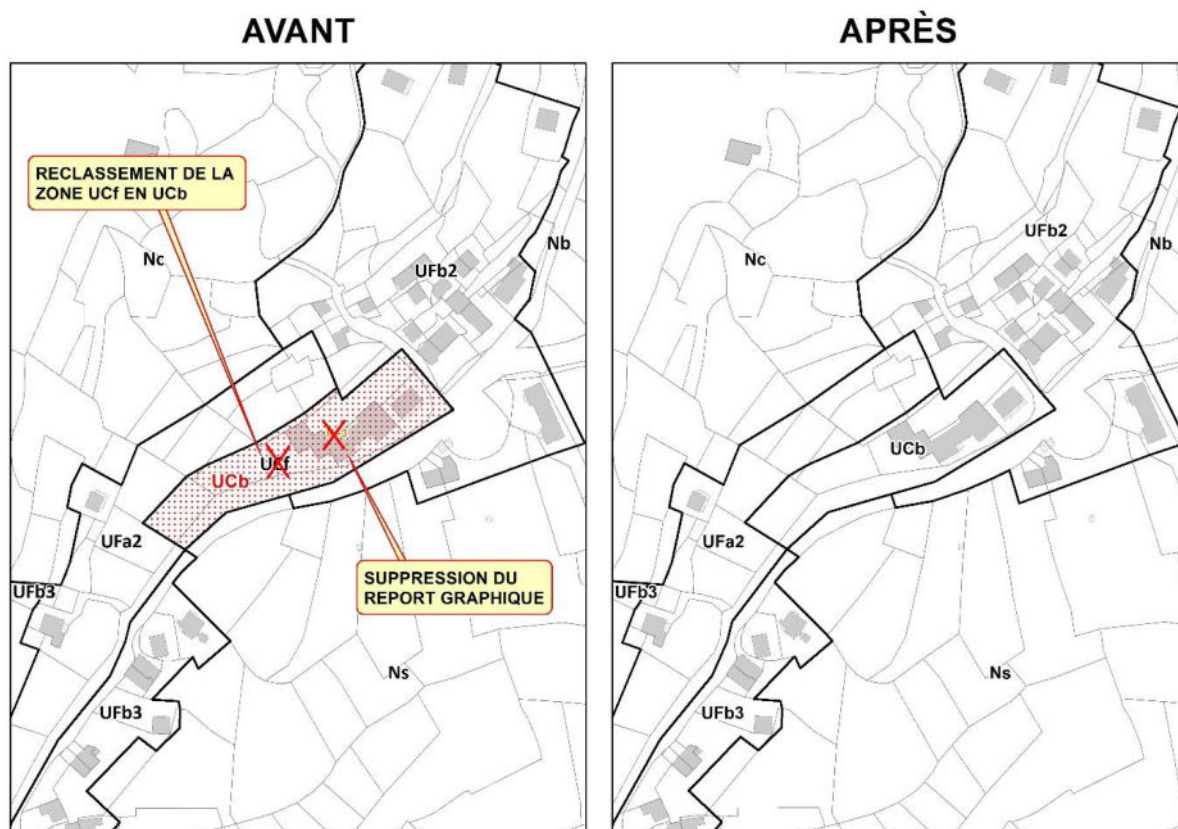
➔ **Secteur du Front de Neige – Quartier des Buisseres : suppression d'un report graphique et reclassement en zone UCb**

Un périmètre de hauteur minimale des constructions, n'autorisant pas les constructions inférieures à un R+3, est reporté sur les plans de zonage du PLUm au droit de la zone UCf. Ce report graphique apparaît trop restrictif pour les projets envisagés par la commune, la hauteur imposée étant trop grande.

Aussi, il est sollicité la suppression de ce report graphique sur l'emprise de l'actuelle zone UCf du PLUm en vigueur sur la commune de Roubion.

En parallèle de la suppression du report graphique, la commune sollicite le reclassement de ce secteur, classé en zone UCf au PLUm en vigueur, en zone UCb.

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



Évaluation environnementale : ces ajustements entre zones urbanisables n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

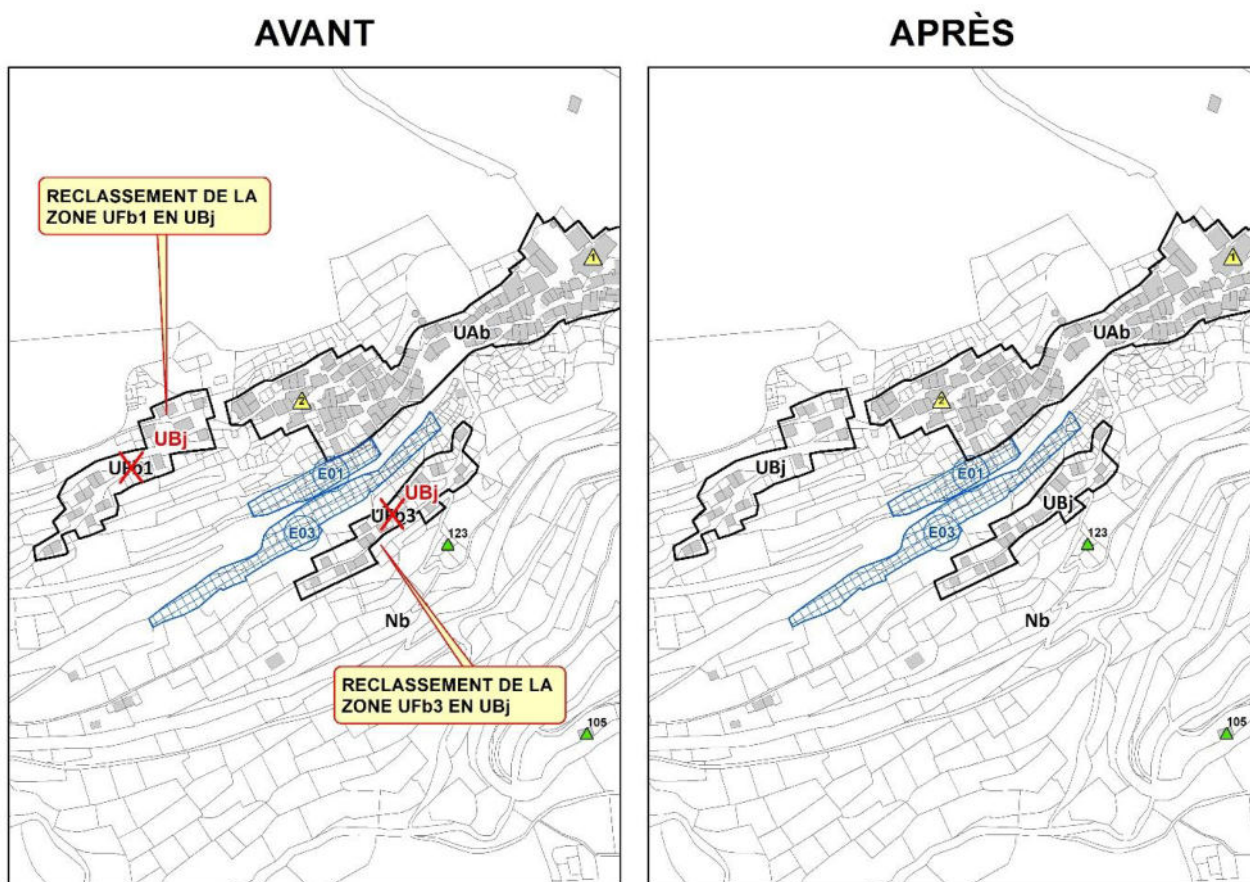
→ Village : reclassement en zone UBj

Les quartiers périphériques au secteur du village de Roubion sont classés en zone pavillonnaire Ufb1 et Ufb3 au PLUm en vigueur.

Le découpage parcellaire de ces secteurs et leur morphologie urbaine, semblables à des hameaux, conduisent les services métropolitains ainsi que la commune à s'interroger sur la pertinence du classement en zone pavillonnaire de ces espaces.

En effet, les constructions occupent pour la plupart leur emprise parcellaire dans leur intégralité, rendant tout projet de réhabilitation et certains travaux impossible, du fait des règles en vigueur relatives à l'emprise au sol, à l'implantation des constructions, et des règles de hauteurs notamment. Un reclassement de ce secteur vers une zone Urbaine dense, comme la **zone UBj** peut être envisagé.

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

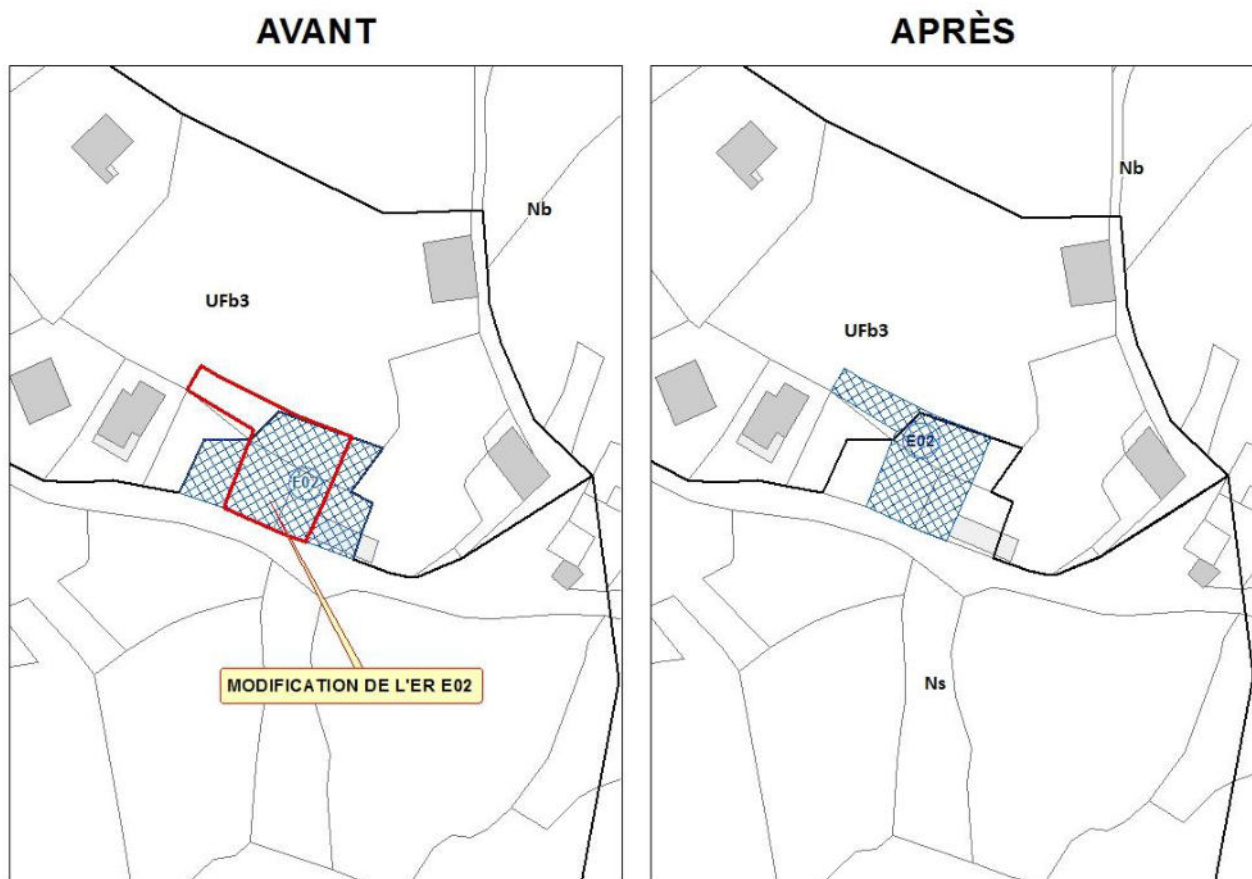


Évaluation environnementale : ces ajustements entre zones urbanisables n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

→ **Modification de l'emprise de l'emplacement réservé E02 inscrit au PLUm**

L'emplacement réservé E02 inscrit au PLUm au bénéfice de la commune de Roubion a pour vocation la création d'un parking. Il s'avère que cet emplacement réservé est en réalité destiné à la réalisation d'une aire de retournement. La commune souhaite modifier cet emplacement réservé afin de préciser l'emprise future de cette aire de retournement.

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



Modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La modification de l'emplacement réservé E02 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
E02	Création d'une aire de retournement d'un parking sur la commune de Roubion	Voirie Equipement public	ROUBION	380 521

Évaluation environnementale : cet ajustement d'ER existant n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement, cet ER existant déjà au PLUm approuvé.

3.4.26. Roure

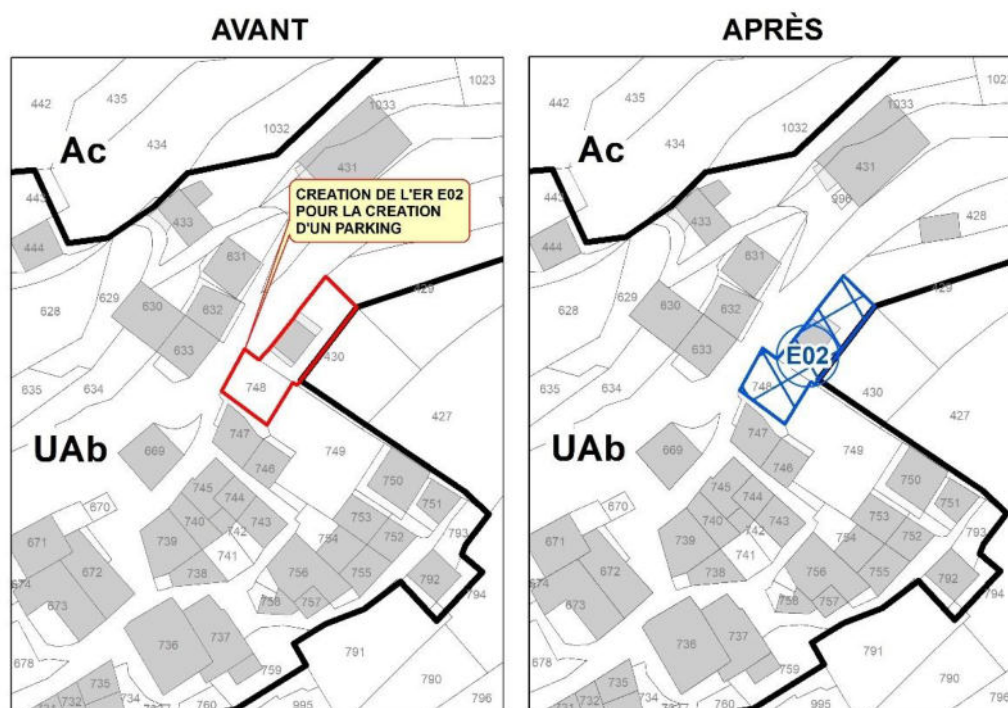
Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Roure.

➔ Création d'un Emplacement Réservé pour stationnement

La commune de Roure souhaite inscrire un emplacement réservé dans le secteur du village pour la réalisation d'équipements de stationnement.

Cet emplacement réservé aura pour emprise les parcelles cadastrées K 430 et 748 et sera identifié comme ER E02.

Aussi, il est proposé d'inscrire l'emplacement réservé E02 sur les parcelles cadastrées K 430 et 748 comme suit :



Modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La création de l'emplacement réservé E02 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
E02	Création d'un parking	Equipement public	ROURE	151

Évaluation environnementale : cet ER en secteur urbanisé et pour compléter l'offre en stationnement n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

3.4.27. Saint-André-de-la-Roche

Six points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Saint-André-de-la-Roche.

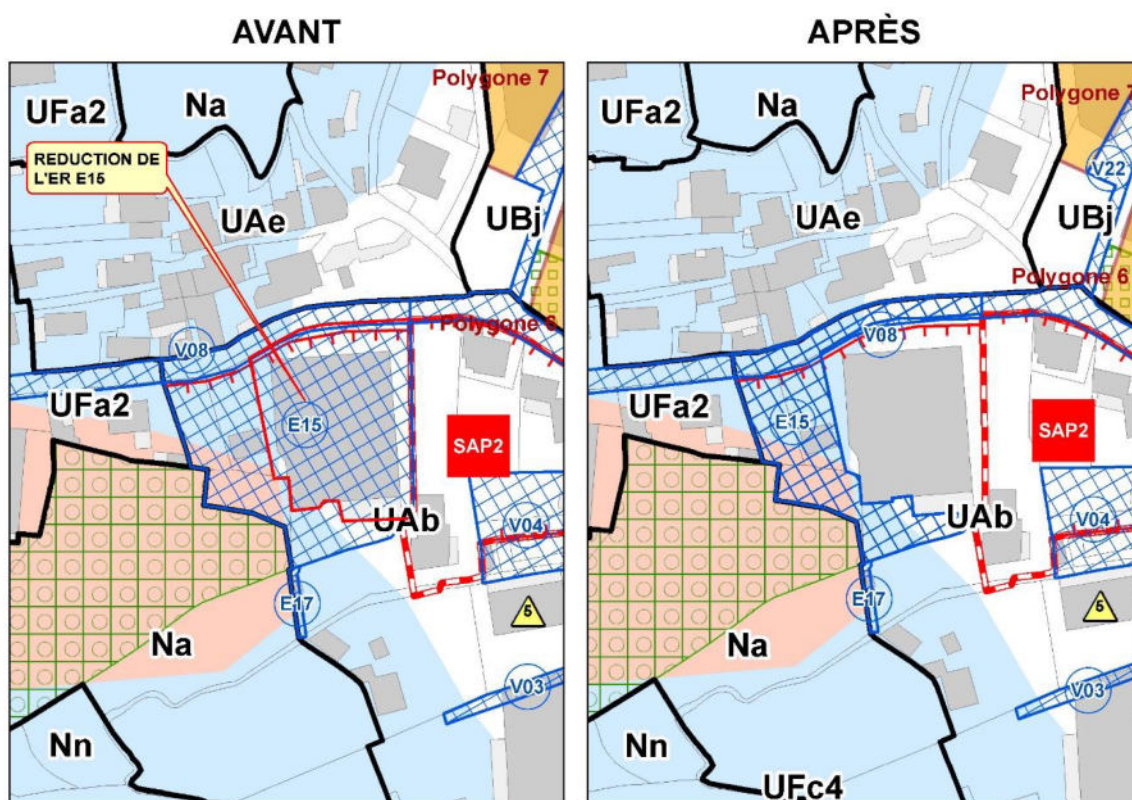
→ Réduction de l'emplacement réservé E15

Le PLUm en vigueur prévoit un emplacement réservé E15 sur la commune de Saint-André-de-la-Roche dont l'objet est l'acquisition des emprises nécessaires à la création d'un parc public de stationnement.

Il s'agit d'un emplacement réservé pour équipement public au bénéfice de la métropole NCA pour une surface de 3 167 m².

La parcelle AI17 a été acquise et est désormais propriété de la Métropole. En conséquence, l'emplacement réservé E15 sur lequel est situé le parking de Lombardie est mis à jour. Son emprise est réduite avec le retrait de la parcelle AI17.

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



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

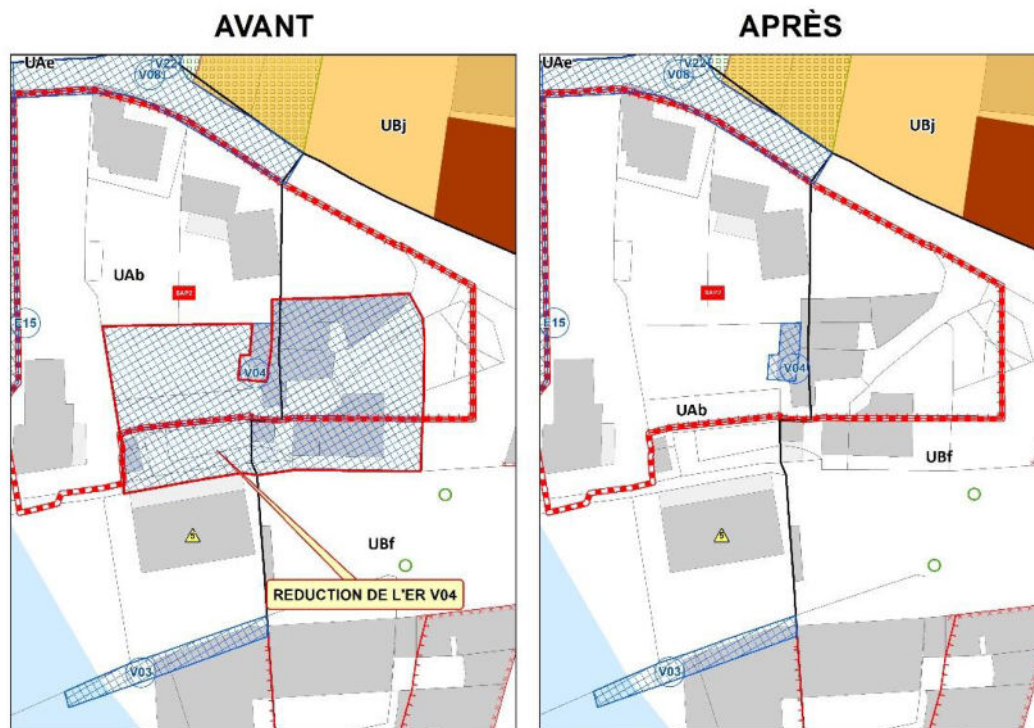
→ **Réduction de l'emplacement réservé V04**

Le PLUm en vigueur prévoit un emplacement réservé V04 sur la commune de Saint-André-de-la-Roche dont l'objet est l'acquisition des emprises nécessaires à la création d'espaces publics, d'équipements publics et de parkings.

Il s'agit d'un emplacement réservé pour voirie au bénéfice de la métropole NCA pour une surface de 1 430 m².

Les bâtiments ayant été acquis par la commune qui souhaite créer sur ces parcelles une grande place publique, il convient de conserver l'ER uniquement sur la parcelle AI23. La nouvelle surface de l'ER sera de 39 m².

Aussi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé V04 de la façon suivante :



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

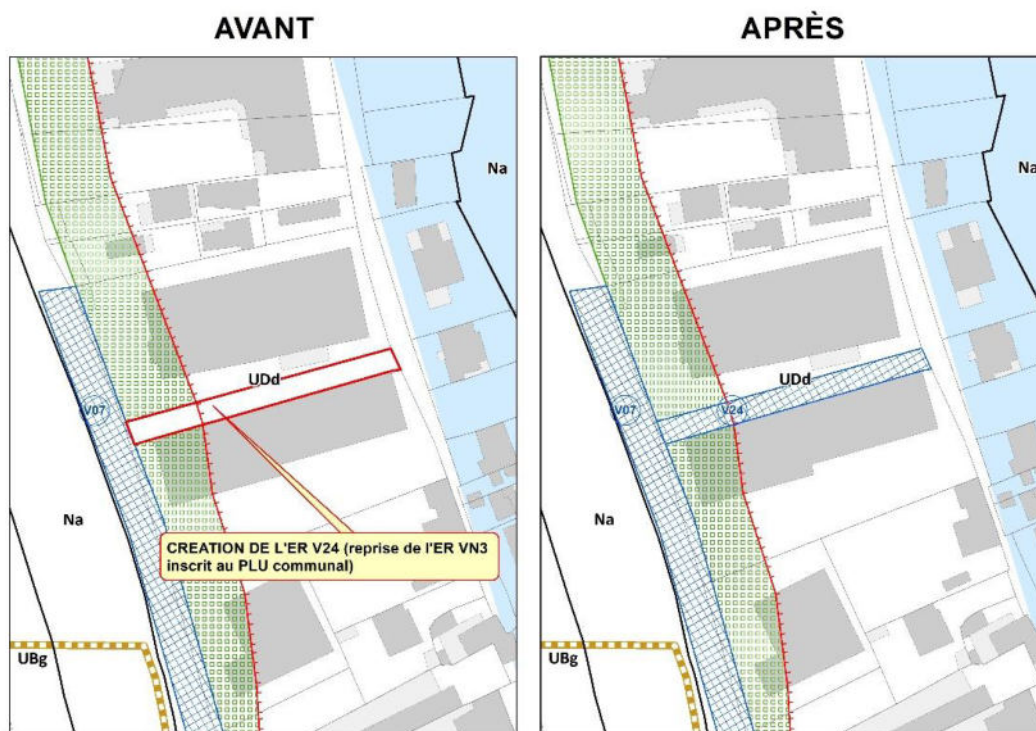
→ **Inscription d'un emplacement réservé V24 au quartier du Plan**

La société Vinci débute la construction d'un ensemble immobilier sur la parcelle AH168. Par convention de PUP, la Métropole va réaliser les travaux d'accès qui relie le boulevard du 8 mai 1945 au chemin du Plan. Cette future voie est à cheval sur la parcelle AH168 et sur la parcelle AH169 appartenant au CHU.

Dans cette optique et pour préserver l'avenir, il est proposé d'instaurer un emplacement réservé sur une partie des parcelles AH168-169 à l'identique de l'ER VN3 qui existait à l'ancien document d'urbanisme communal.

L'objet de l'ER est l'acquisition des emprises nécessaires à la création d'une voie de liaison et la MNCA en est le bénéficiaire. Sa surface sera de 313 m².

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



Évaluation environnementale : la création de cet ER pour envisager l'amélioration des conditions de circulation ne semble pas avoir d'incidence significative sur l'environnement.

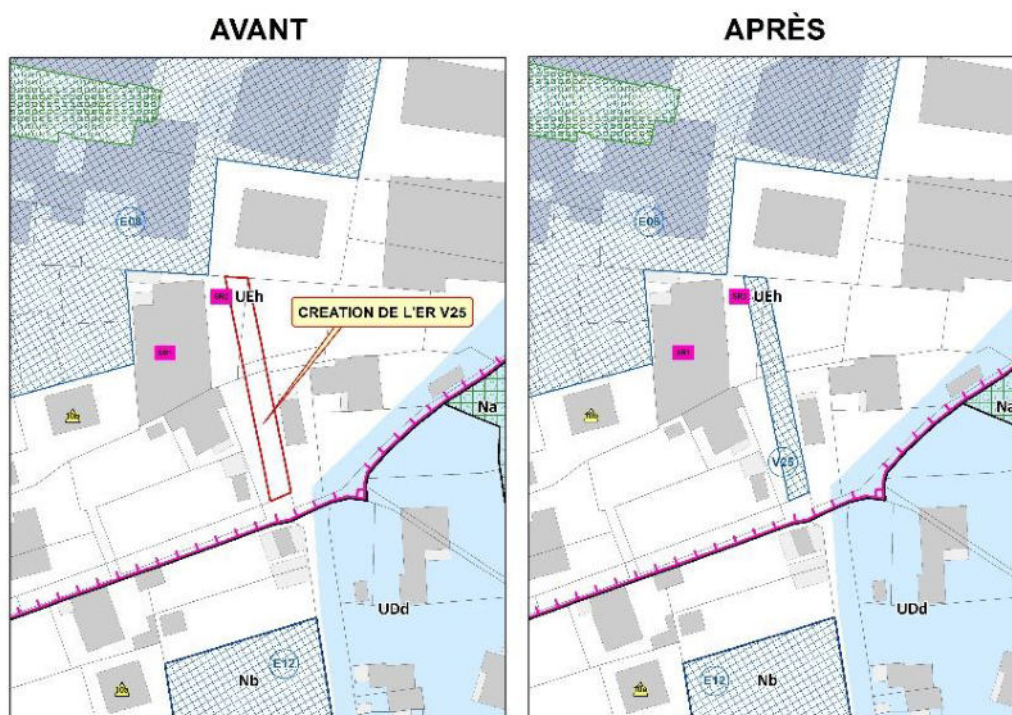
→ **Inscription d'un emplacement réservé V25 au quartier du Plan**

Une servitude de passage privée traverse les parcelles AH34, 42, 45 et 46 au quartier du Plan. La commune fait état, depuis quelques temps, de conflits de voisinage dans ce secteur.

Dans un esprit de tranquillité publique, la commune souhaiterait inscrire un emplacement réservé pour voie publique au bénéfice de la MNCA sur l'ensemble de cette servitude.

L'objet de l'ER est l'acquisition des emprises nécessaires à la création d'une voie publique et la MNCA sera le bénéficiaire. Sa surface sera de 196 m².

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



Évaluation environnementale : Cet ajustement n'a pas d'incidence sur l'environnement : la voie étant existante.

→ Modification du plan de zonage pour permettre un projet immobilier comprenant des équipements collectifs

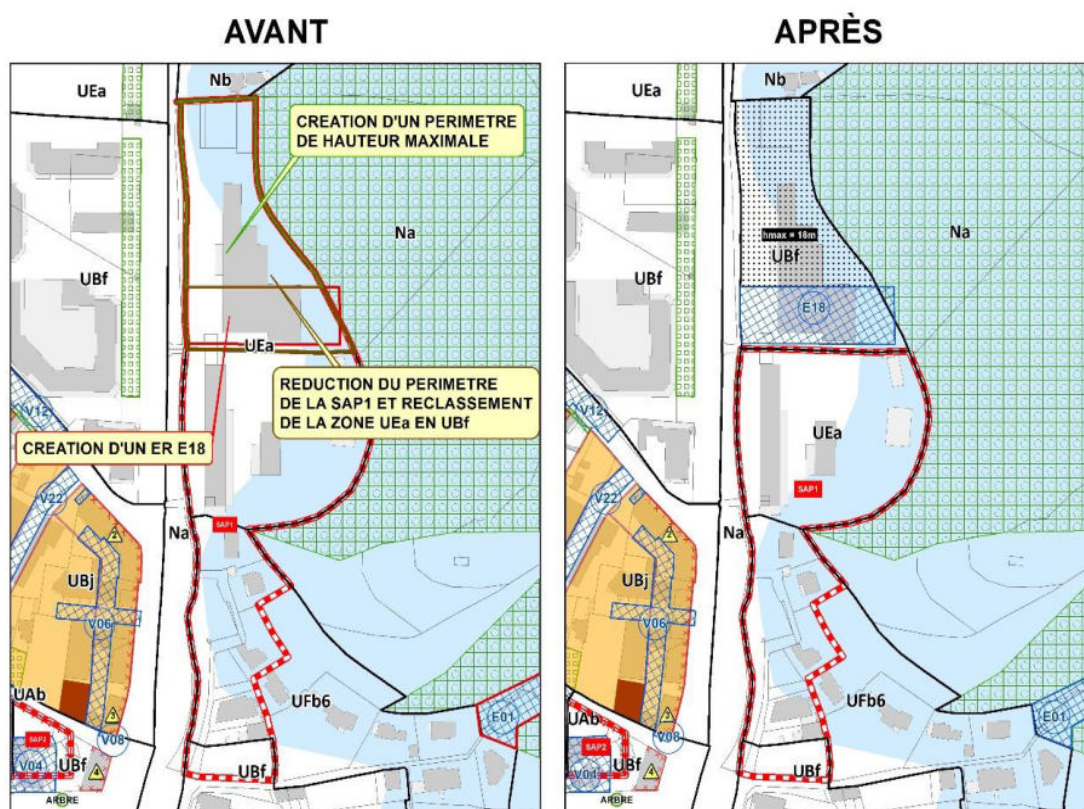
La commune souhaite se munir d'une salle de sport et d'une salle polyvalente pour compléter l'offre existante. Un projet immobilier actuellement au stade de la discussion pourrait permettre la création de logements pour actifs, logements seniors et bureaux en plus des équipements publics susmentionnés.

Afin de sécuriser le projet, la commune souhaite inscrire un emplacement réservé pour équipements public sur une partie de la parcelle AD93 appartenant à la SCI Bordeaux Aquitaine.

Par ailleurs, pour permettre ledit projet, il est proposé de supprimer la SAP sur le site et de reclasser une partie de la parcelle AD93 en zone UBf adjacente. La SAP n°1 est maintenue sur le reste du périmètre.

Le projet prévoyant une hauteur maximale R+5, un report graphique est également ajouté au plan de zonage afin d'autoriser une hauteur à l'égout jusqu'à 18m maximum.

Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage comme suit :



Évaluation environnementale : Cet ajustement de zone urbanisables du PLUm en vue de la mise en œuvre d'un projet mixte n'a pas d'incidence sur l'environnement.

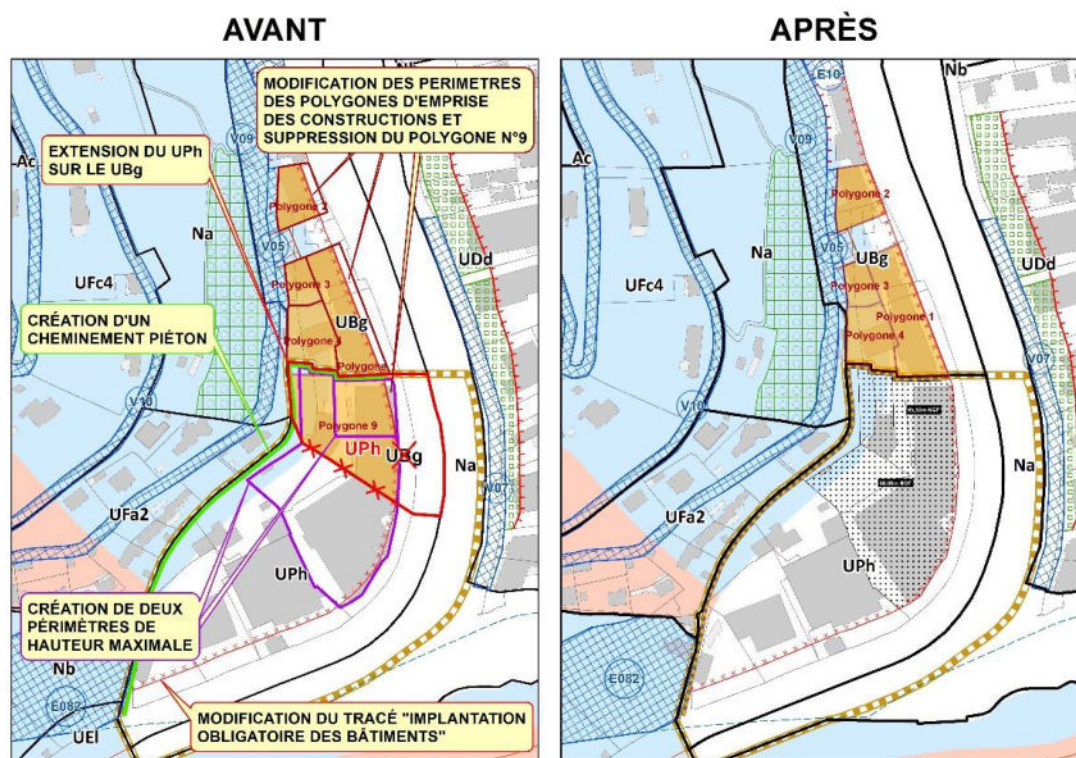
→ Modifications de zonage du secteur en entrée de ville – secteur La Pointe

La société Resistex, associée à la volonté communale de requalification et de valorisation de son entrée de ville, souhaite étendre et réhabiliter ses bâtiments, en vue notamment de maintenir et développer son activité sur le site.

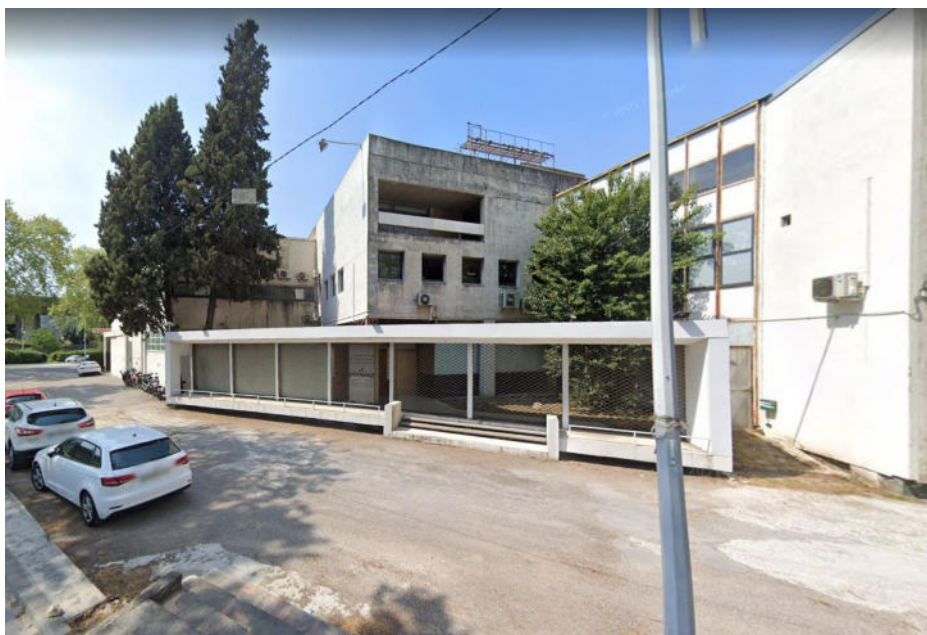
Le projet se décline en deux parties : une partie réhabilitation et adaptation réalisée sur les structures existantes de l'entreprise Résistex et une partie neuve en extensions fonctionnelles comme structurelles, avec aménagements des abords du site de projet.

Les règles actuelles du PLUm approuvé, réglementaires, de zonage et de l'OAP ne permettent pas la réalisation de ce projet.

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



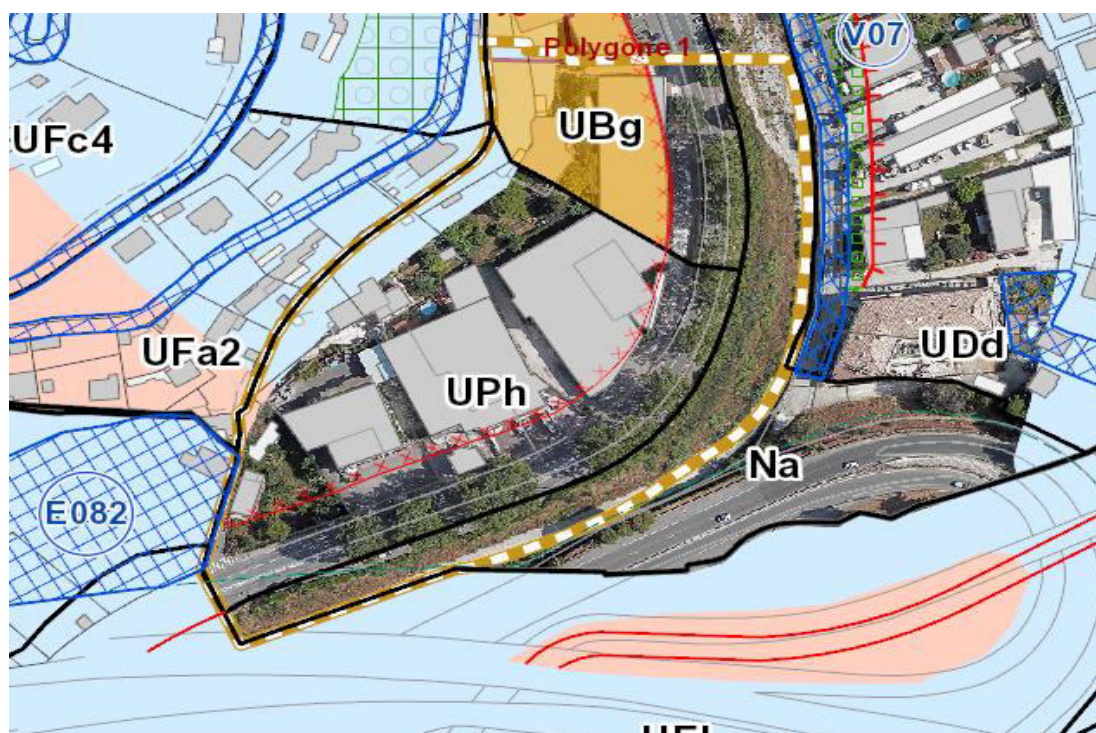
Évaluation environnementale : L'état initial du site montre un secteur urbain le long d'infrastructures routières relativement importantes : Route Métropolitaine 19 et échangeur A8. Le site apparaît dégradé en termes d'occupation du sol et d'exposition au bruit et à la pollution. De même, la qualité paysagère du site est à relativiser au regard de l'occupation actuelle du sol et de l'enclavement entre la zone d'activité et les infrastructures routières.



Vue sur le secteur depuis le quai de la Banquière

Le projet sur ce secteur répond donc bien à l'enjeu de restauration de la qualité urbaine et de réhabilitation d'un site bâti existant.

La programmation prévue n'est que peu sensible au bruit et à la qualité de l'air. Il s'agit de réhabiliter et étendre l'entreprise actuelle RESITEX. Le projet a une incidence positive sur l'environnement et la qualité paysagère locale par la réhabilitation d'un site d'activité existant.



3.4.28. Saint-Blaise

Trois points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Saint-Blaise.

→ Suppression de l'ER V06

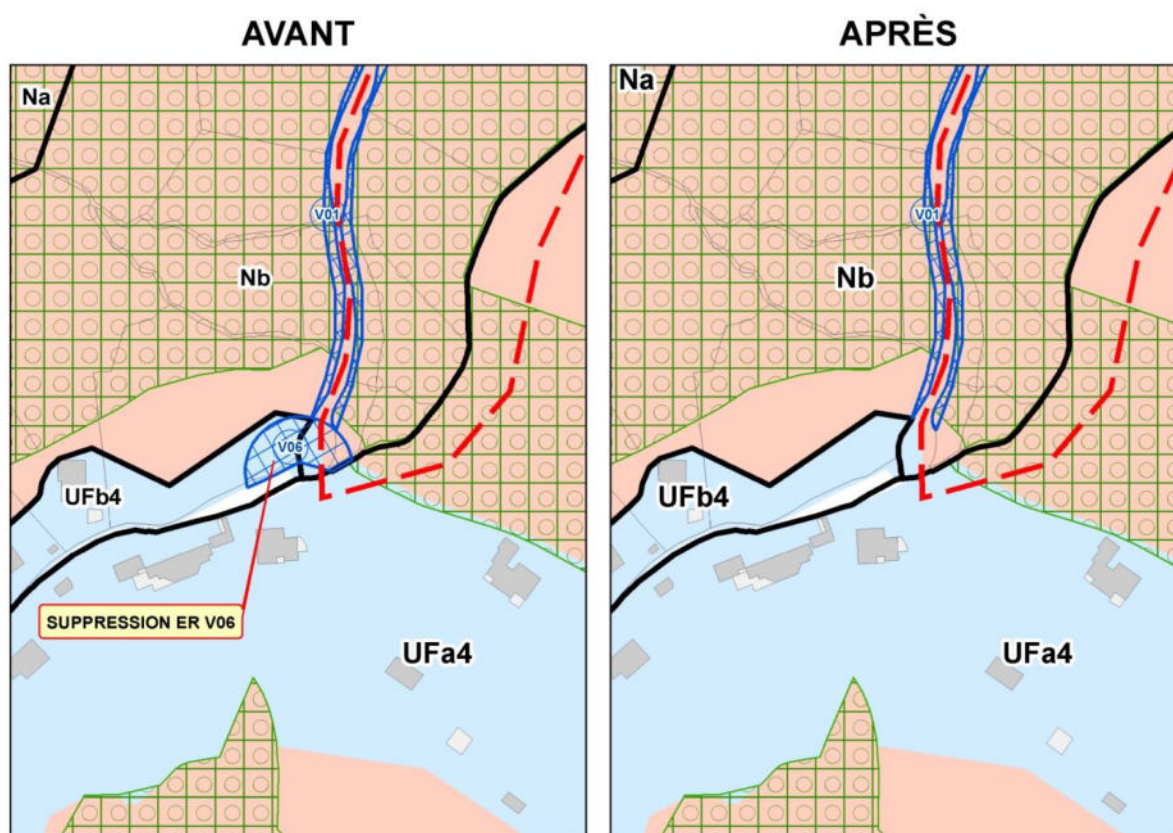
Le PLUm prévoit un emplacement réservé V06 sur la commune de Saint-Blaise dont l'objet est l'aménagement d'un carrefour routier d'un diamètre de 20 mètres à cheval sur Castagniers et Saint-Blaise.

Il s'agit d'un emplacement réservé pour la voirie au bénéfice de la métropole NCA pour une surface de 623 m². Cet emplacement réservé se situe en partie sur la parcelle C657.

Le carrefour RM14 / RM1114 est actuellement correctement aménagé et la circulation présente sur ces deux voies ne nécessite pas de modification géométrique significative.

Aussi, l'exploitation de l'ERV06 nécessiterait la réalisation d'ouvrages de soutènement importants et coûteux. Pour ces raisons, la Métropole et la commune ne souhaitent donner suite cet emplacement réservé voirie.

Aussi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé V06 de la façon suivante :



Évaluation environnementale : La suppression de cet ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

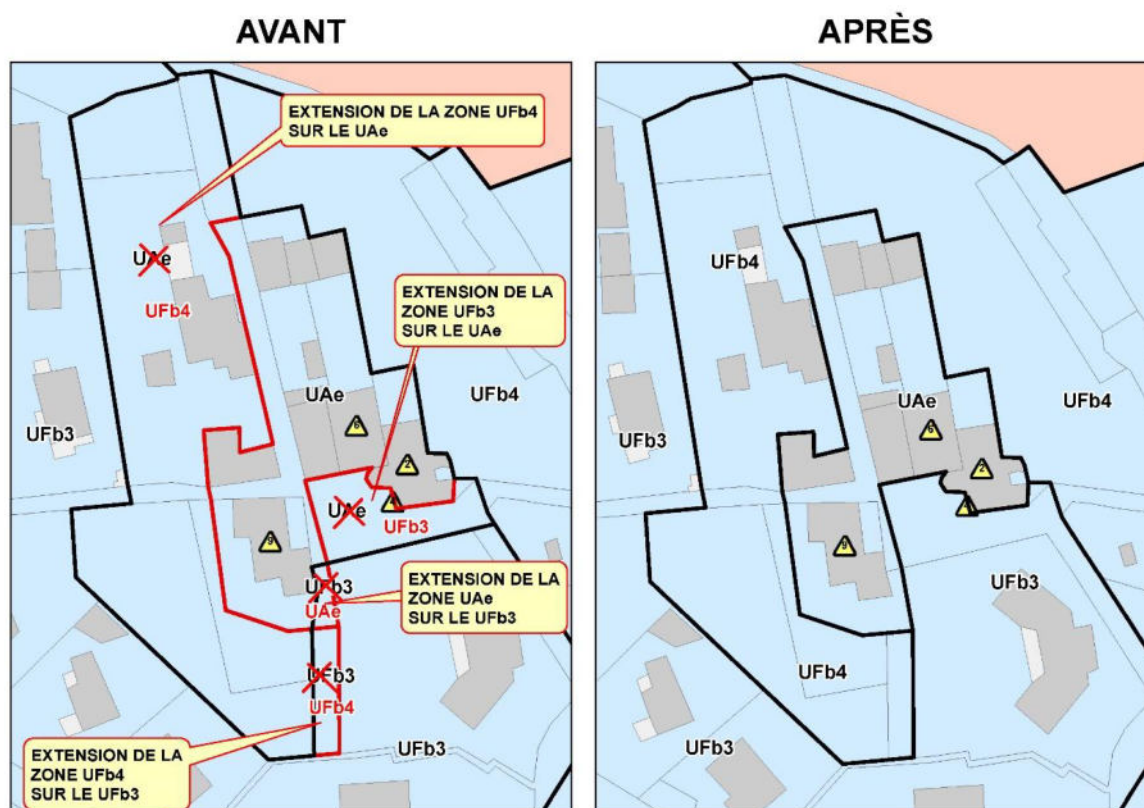
→ Revoir le redécoupage de la zone UAe de la commune

La zone UAe de la commune de Saint-Blaise constitue le centre ancien communal. Il est proposé de revoir le découpage d'une partie de cette zone UAe dont les caractéristiques ne correspondent pas à celles d'un vieux village.

En effet, dans le but d'assurer une cohérence avec le règlement et la typologie réelle de la zone, il est proposé de conserver dans le périmètre UAe les seules parcelles bâties existantes dont la forme urbaine répond à la définition des vieux villages.

Les autres parcelles supportant des constructions mais pour lesquelles un potentiel de droits à construire existe et celles non bâties seront intégrées à la zone UFb4 ou à la zone UFb3 limitrophe.

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



Évaluation environnementale : Ces modifications entre zones urbanisables du PLUm et en cohérence avec la morphologie observée n'a pas d'incidence sur l'environnement. Elles permettent d'adapter le zonage et le règlement et donc les droits à bâtir en fonction de la morphologie urbaine présente.

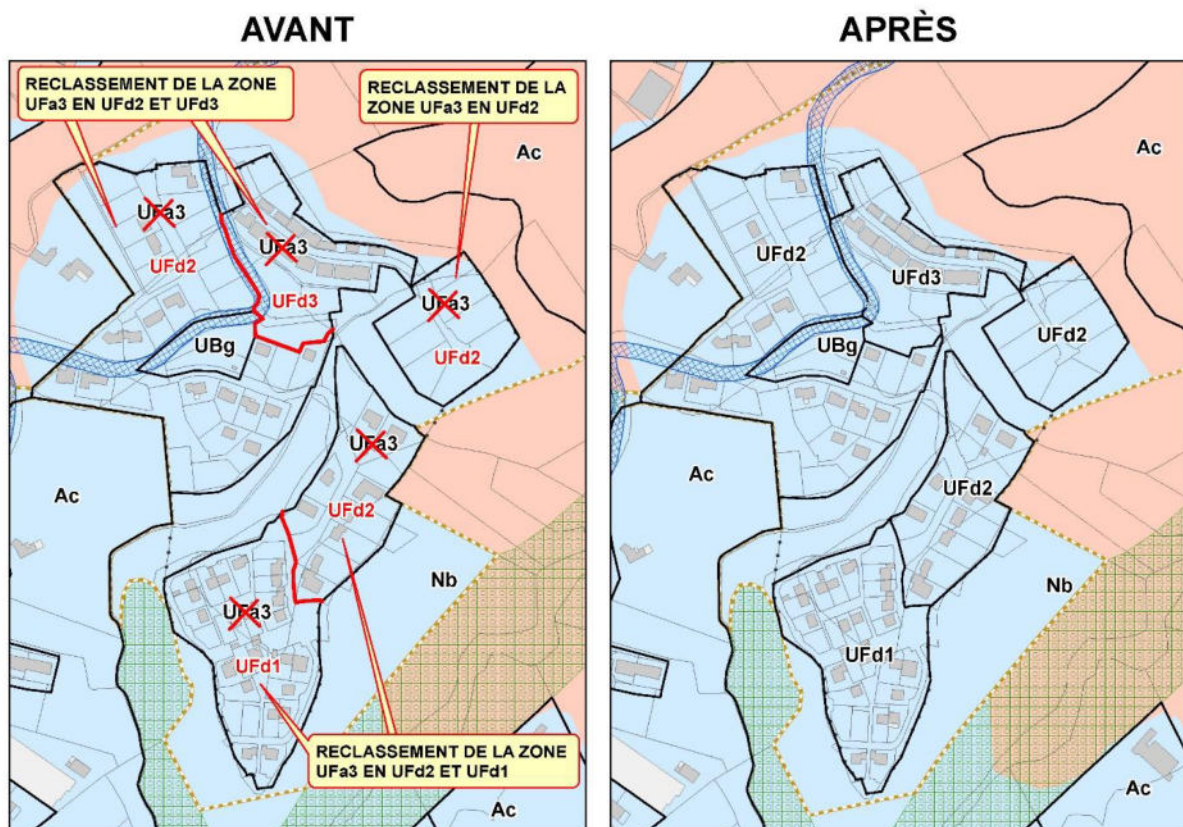
➔ Reclassement de la zone UFa3 en zones UFd1, UFd2 et UFd3 – secteur de la ZAC Saoga

En complément de la mise en cohérence des dispositions réglementaires inscrites dans le secteur de la ZAC Saoga (cf. partie Adaptation du règlement écrit ci-avant), le plan de zonage dudit secteur doit être modifié.

Au document d'urbanisme métropolitain en vigueur, la ZAC comprend une cinquantaine de lots qui ont été traduits en zone UFa3.

Afin d'assurer la parfaite traduction de la ZAC de la Saoga dans le PLUm et comme précédemment indiqué dans la partie réglementaire de la présente note, il est proposé de créer une nouvelle zone pavillonnaire UFd, spécifique à cette ZAC, comprenant 3 sous-secteurs distincts selon la typo-morphologie propre à chaque lot : UFd1, UFd2 et UFd3.

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



Évaluation environnementale : Cette mise en compatibilité du zonage pour intégrer les prescriptions liées à la ZAC de la Saoga ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives. En effet, le projet de ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact et a permis la mise en œuvre de mesures ERC. De plus, la ZAC a été labellisée HQE Aménagement. Enfin, il s'agit aussi de souligner ici que de nombreuses constructions de la ZAC sont aujourd'hui réalisées.

Cette modification de forme pour contrôler le devenir de la ZAC et garder les prescriptions environnementales et paysagère pérennes n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.4.29. Saint-Dalmas-le-Selvage

Deux points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage.

➔ **Réhabilitation du refuge de Sestrière : modification de l'emprise du polygone d'implantation et création d'une zone Nh3.**

Au regard du PLUm, le refuge de Sestrière est classé en zone naturelle Nb.

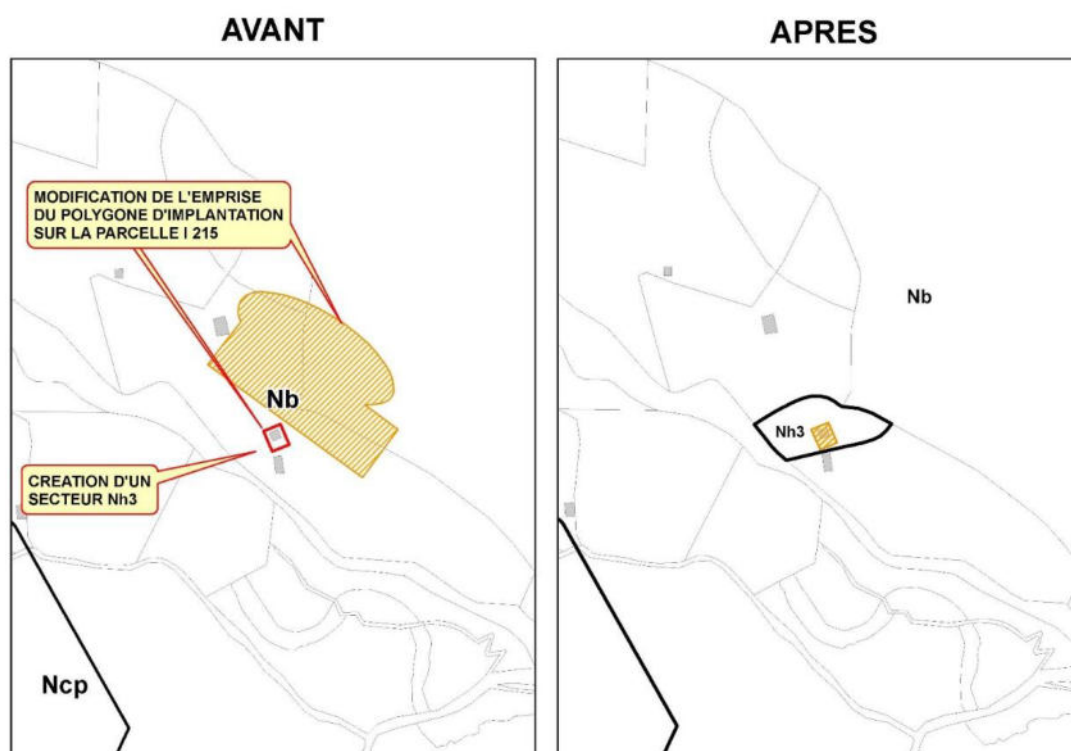
Dans les communes du Haut-Pays, le règlement de la zone Nb permet l'extension mesurée des constructions existantes, soit 30% de la surface de plancher existante dans la limite de 30 m².

La surface de plancher existante du refuge étant de 45 m² environ, une extension mesurée permettrait donc de la porter à 58,5 m². Ce projet de réhabilitation rend nécessaire la création d'un espace de vie plus vaste, tout en respectant complètement l'esprit du lieu, ce qui n'apparaît pas envisageable dans cette limite fixée à 58,5 m².

Au regard de sa localisation en zone naturelle, la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est nécessaire. Ce projet a été présenté devant la Commission Départementale de la Nature, des paysages et des Sites (CDNPS) ainsi que devant la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le projet ayant reçu un avis favorable lors de ces deux commissions.

Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun (MDC1) du PLUm, les modifications suivantes sont proposées pour permettre la réalisation de ce projet :

- Le polygone d'implantation existant sera réduit pour y intégrer la parcelle concernée par la réhabilitation et l'extension du refuge ;
- La création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) étant nécessaire, un zonage particulier sera mis en place autour du refuge. La zone NH3, correspondant aux STECAL, sera créée autour de l'emprise du polygone d'implantation.



Évaluation environnementale :

Le projet vise à étendre un site existant d'hébergement de montagne, dont 45 m² étaient précédemment dédiés à l'accueil de séjour de vacances . La pratique d'activités de sports d'hiver et de randonnées sur la commune de Saint-Dalmas-le-Selvage, représente une activité touristique à part entière. Le refuge actuel est maintenu pour être réhabilité, Il est plus que nécessaire pour ensuite parvenir à l'étendre au sein du site. La programmation projetée reste donc en lien avec la vocation initiale du site.

Le caractère pastoral de certaines parties du secteur est pris en compte par un travail de sensibilisation, de signalétique et de délimitation des parcours des randonneurs, qui vise à protéger les parties propices à l'agriculture de montagne.

Par ailleurs, le projet s'insère parfaitement dans son contexte physique, dans la mesure où d'une part, il s'agit d'étendre des bâtiments déjà existants sur ce site, donc artificialisé depuis longtemps et en limitant la surface des planchers, afin d'éviter de mobiliser du foncier. De surcroît la situation du refuge en contrebas du plateau, le rend très peu visible depuis ce secteur très fréquenté en été. Le choix des matériaux a été judicieusement retenu, afin d'adapter le projet à son environnement paysager.

Le projet ne créera aucune nuisance sur les réservoirs de biodiversité et sur la Trame Verte et Bleue, dont la zone humide, car situés en dehors de la zone de projet. (Un pré-diagnostic Faune-flore a été effectué et est en annexe de la présente modification (cartographe de localisation et enjeux sont définis), une étude d'incidence Natura 2000 pourra être demandée lors de l'instruction du Permis.

En mesure de réduction instaurée dans le PLUm, la capacité du STECAL Nh3 est limitée à plusieurs titres, en l'occurrence la définition d'un polygone d'implantation. Ce dernier vient restreindre les possibilités de constructions autour du refuge existant, comme le précise les dispositions du règlement associé, soit une superficie maximale de 85m².

Le projet prévoit la création d'un système d'assainissement et d'alimentation en eau potable autonomes, pour le fonctionnement du bâtiment. Une étude en collaboration avec les partenaires associés dont l'ARS et un hydrogéologue sera engagée pour la mise en place des réseaux. L'impact sur la zone humide et le torrent de Sestrière sera ainsi anticipé pour y remédier le cas échéant. Des systèmes de traitement des eaux usées par phytoépuration ou filtre compact peuvent être projetés, sous réserve des études confirmant la solution technique à retenir.

Plusieurs possibilités sont envisageables pour assurer la distribution en eau potable, dont un captage d'une nappe d'eau souterraine par micro-forage ou tout autre(s) solution(s) agréée(s) par l'ARS.

L'alimentation en énergie sera assurée par des panneaux photovoltaïques disposés sur le toit du refuge, une solution technique sera proposée dans le cadre de l'avancement du projet architectural.

En termes de sécurité, le projet architectural sera conforté par des études préalables, afin d'adapter la construction aux phénomènes naturels liés aux crues torrentielles et au risque avalanches, permettant ainsi d'assurer la sécurité des personnes.

Le projet a donc une incidence limitée sur l'environnement.

3.4.30. Saint-Etienne-de-Tinée

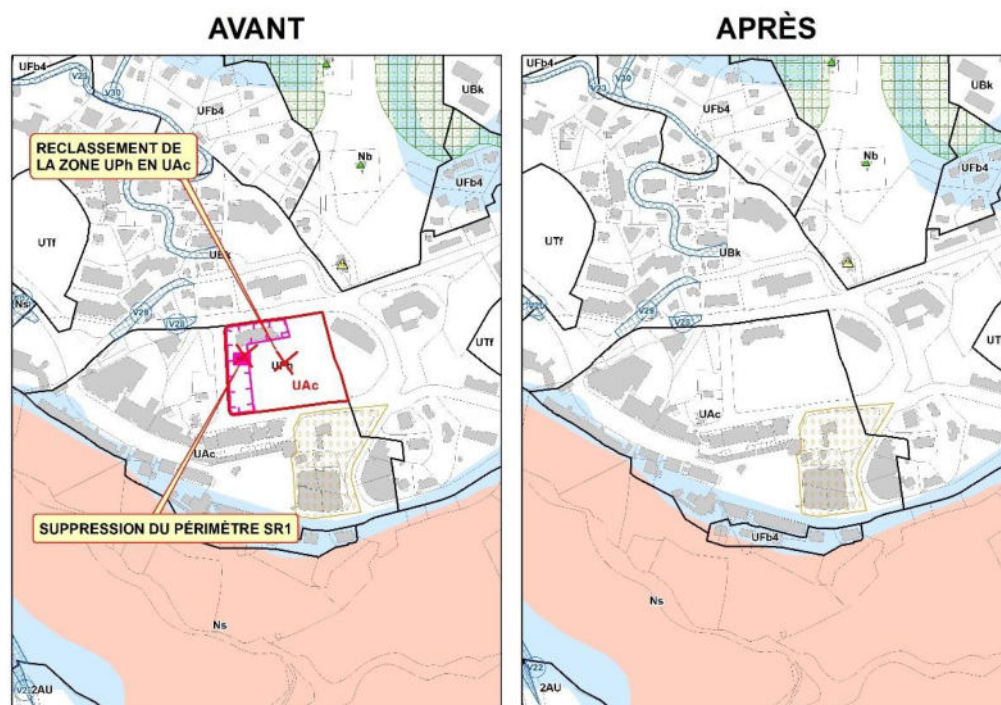
Quatre points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Saint-Etienne-de-Tinée.

→ Reclassement en zone UAc

La parcelle cadastrée AC55 est classé au PLUm en vigueur en zone de projet UPh. Des projets de restaurants et de parkings en ouvrage étant envisagés, il apparaît opportun de reclasser cette parcelle au sein de la zone UAc attenante dans laquelle les dispositions réglementaires apparaissent plus adaptées aux aménagements projetés.

Dans le même temps, afin de ne pas bloquer le développement de ce secteur, il est proposé de supprimer le périmètre SR1 inscrit sur cette parcelle.

Aussi, il est proposé de reclasser la parcelle cadastrée AC 55 en zone UAc et de supprimer le périmètre SR1 comme suit :



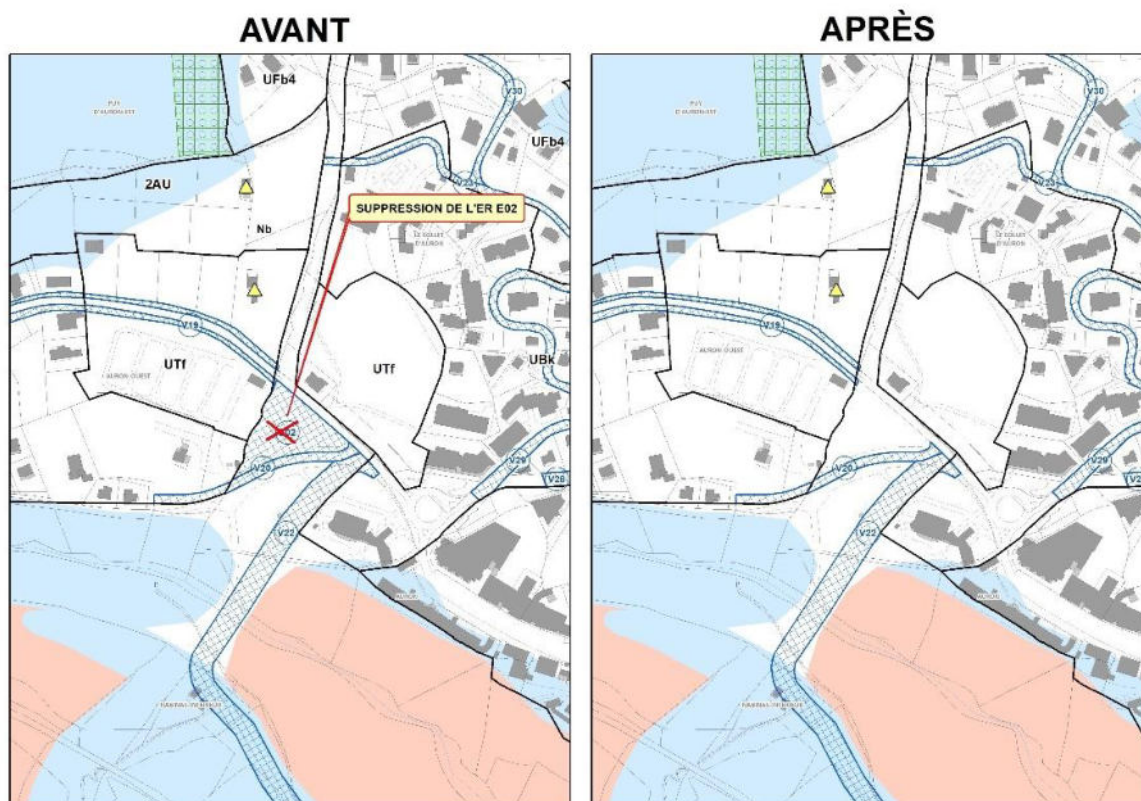
Évaluation environnementale : Cette modification au sein de l'enveloppe urbaine en vue d'optimiser le foncier constructible et sans contrainte a une incidence positive sur l'environnement.

→ Suppression de l'Emplacement Réservé E02

Au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain en vigueur, l'emplacement réservé E02 est destiné à un équipement public pour l'aménagement d'un héliport au bénéfice de la commune de Saint-Etienne-de-Tinée.

La commune de Saint-Etienne-de-Tinée est dotée d'une hélistation située dans le quartier du Pont Fossati. Cet emplacement à proximité de la station d'Auron, tout en étant à l'extérieur des secteurs bâtis constitués permet de répondre aux éventuelles situations d'urgence sans venir gêner les habitants et usagers de la station.

Dans ce contexte, il apparaît opportun de supprimer l'emplacement réservé E02 en plein cœur du village de la station comme suit :



Modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La suppression de l'emplacement réservé E02 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
E02	Héliport Centre station	Équipement public	SAINT-ETIENNE-DE-TINEE	3754

Évaluation environnementale : La modification prévue, conduisant à la suppression d'un ER, a une incidence positive sur l'environnement.

➔ Zone UAc, UBi, UBk, UFa2 et Nt1 – Protection des hôtels

Afin de stopper les démolitions d'hôtels pour la réalisation de programme immobilier d'habitation, la commune souhaite, d'une part, protéger les hôtels de toute démolition, et d'autre part, permettre uniquement la réalisation d'hôtels. Pour ce faire, la commune a réalisé un travail de recensement des hôtels présents sur le territoire communal dont il est souhaité la protection.

Les hôtels identifiés par la commune sont les suivants :

- Secteur du village : Lou Ben Manja, Le Régativou ;

- Secteur d'Auron : le Savoie, le Chastellarés, le Blainon, l'Edelweiss, l'Ecureuil, Las Donnas, le Chalet d'Auron, l'Oustalet et le Bataclan.

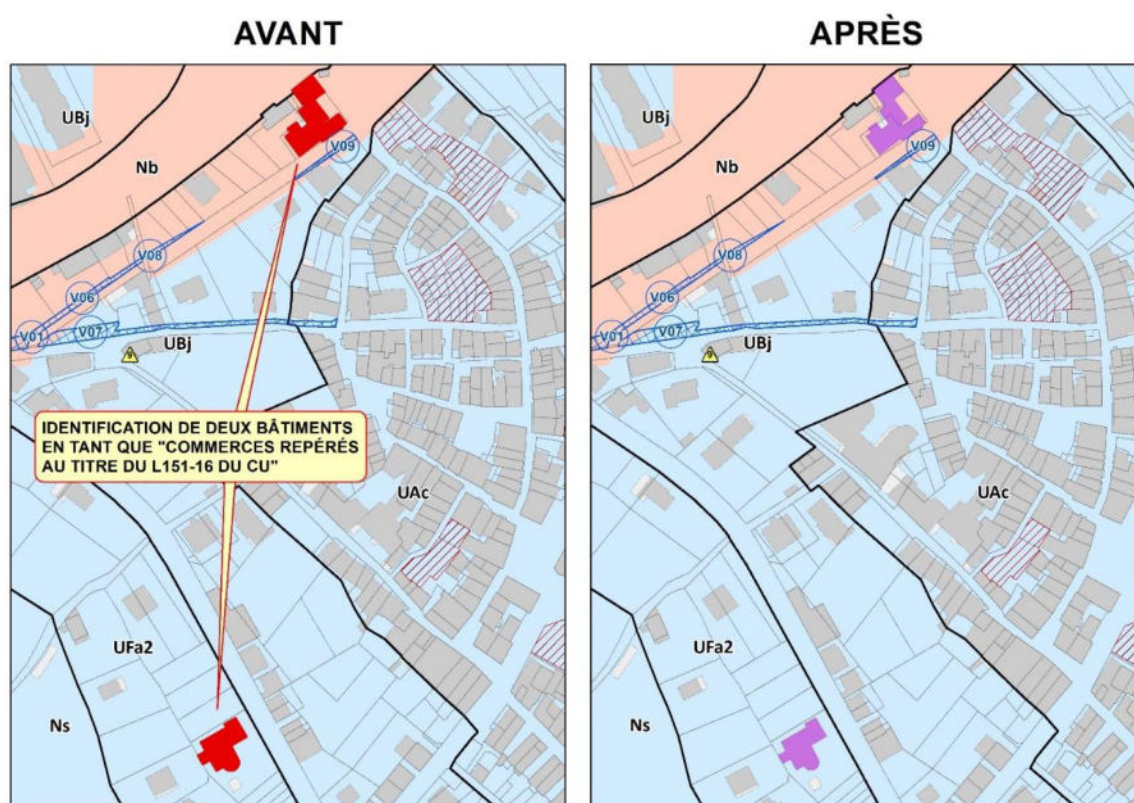
Ces hôtels sont situés dans les zones UAc, UBj, UBk, UFa2 et Nt1 au PLUm en vigueur.

Afin de ne pas créer de nouvelles entrées de légendes, les constructions présentes sur les parcelles supports d'hôtels, recensées par la commune, seront repérées en violet.

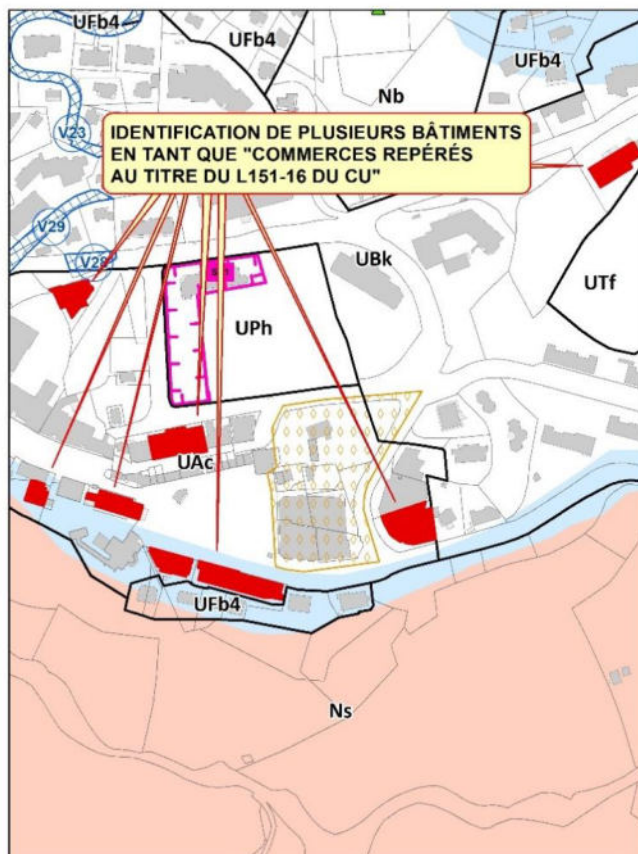
Cette légende vise à la préservation et à la diversification des activités commerciales. Cette proposition s'appuie sur la définition des hôtels dans le lexique des disposition générales de la Modification de Droit Commun 1 :

- 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.

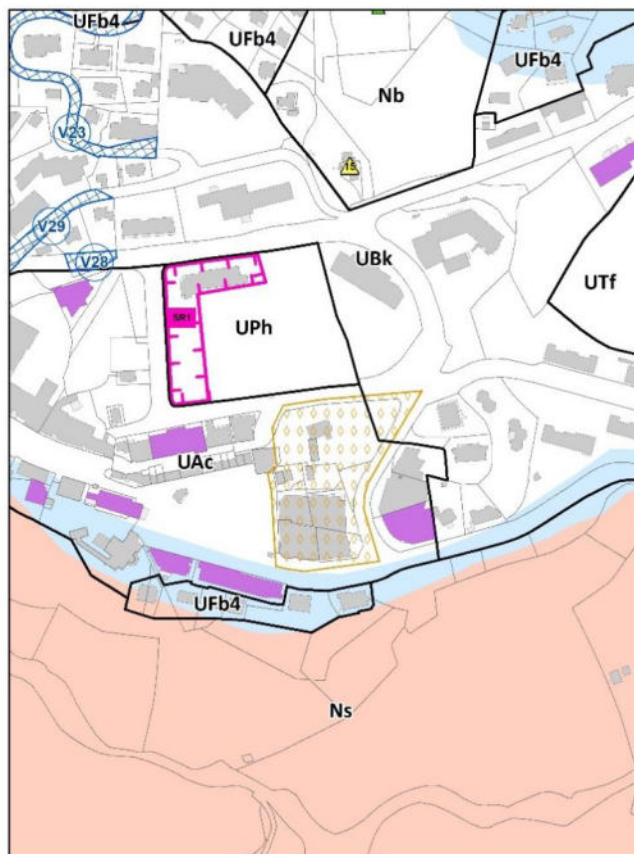
Aussi, il est proposé de représenter le bâti des établissements identifiés par la commune en violet sur le plan de zonage, comme suit :



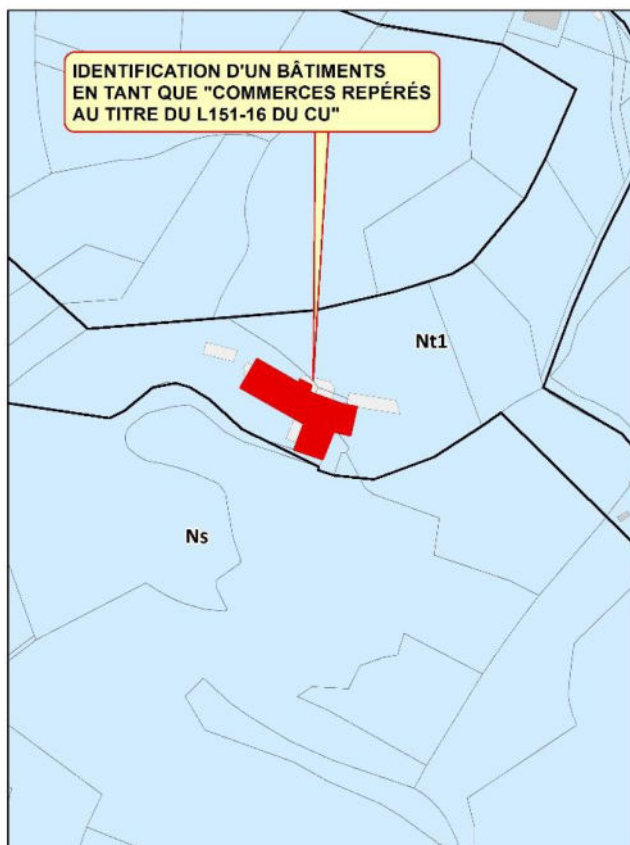
AVANT



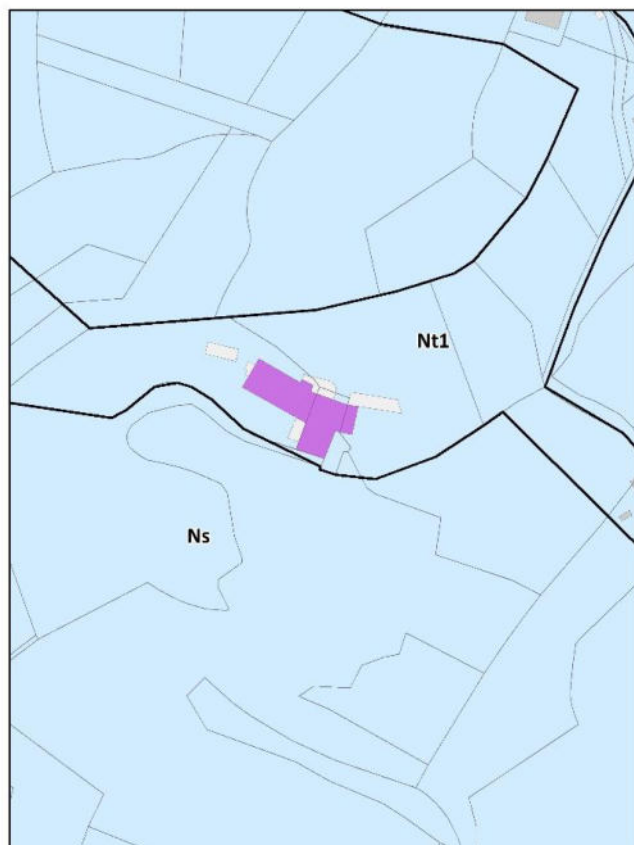
APRÈS



AVANT



APRÈS



Évaluation environnementale : cette disposition permet de maintenir le tissu économique et de limiter les incidences sur le paysage montagnard de certaines opérations immobilières de démolition reconstruction. Cette identification a une incidence positive sur le paysage identitaire de la commune.

➔ Modification partielle de la zone humide située Boulevards Napoléon III et Maurice Rovery

Les zones humides inscrites au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont des inventaires initiés en 2014, en partenariat avec le CD06, et dressent un premier état des lieux des zones humides dans les Alpes-Maritimes. Il a été mené à l'échelle 1/25000ème.

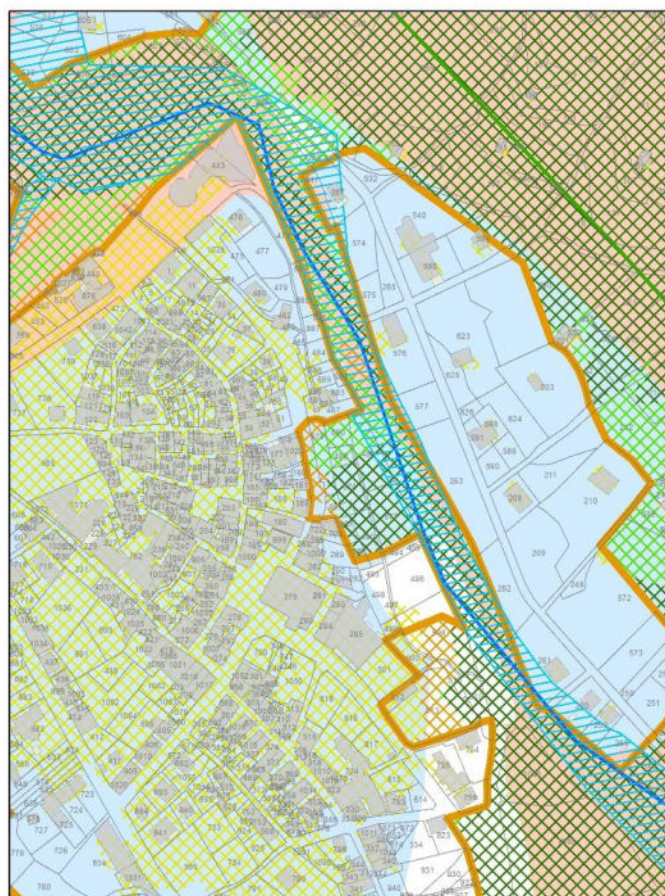
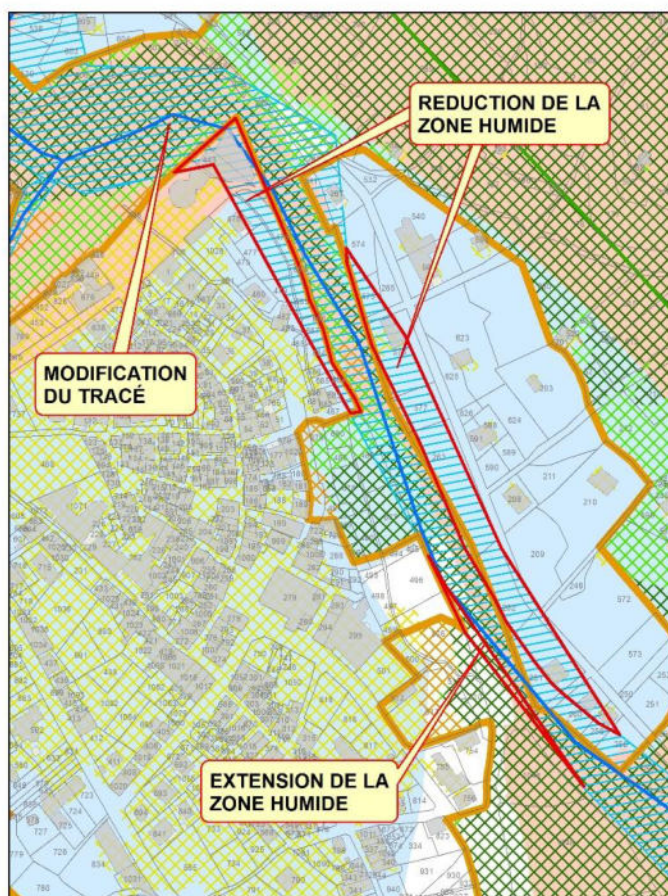
Les documents d'urbanisme étant réalisés à une échelle plus fine, des erreurs matérielles peuvent être identifiées. C'est le cas sur la commune de Saint-Etienne-de-Tinée, dans le secteur du village, où le tracé des zones humides et des cours d'eau inscrits au titre de la TVB sont localisés sur des constructions existantes et des zones imperméabilisées.

Afin de justifier la modification du tracé des trames bleues sur ce secteur, une étude de prédiagnostic faune/flore a été réalisée et a révélé que les enjeux écologiques prévisionnels pressentis à l'échelle du site d'étude étaient faibles.

Aussi, il est proposé de modifier partiellement le tracé de la zone humide située Boulevards Napoléon III et Maurice Rovery, comme suit :

AVANT

APRÈS



Évaluation environnementale : cet ajustement en fonction de réalité de l'absence de la zone humide et pour correspondre à l'occupation actuelle du sol n'a pas d'incidence sur l'environnement.

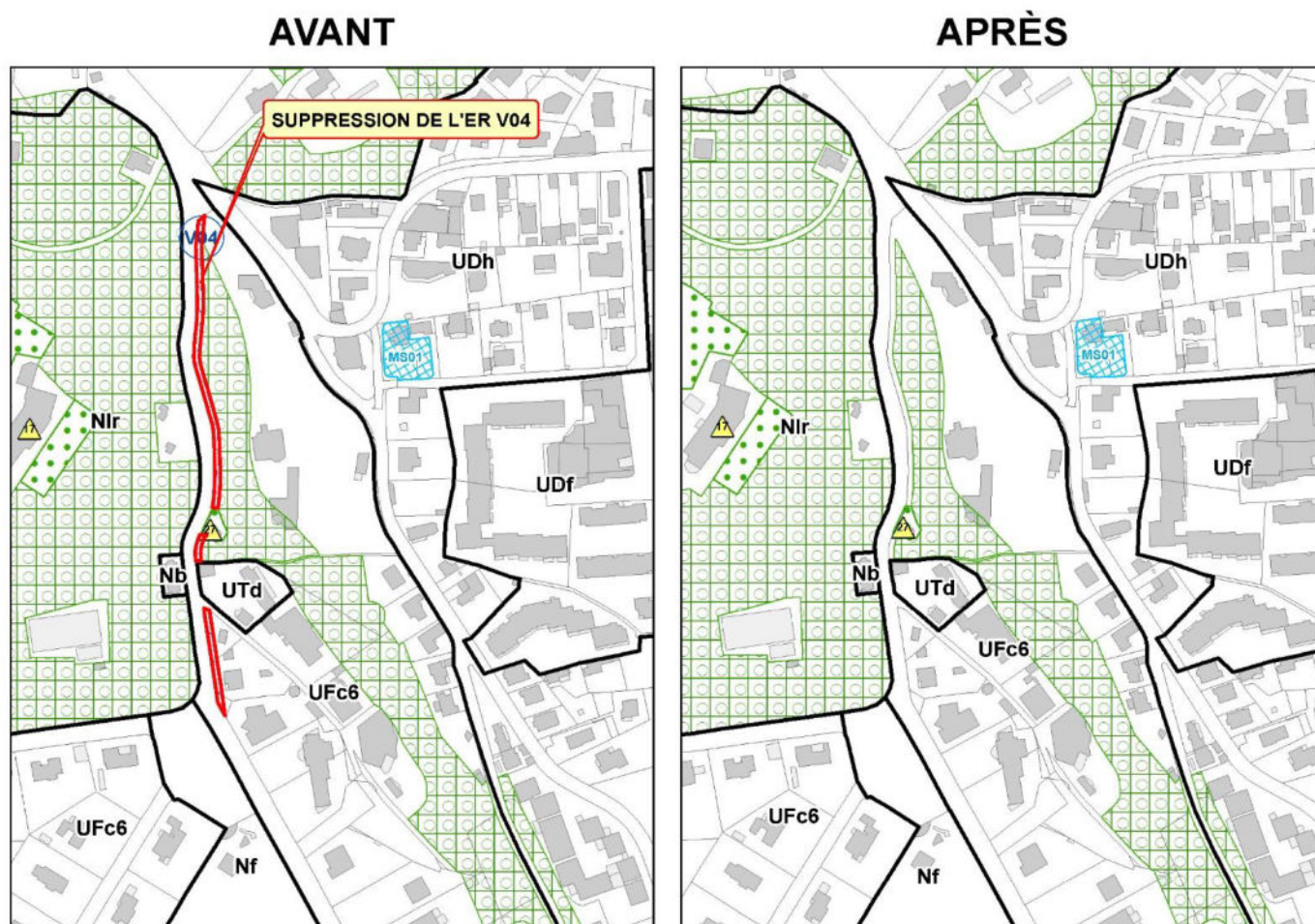
3.4.31. Saint-Jean-Cap-Ferrat

Neuf points de modification graphique sont inscrits pour la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

→ Suppression de l'ER V4

L'emplacement réservé voirie n°4 situé avenue Albert 1^{er} ayant déjà été mis en œuvre, il n'a plus lieu d'être. Il convient de le supprimer au document graphique du PLUm.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La suppression de l'emplacement réservé V4 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

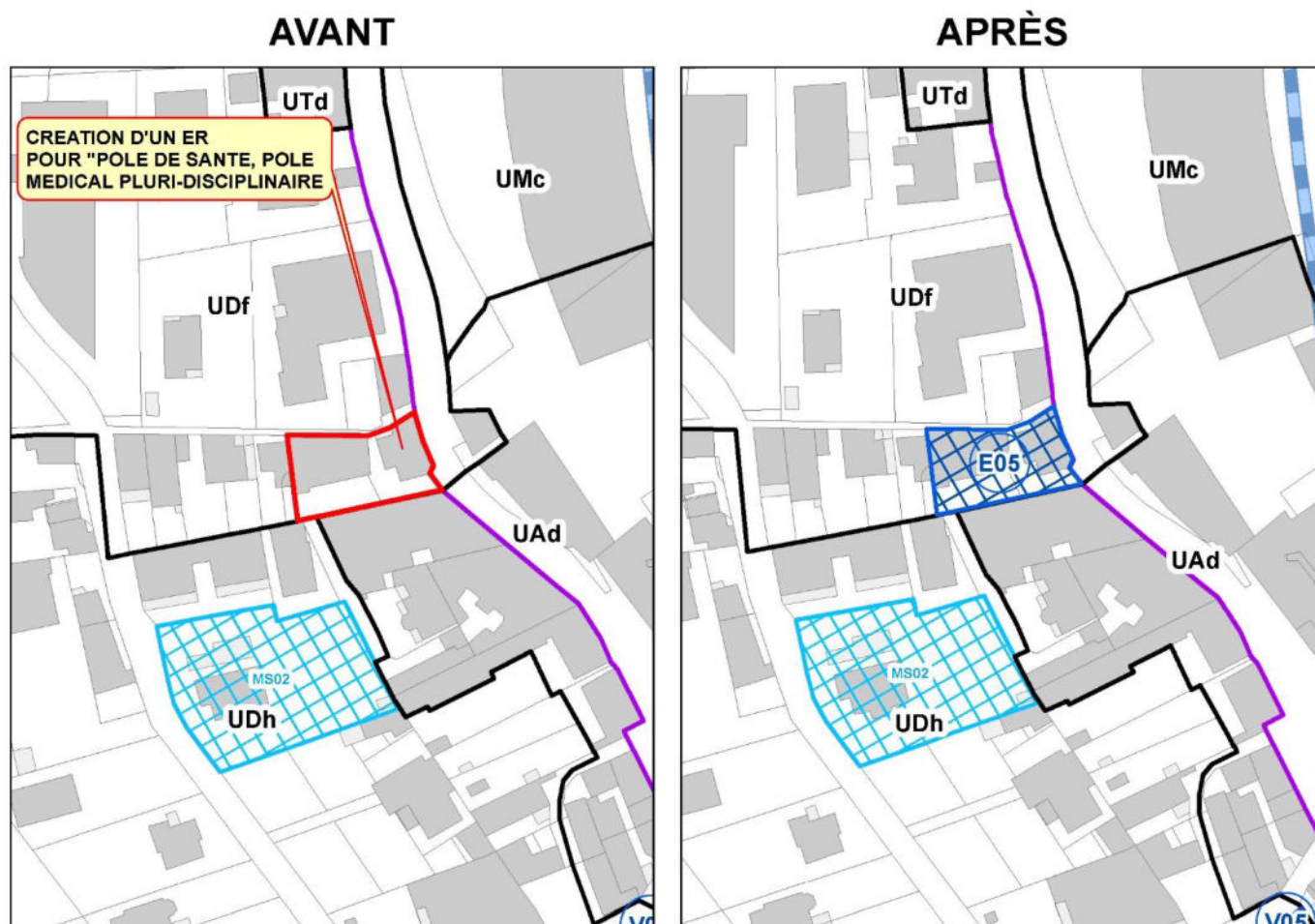
V4	Elargissement à 8 m de l'Avenue Albert 1^{er}	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	707
----	--	--------	---------------------------------------	----------------

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

→ Création de l'ER E05

La commune souhaite créer un emplacement réservé pour la réalisation d'un pôle santé ou pôle médical pluri-disciplinaire sur les parcelles section AI 113 et 446 en vue de répondre aux besoins de ses administrés.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

Complémentairement, la création de l'emplacement réservé E05 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

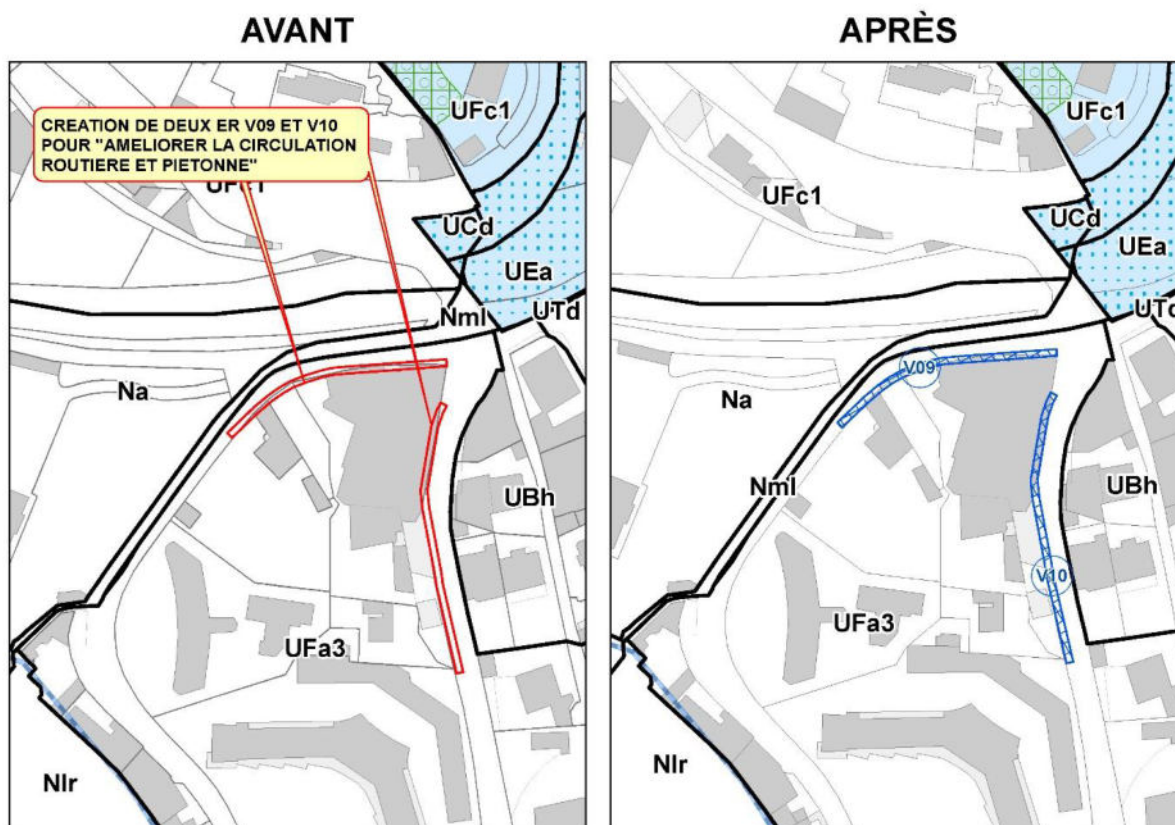
E05	Pôle de santé, médical pluri-disciplinaire	Equipement public	Commune	Surface 506 m ²
-----	--	-------------------	---------	-------------------------------

Évaluation environnementale : la mobilisation d'un foncier bâti dans le tissu urbain existant pour la création d'un pôle santé a une incidence positive sur l'environnement : requalification d'un espace urbanisé, limitation de la consommation foncière ...

→ Création de deux emplacements réservés voiries

La commune souhaite créer deux emplacements réservés voiries le long de l'avenue Séméria et le long de l'avenue de Grasseuil permettant d'améliorer les circulations routières et la sécurisation piétonne, dans le but de revaloriser cette entrée de ville.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La création des emplacements réservés V09 et V10 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V09	Aménagement voirie	Equipement public	MNCA	Surface 141 m ²
V10	Aménagement voirie	Equipement public	MNCA	Surface 162 m ²

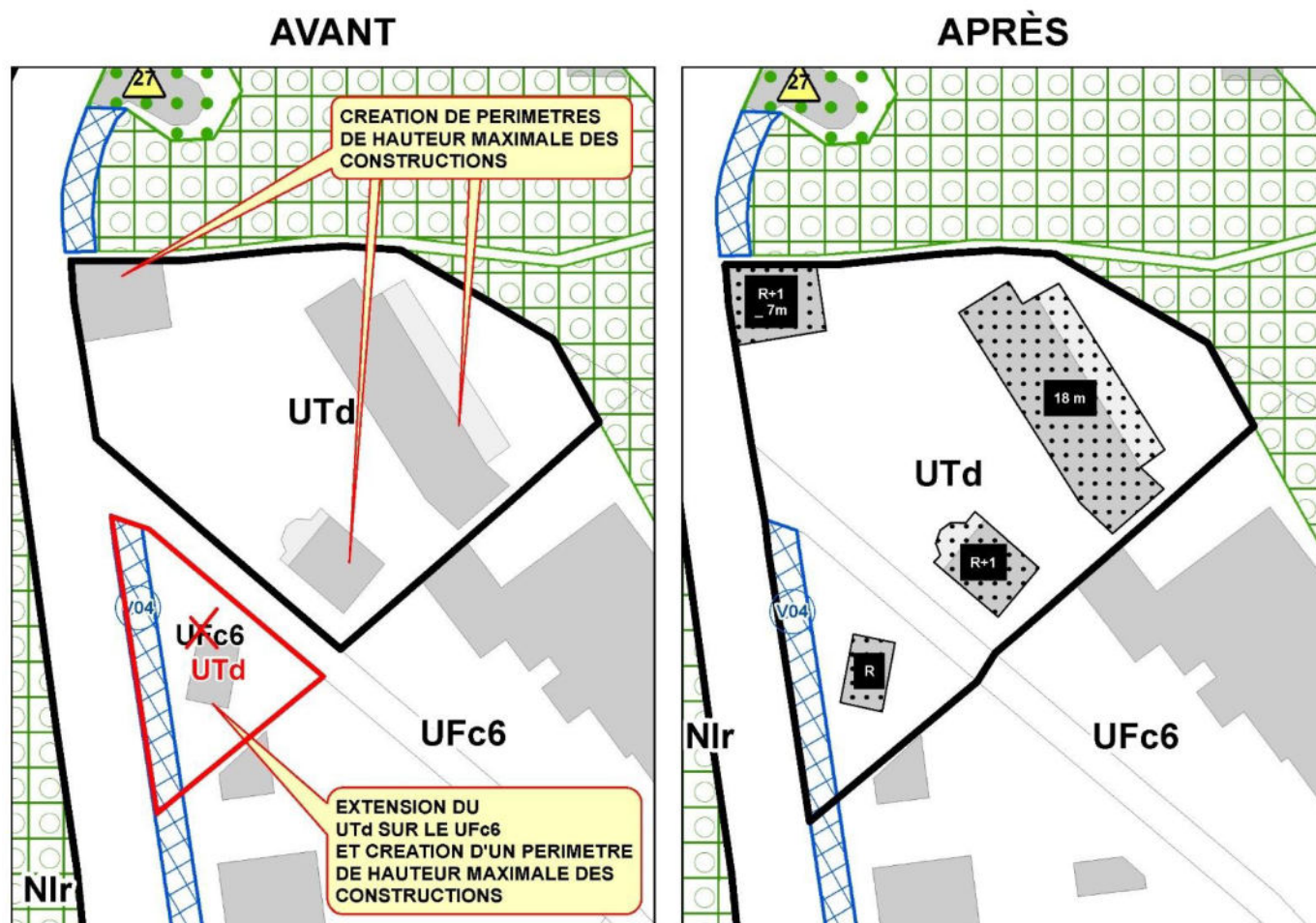
Évaluation environnementale : La création de ces emplacements réservés le long de voies existantes a une incidence positive sur le paysage (requalification de l'espace public) et sur les modes doux.

→ Zone UTd

La zone UTd est une zone dédiée à l'hôtellerie ; aussi, la commune souhaite :

- Le passage d'un hôtel aujourd'hui identifié en UDh, en zone UTd comme les autres établissements hôteliers de la commune.
- La mise en place d'un « polygone de hauteur maximale des constructions » sur les bungalows afin de limiter la hauteur à 9m.
- Le passage d'une parcelle identifiée en UFc6, en zone UTd afin de permettre une future extension de l'hôtel situé sur la parcelle limitrophe au nord et de permettre le développement hôtelier.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Ces ajustements entre zones urbaines du PLUm dans l'optique d'adapter le zonage à l'occupation du sol actuelle et au développement touristique de la commune, dans un secteur bâti et artificialisé n'a pas d'incidence sur l'environnement.

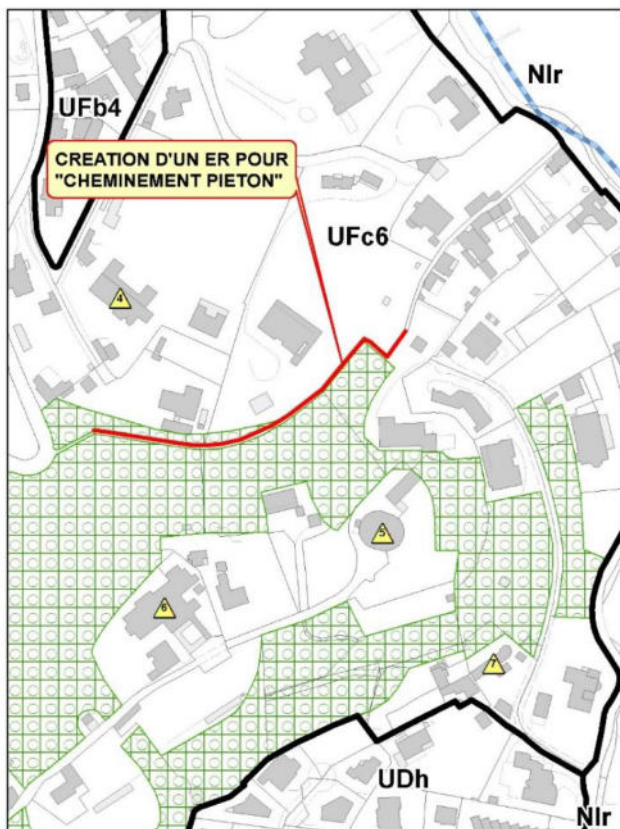
→ Chemins piétons privés

Afin d'assurer leur protection, la commune souhaite inscrire des emplacements réservés pour chemins piétonniers au plan de zonage. Ainsi, le chemin piétonnier Colla Blanca reliant l'avenue Sauvan à la Promenade Rouvier a été créé par l'ERV08 dans le but de recréer un ancien chemin « occulté » et intégré au fil du temps dans des propriétés privées.

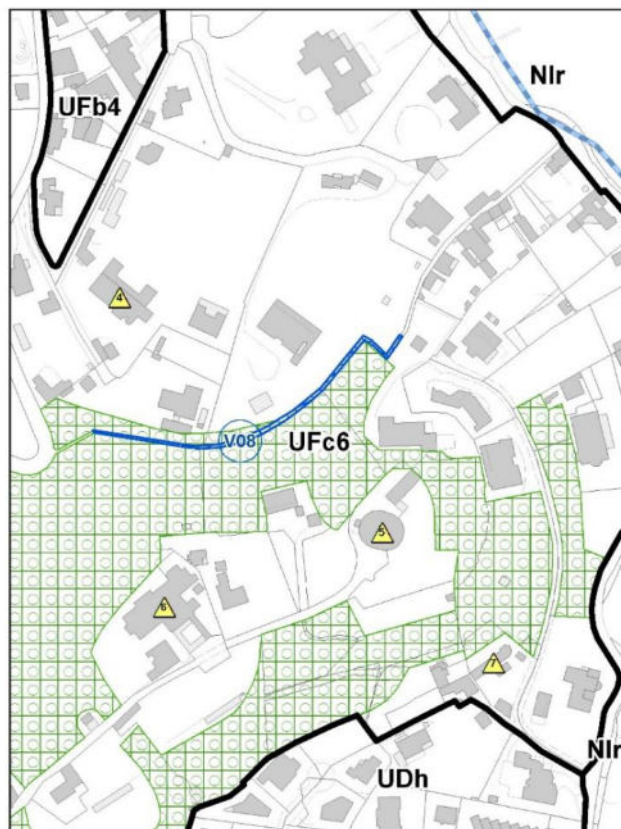
Également, le chemin piétonnier ERV03 reliant le chemin du Sémaphore à l'escalier public qui rejoint le boulevard de Gaulle a été étendu.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :

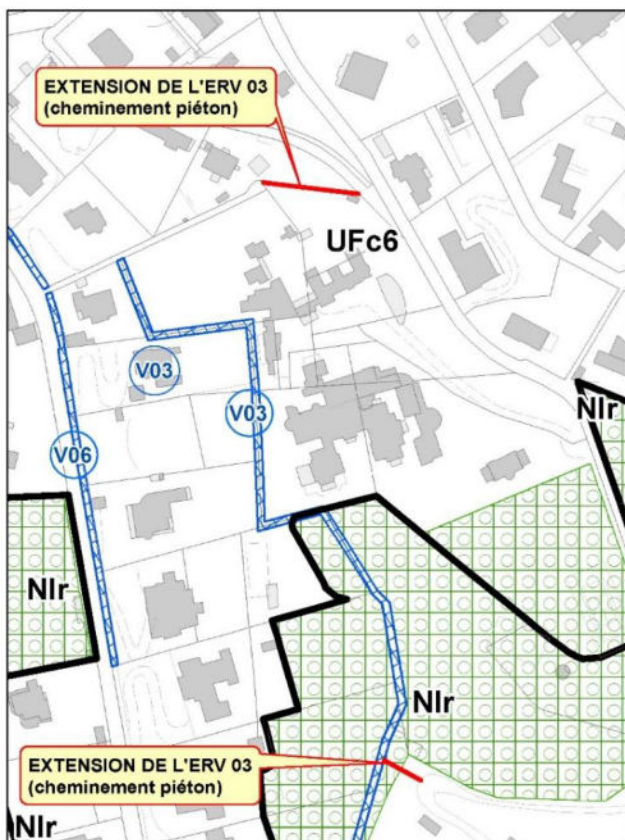
AVANT



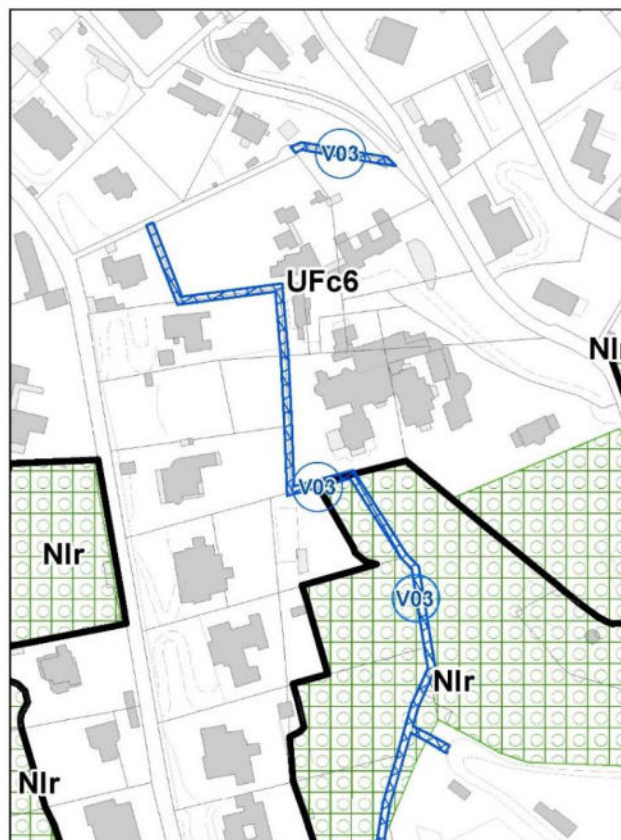
APRÈS



AVANT



APRÈS



La modification des pièces constitutives du PLUm

La création des emplacements réservés V03 et V08 entraînent une modification de la pièce 7 du PLUm.

V03	Extension chemin du Sémaphore	Equipement public	Commune	Surface 2431 m ² (Soit une extension de 175 m ²)
-----	-------------------------------	-------------------	---------	---

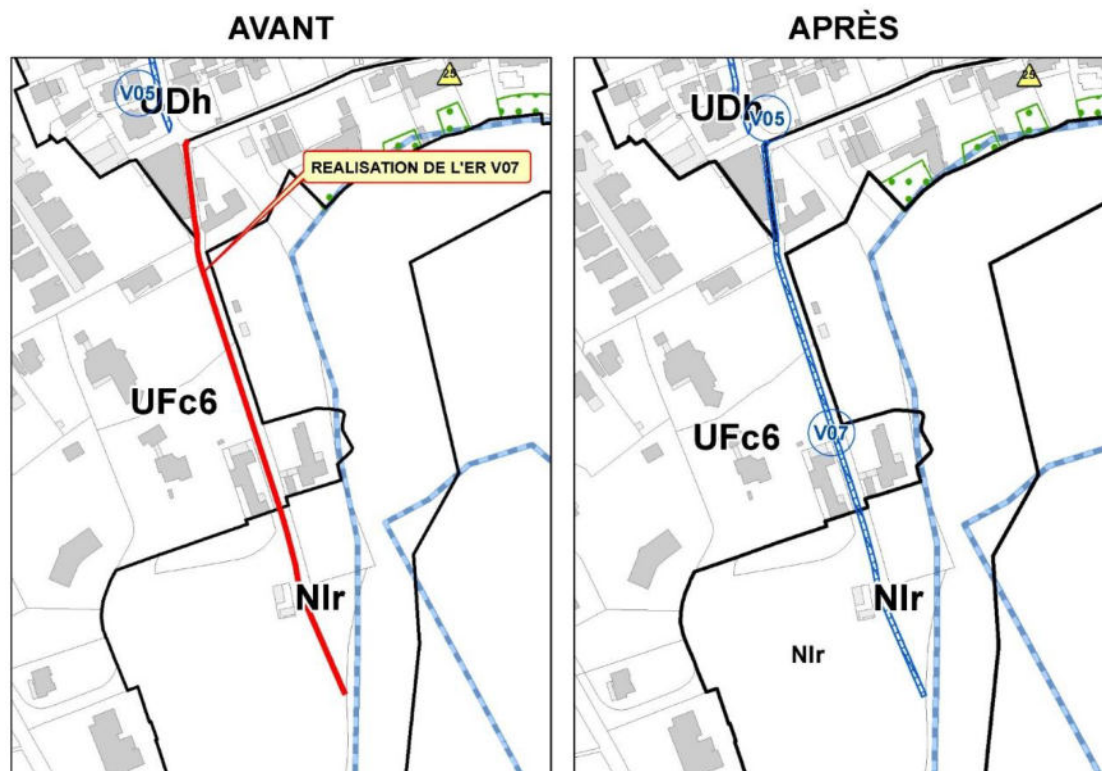
V08	Chemin Colla Bianca	Equipement public	Commune	Surface 277 m ²
-----	---------------------	-------------------	---------	-------------------------------

Évaluation environnementale : Permettre de reconnaître les chemins piétons existants et les entretenir a une incidence positive sur les modes doux et le fonctionnement des quartiers.

→ **Le secteur de la Carrière**

La commune souhaite, créer un emplacement réservé supplémentaire ERV 07 sur la voie d'accès actuellement privée qui relie l'avenue Claude Vignon au sentier du bord de mer. L'objectif est de pouvoir maîtriser le foncier de la voie d'accès et son utilisation, dans le cadre de l'évolution du site de la Carrière.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La création de l'emplacement réservé V07 entraîne une modification de la pièce n° 7 du PLUm.

V07	Création d'une voie publique	Voirie	Commune	Surface 729 m ²
-----	------------------------------	--------	---------	-------------------------------

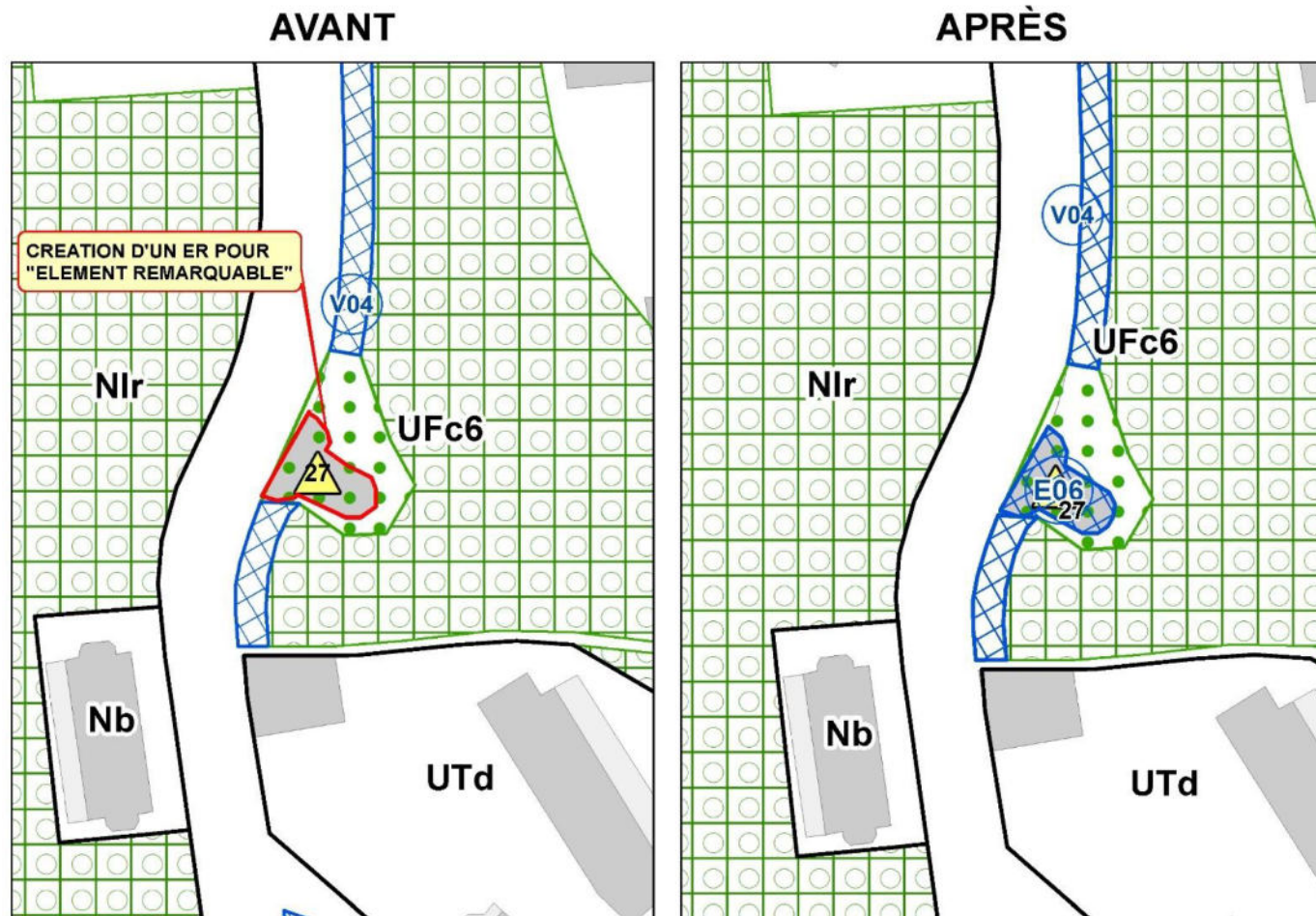
Évaluation environnementale : Ce nouvel accès devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact. Néanmoins, il se situe dans un secteur sensible pour le paysage (Littoral) mais pourra permettre d'améliorer la situation actuelle.

→ Création d'un emplacement réservé E06 autour de l'élément remarquable n°27

La commune sollicite la création d'un emplacement réservé (ER) sur l'élément remarquable n°27 inscrit au PLUm. Cela concerne une chapelle sise avenue Albert 1er, cadastrée section AC 48.

Cet élément remarquable (chapelle) appartient au domaine des Cèdres, mais est séparée de la propriété par la route métropolitaine (Avenue Albert 1er) ; le but est d'intégrer cet élément dans le patrimoine saint-jeannois, dont la commune en serait le bénéficiaire.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La création de l'emplacement réservé E06 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

E06	Chapelle	Elément patrimoine	Commune	Surface 58 m ²
-----	----------	-----------------------	---------	------------------------------

Évaluation environnementale : L'inscription de cette chapelle en ER a une incidence positive sur la préservation du patrimoine. La commune souhaite se porter acquéreur pour permettre l'entretien du patrimoine local.

→ Reclassement de la zone UFb4 et une partie de UFc6 en zone UFb6

La commune souhaite reclasser en zone UFb6 la totalité de la zone UFb4 et une partie de la zone UFc6.

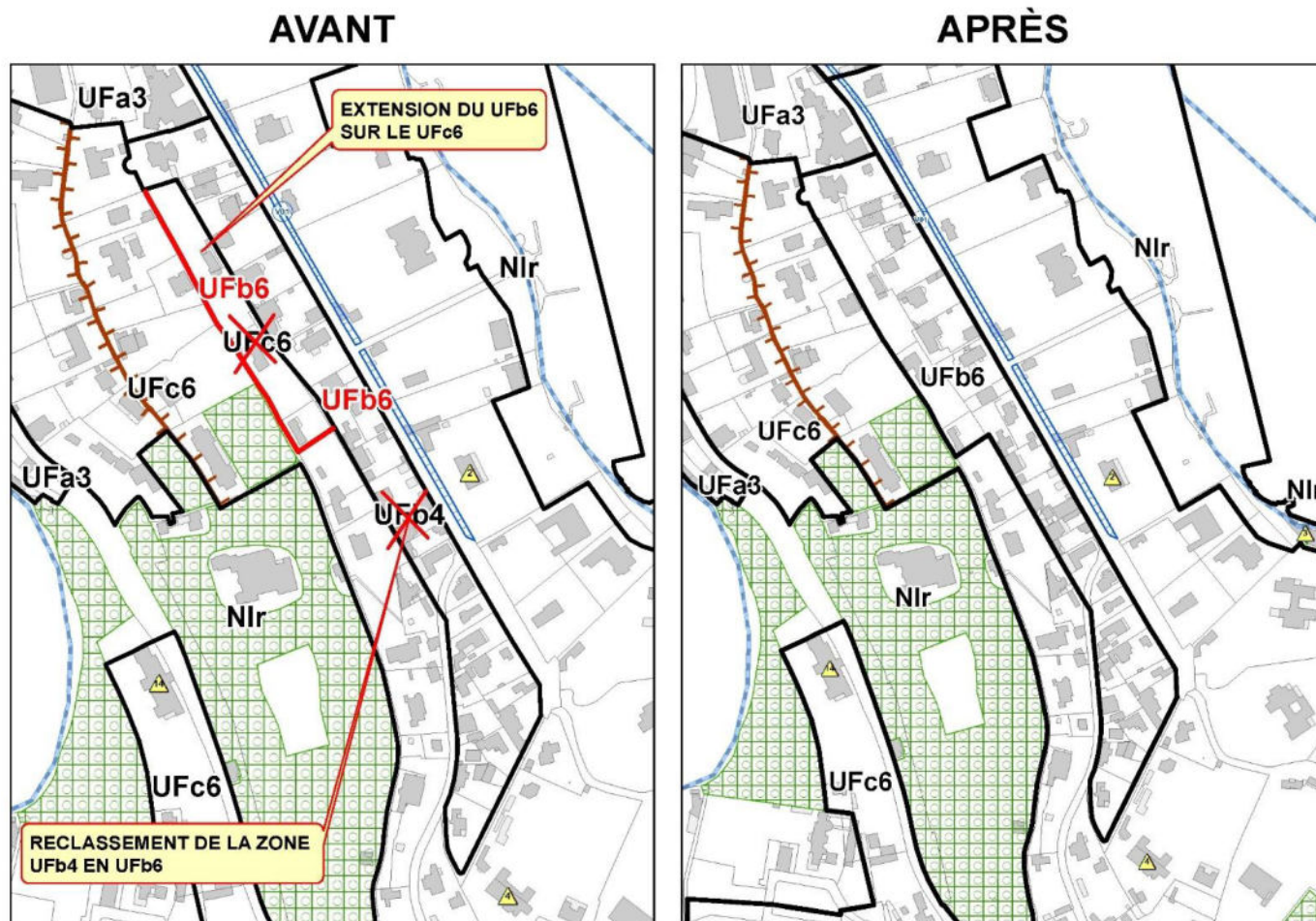
Cette modification graphique permettra de mieux prendre en compte la morphologie et la typologie urbaine de ce secteur. En effet, le reclassement de la zone UFb4 en zone UFb6 permet de réduire l'emprise au sol des constructions à 15%, correspondant aux tissus urbains en place.

Aussi, dans le même objectif, le reclassement d'une petite partie de UFc6 en UFb6, traduit une cohérence concernant les parcelles se trouvant en aval de l'impasse Rothschild, en les intégrant dans cette nouvelle zone UFb6. En effet, le règlement de cette zone, avec un CES modéré et une hauteur fixée à 7 mètres à l'égout, correspond à la typologie urbaine observée pour ces parcelles.

Le classement en zone UFb6 de ces deux secteurs permettra également de préserver l'environnement naturel de qualité de ces tissus pavillonnaires.

Cette évolution n'impacte pas le respect des protections édictées par la DTA et s'avère être nécessaire pour le développement urbain au regard de projets concrets.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :

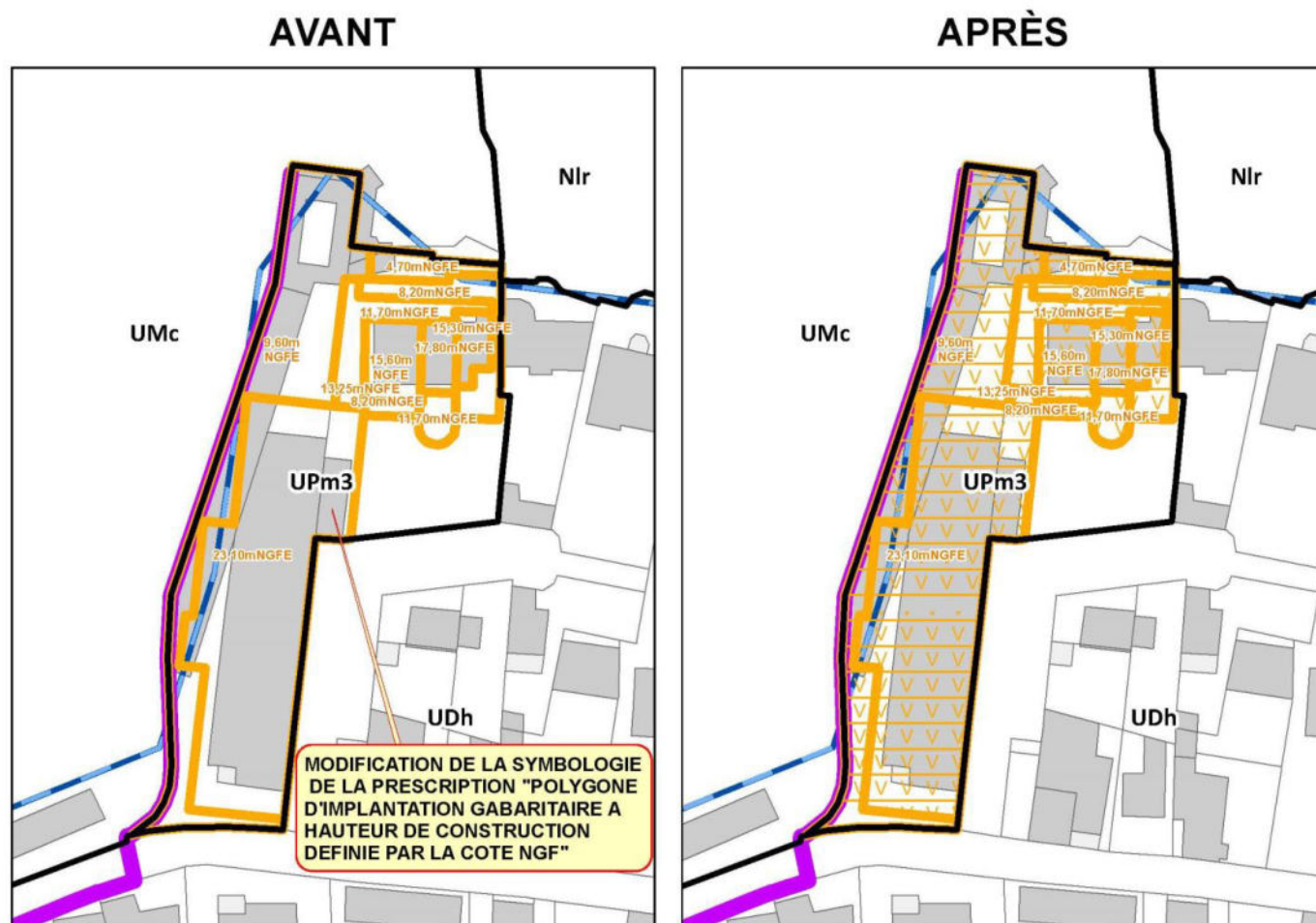


Évaluation environnementale : Ces modifications entre zones urbaines du PLUm et pour adapter le règlement à la morphologie n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

→ Précision apportée au périmètre de l'hôtel la Voile d'Or

Il s'agit d'améliorer la lisibilité de la règle graphique pour le projet de la Voile d'Or situé dans le secteur UPm3. En effet, le tracé du périmètre de ce polygone n'apparaît pas clairement en raison de la superposition des couches graphiques, la limite de zonage en noire ayant masqué le tracé du périmètre de polygone en orange.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : cet ajustement graphique n'a pas d'incidence sur l'environnement. Il permet d'améliorer la lisibilité.

3.4.32. Saint-Jeannet

Six points de modification graphique est inscrit pour la commune de Saint-Jeannet.

→ Reclassement des parcelles AP n°389 et AP n°386 de la zone UFb4 en zone UZd4

La modification envisagée vise à reclasser les parcelles cadastrées AP n°389 et n°386 de la zone UFb4 en zone UZd4.

La zone UFb4 est une zone pavillonnaire tandis que la zone UZd4 est une zone destinée aux activités commerciales. Les tissus urbains et caractéristiques morphologiques de ces deux zones sont différents puisque la zone UFb4 est dominée par des pavillons, alors que la zone UZd4 regroupe plutôt des commerces.

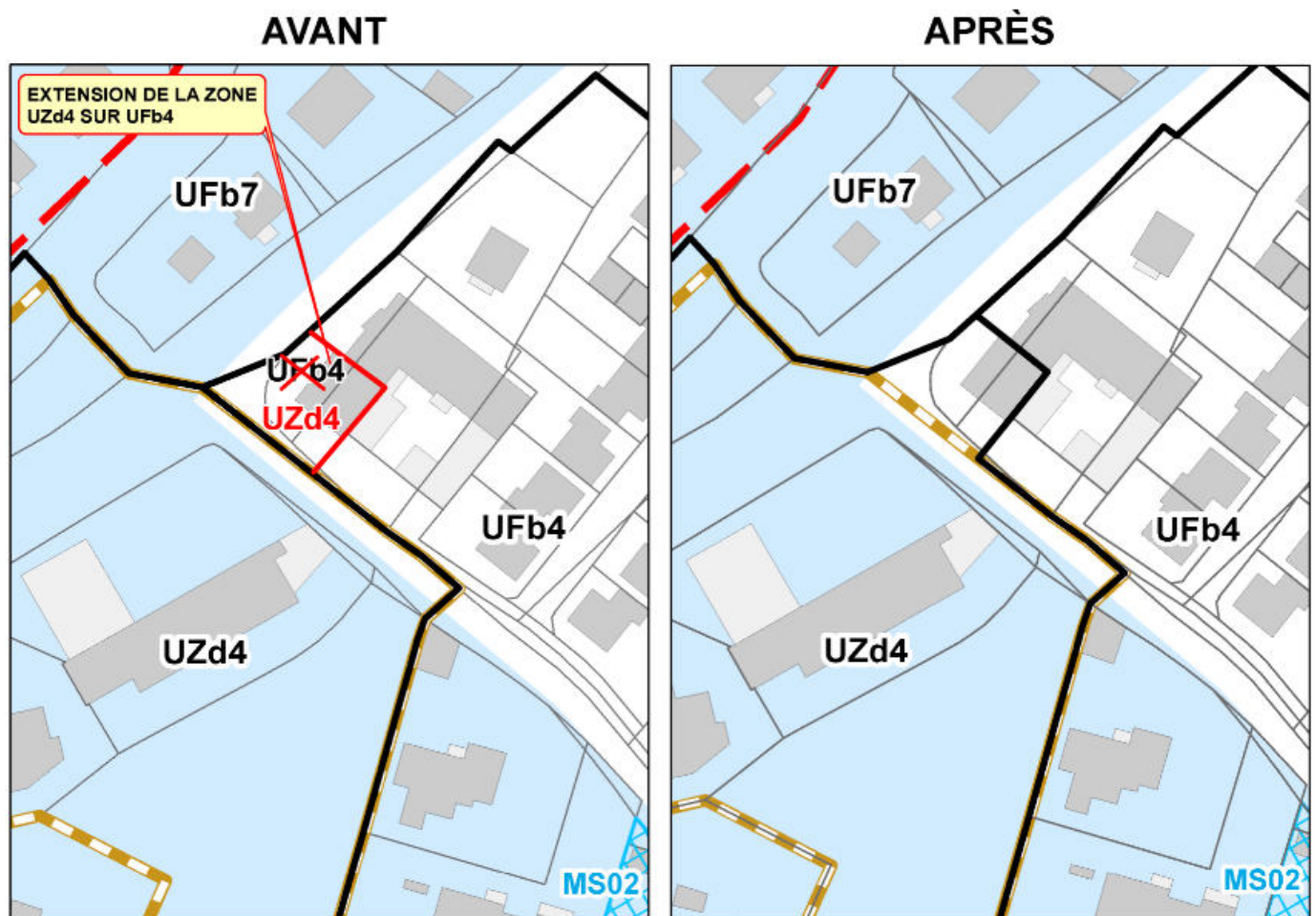
Sur la parcelle AP n°389, classée en zone UFb4, un restaurant y est actuellement en exploitation. Aussi, le reclassement de cette parcelle de la zone UFb4 en zone UZd4 a pour objectif de rendre plus cohérent le plan de zonage avec les constructions existantes. A ce titre la zone UZd4 qui est une zone destinée aux activités commerciales sera plus adaptée qu'une zone pavillonnaire destinée à l'habitation.

De plus, la parcelle AP n°389 qui est classée en zone UFb4 se situe à proximité de la zone UZd4. Ces deux zones étant adjacentes, le reclassement de cette parcelle ne créera pas de « mitage parcellaire » ou de micro-zonage.

Sur la parcelle AP n° 386 une activité de pressing y est actuellement en exploitation. Aussi, le reclassement de cette parcelle de la zone UFb4 en zone UZd4 a pour objectif de rendre plus cohérent le plan de zonage avec les constructions existantes. A ce titre la zone UZd4, et sur le même objectif que le reclassement de la parcelle AP 389, destinée aux activités commerciales, sera plus adaptée qu'une zone pavillonnaire destinée à l'habitation.

Également, la parcelle AP n°386 qui est classée en zone UFb4 se situe à proximité de la zone UZd4. Ces deux zones étant adjacentes, le reclassement de cette parcelle ne créera pas de « mitage parcellaire » ou de micro-zonage.

Aussi, le reclassement des parcelles AP n°389 et AP n° 386 sera effectué comme suit au plan de zonage :

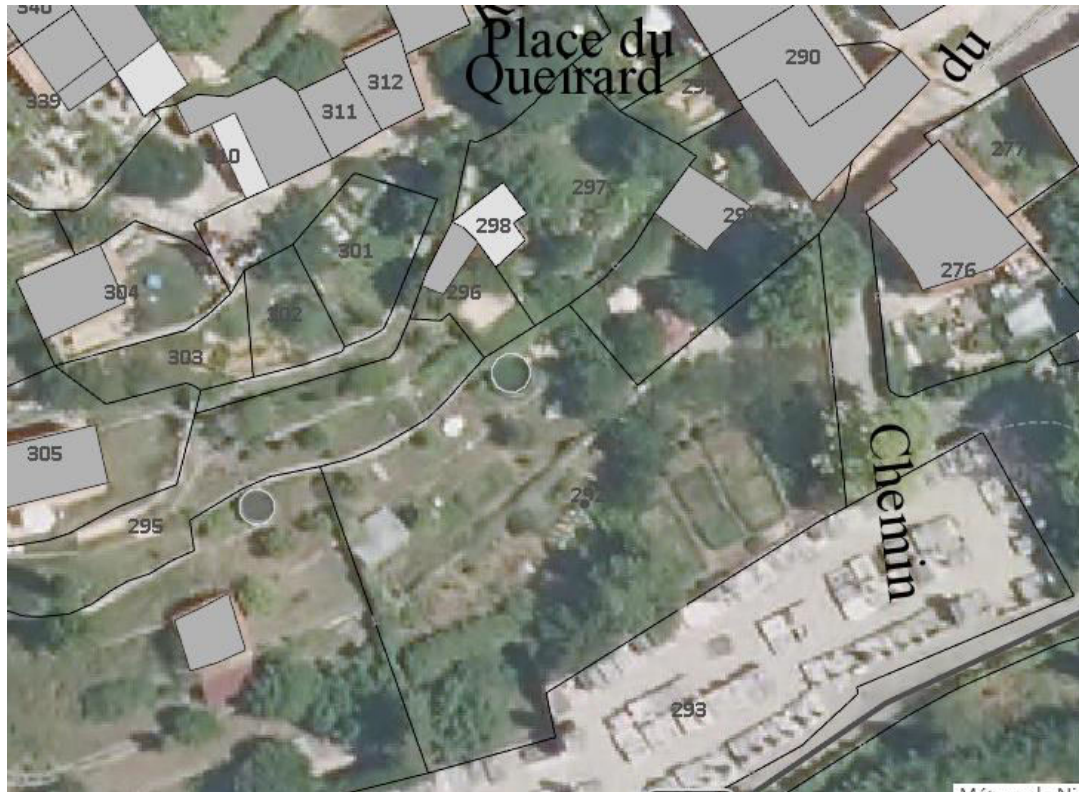


Évaluation environnementale : Ces modifications entre zones urbanisables du PLUm dans le but d'adapter le zonage à l'occupation du sol actuelle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ Reclassement des parcelles AC 291, 299, 300, 298, 297, 296, 301, 302 de la zone UAe en zone UFb6, le reclassement partiel de la parcelle AC 295 de la zone UAe en zone UFb6 et le reclassement de la parcelle AC764 de la zone UFb6 en zone UEr

Les parcelles AC 291, 299, 300, 298, 297, 296, 301, 302 qui sont situées dans le quartier Le Queirard sont classées en zone UAe et la parcelle AC 295 est classée partiellement en zone UFb6 et en zone UAe.

La zone UA est une zone destinée aux vieilles villes et vieux villages. Or, sur ces parcelles sont identifiés des terrains vierges et/ou des jardins comme indiqué sur la vue aérienne ci-dessous :



Sur cette vue aérienne, des constructions sont rapprochées les unes des autres. Cette situation contraste avec les parcelles AC 291, 295, 299, 300, 298, 297, 296, 301, 302 situées au Sud.

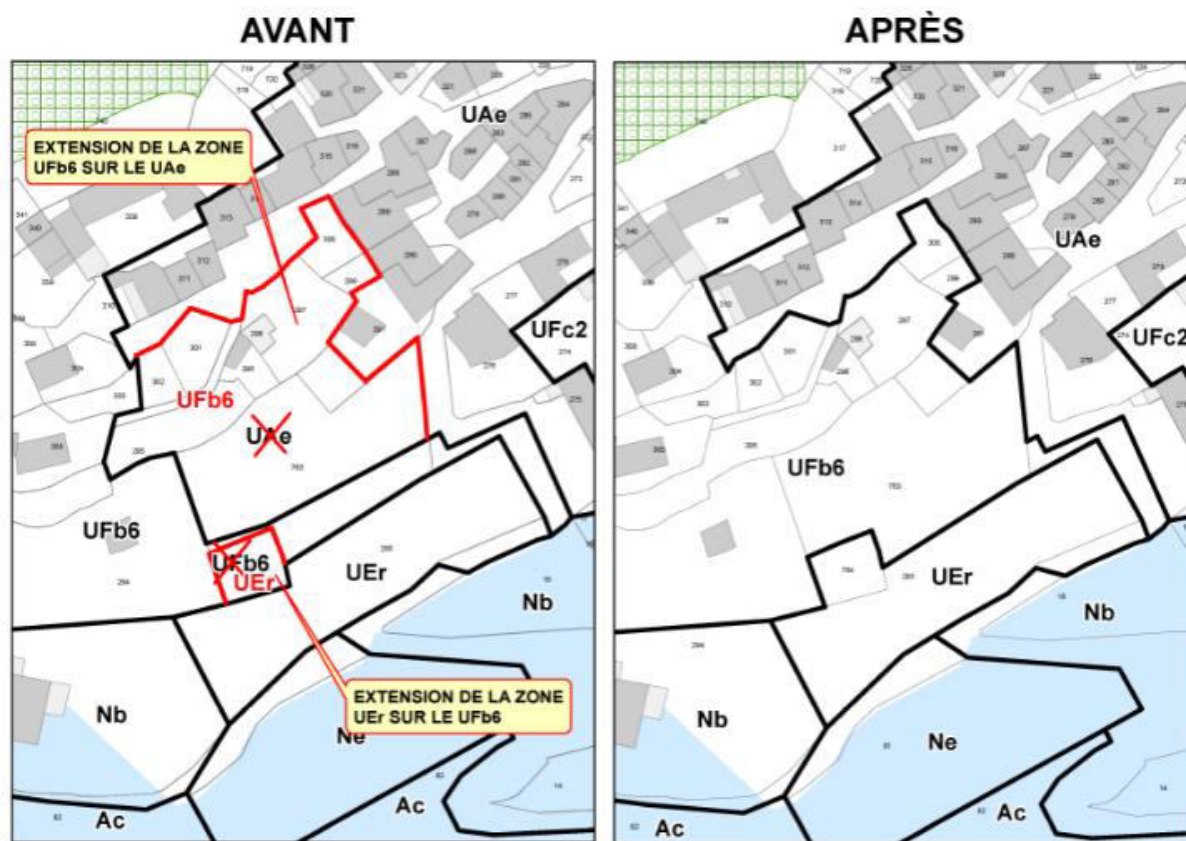
Les règles de la zone UA ne conviennent pas à des terrains vierges et/ou des jardins. En effet en zone UA le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 9 mètres tandis qu'en zone UFb6 adjacente l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% et la hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m. Les règles de la zone UFb6 correspondent mieux à des terrains vierges et peu urbanisés.

Par homogénéité avec le zonage des terrains avoisinants présentant la même configuration, la commune souhaite rattacher ces parcelles à la zone UFb6 collée dans laquelle se trouve tous les terrains vierges et/ou des jardins de maisons.

De plus, la commune est propriétaire de la parcelle AC764 et elle est classée en zone UFb6. Elle souhaite faire une extension du cimetière. La zone UFb6 est une zone pavillonnaire qui n'est pas dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics comme la zone UEr.

La zone UEr est adjacente à la zone UFb6 et elle est plus adaptée à l'extension d'un cimetière. Au vu de l'intérêt général du projet communal d'extension du cimetière existant sur la commune, la parcelle AC764 sera reclassée de la zone UFb6 en zone UEr.

Aussi, le reclassement des parcelles AC 291, 299, 300, 298, 297, 296, 301, 302 de la zone UAe en zone UFb6, le reclassement partiel de la parcelle AC 295 de la zone UAe en zone UFb6, et le reclassement de la parcelle AC764 de la zone UFb6 en zone UEr sera effectué suite au plan de zonage :



Évaluation environnementale : Cette modification de zonage pour adapter les règles à la densité bâtie et pour maintenir le front urbain existant a une incidence positive sur le paysage.

➔ Evolution de l'OAP sectorielle Les Côteaux du Var – Reclassement de la zone UPi en zone Na

Par arrêté signé par M. Le Préfet le 23 mai 2019, la zone d'aménagement concerté (ZAC) dénommée « Les Côteaux du Var » à Saint-Jeannet a été créée.

Une démarche partenariale a été entreprise par l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) de la Plaine du Var), la commune de Saint-Jeannet, l'Etat et la Métropole de Nice Côte d'Azur afin d'aménager le secteur des Côteaux du Var d'environ 12 hectares, et d'y réaliser une opération de logements, dont 33% en locatif social. Ce secteur se situe dans le périmètre de l'OAP sectorielle Les Côteaux du Var.

Néanmoins, des études écologiques complémentaires ont été réalisées par l'EPA en 2020 et 2021 permettant d'identifier dans la partie Nord du projet de nombreuses espèces protégées.

Ce périmètre est classé actuellement en zone UPi au PLUm.

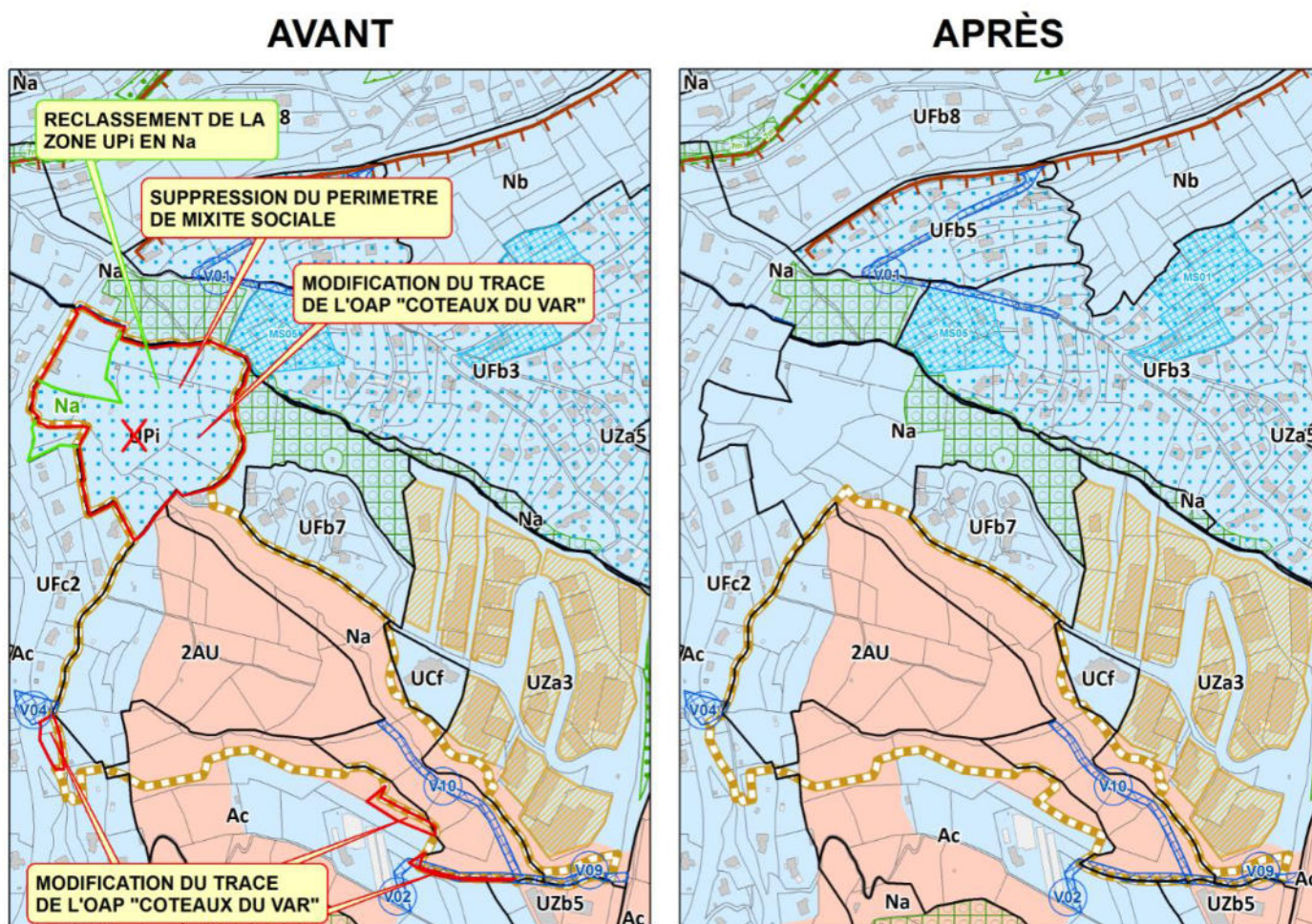
L'EPA et la commune ayant pris acte de cette nouvelle donnée, ils souhaitent redéfinir le périmètre du projet d'aménagement en le localisant sur la partie Sud du projet classée actuellement en zone 2AU qui présente des enjeux écologiques moindres. Le reclassement de la zone UPi comprise dans le périmètre de l'OAP en zone Na permet de compenser l'urbanisation en zone 2AU dans le respect de la séquence ERC séquence « éviter, réduire, compenser » qui a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et, si possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni

suffisamment réduits. L'EPA demande donc que la zone UPi comprise dans l'OAP soit reclassée en zone Na afin de prendre en compte les enjeux écologiques dans ce secteur (corridor écologique, espèces protégées, vallons...) et ainsi de s'assurer de la préservation des espèces protégées identifiées.

Le reclassement en zone Na de la zone UPi permettra d'interdire des constructions nouvelles.

L'exclusion des parcelles reclassées en zone Na du périmètre de l'OAP est donc nécessaire car l'EPA ne pourra plus réaliser son projet d'aménagement sur ce secteur.

Au regard de la stratégie ERC et des enjeux écologiques identifiés au Nord de l'OAP sectorielle La Baronne, le reclassement de la zone UPi en zone Na ainsi que la suppression de ce périmètre de l'OAP seront effectués comme suit sur le plan de zonage :



Les OAP sectorielles doivent être compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain. Aussi, la partie au Nord de l'OAP étant reclassée en zone Na et exclue du périmètre de l'OAP, les schémas présentant le projet d'aménagement doivent être mis en cohérence avec le périmètre de l'OAP qui est réduit.

Il convient donc que les schémas de l'OAP sectorielle prennent en compte l'évolution du périmètre de l'OAP au plan de zonage de la commune.

Les schémas dans l'OAP doivent être modifiés comme c'est le cas pour le schéma faisant état du projet sur la commune dans la première partie de l'OAP présentant le contexte. Ainsi son périmètre sera modifié en supprimant la partie Nord qui sera reclassée en zone Na et en précisant sous la cartographie qu'il s'agit de la « Figure 1 Plan d'implantation du site des Coteaux du Var ».

Les schémas de présentation suivants seront également modifiés afin de prendre en compte le nouveau périmètre de l'OAP correspondant à celui de la ZAC :

- Schéma du périmètre d'intérêt écologiques
- Schéma des espèces protégées
- Schéma du réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur
- Schéma de principe

Aussi, les schémas seront modifiés comme suit :

Schéma du périmètre d'intérêt écologique :

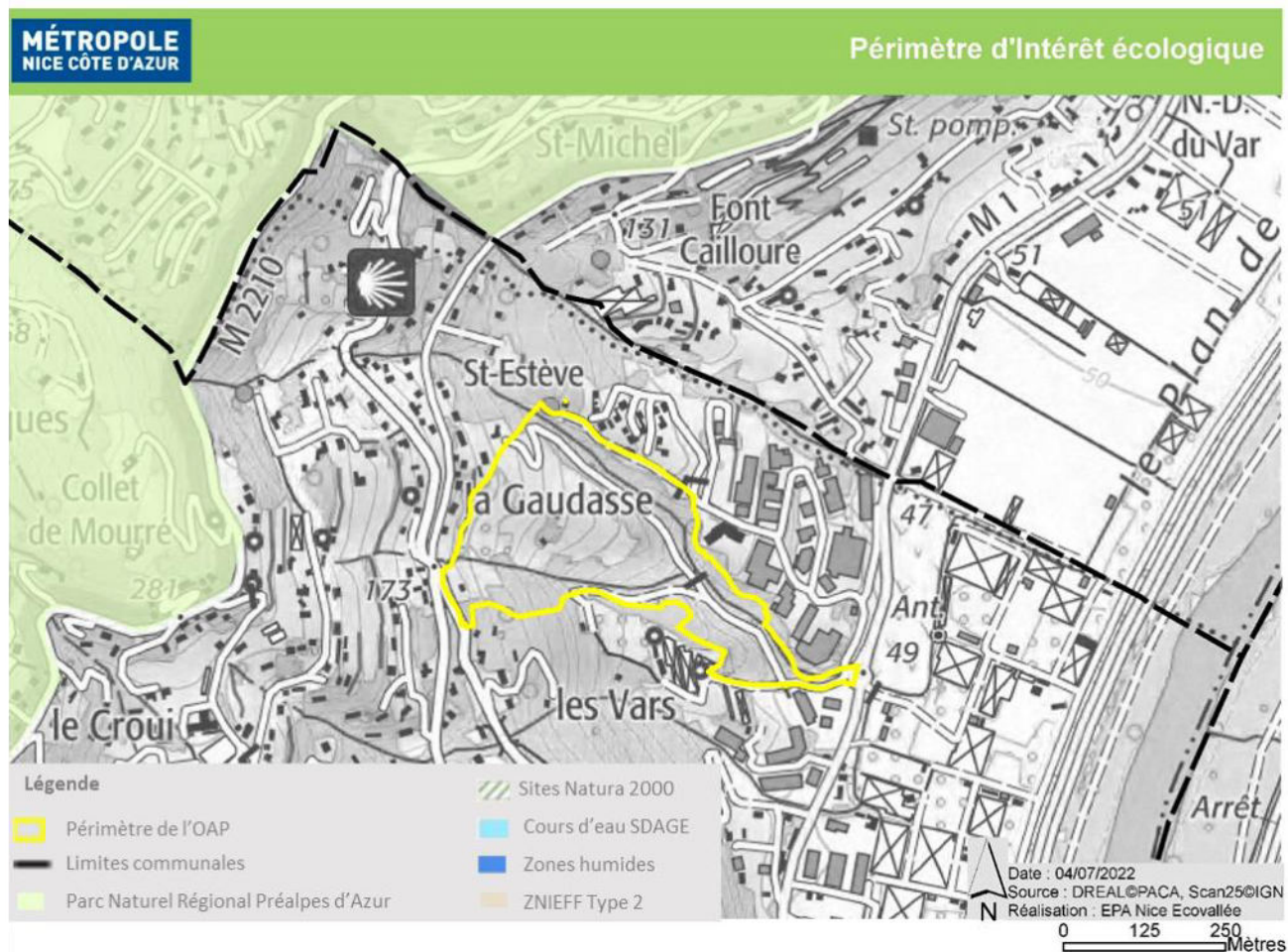
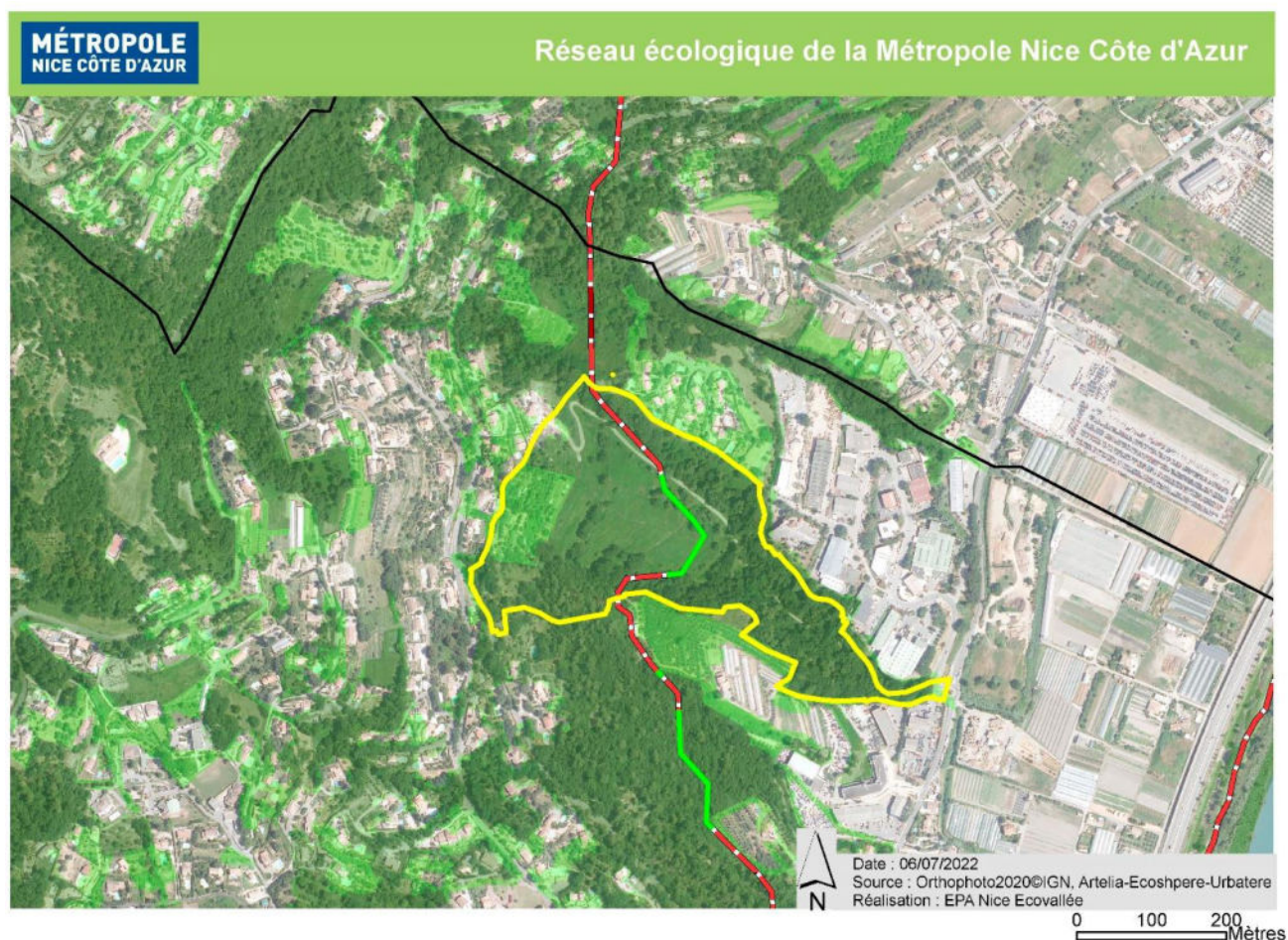


Schéma des espèces protégées :



Schéma du réseau écologique de la Métropole Nice Côte d'Azur :Schéma de principe :

Évaluation environnementale : cette limitation de l'urbanisation pour prendre en compte la présence d'espèce protégées a une incidence positive sur l'environnement.

➔ **Modification objet de l'ER04**

L'ER04 est destiné à la création d'équipements publics, du pôle multimodal, de places pour le stationnement et au déplacement du laboratoire d'analyses médicales Peyrons Quatres Chemin.

Il est situé sur la totalité des parcelles cadastrées AR n°98, 97, 96, 99, 100, 112, 113 et sur une partie des parcelles AR n°258 et 61.

La commune est propriétaire de ces parcelles.

Néanmoins la commune n'envisage plus de déplacer le laboratoire Peyrons Quatres Chemin dans le périmètre de l'ER04. Le déplacement du laboratoire d'analyses médicales n'étant plus envisagé, il convient de modifier l'objet de l'ER dans la liste des emplacements réservés comme suit :

« Équipements publics, pôle multimodal, stationnement; comporte le déplacement du laboratoire d'analyses médicales, Peyron Quatre-Chemins ».

Évaluation environnementale : cet ajustement n'a pas d'incidence sur l'environnement. L'ER reste existant tel que défini dans le PLUm approuvé.

➔ **Suppression de l'ERV n°11**

La commune dans le cadre de son avis au titre des personnes publiques associées sur le projet de Modification de Droit Commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain a sollicité la suppression de l'emplacement réservé pour voirie n°11 (ERV n°11).

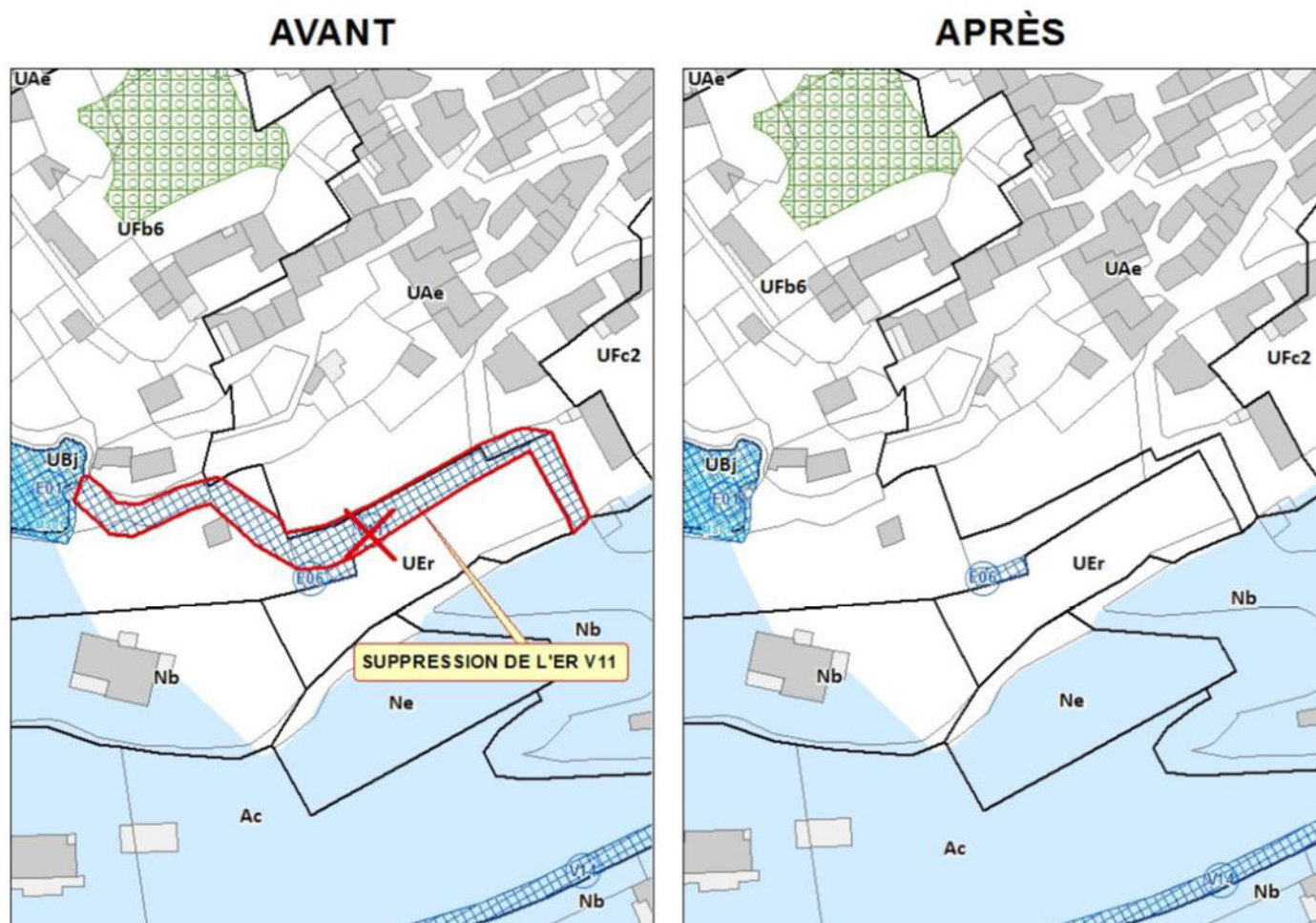
L'objet de l'ERV n° 11 précise que le périmètre de l'ER est destiné à la création d'une voie de liaison d'une emprise de 6 mètres dans le quartier du Tourraque.

Il grève partiellement sur les parcelles cadastrées AS n°295, 294, 764 et 763.

Le quartier de la ferrage, situé à l'ouest de cet ERV, n'est accessible uniquement et actuellement que par le Chemin du Moulin situé entre la Route Métropolitaine 2210 et la rue de la Ferrage.

Le trafic sur ce chemin est très important. Il dessert d'une part toute la partie ouest du centre ancien mais également une école primaire, maternelle ainsi que le périmètre de la servitude de mixité sociale n°1 (SMS1). La construction de ces nouveaux logements dans le périmètre de SMS1 risque de créer plus de trafic car le nombre d'habitants sera augmenté. Etant donné que la commune souhaite quand même que le Quartier de la Ferrage soit accessible par le Chemin du Moulin et non par la voie projetée par l'ERV11, elle a déposé un dire dans le cadre de l'enquête publique. Elle sollicite le réaménagement et la restructuration du Chemin du Moulin afin de prévoir un élargissement de la voie actuelle. En effet, le Chemin du Moulin d'environ 930 mètres ne permet pas compte-tenu de son étroitesse le croisement de deux véhicules sur plusieurs tronçons qui par endroits mesurent moins de trois mètres de large. Afin d'améliorer la sécurité et le confort des usagers actuels et futurs de cette voie, la commune sollicite qu'il soit élargi.

Compte-tenu du réaménagement demandé du Chemin du Moulin qui permet l'accès au quartier de la Ferrage, il n'est plus nécessaire de conserver l'ERV n°11 qui sera supprimé de la liste des ER et du plan de zonage comme suit :



Évaluation environnementale : la suppression de l'ER n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ Evolution de l'ERMS n°05

La modification proposée ici concerne un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) : l'ERMS n°05 situé au Nord du Collège dans le quartier Font-Major. Il est localisé sur les parcelles cadastrées AS n°102, 103 et 331.

Il impose que 66 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération soit destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Cette modification vise à permettre la réalisation d'un projet d'environ 24 logements dont 16 logements locatifs sociaux. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une collaboration avec Habitat 06 qui est l'opérateur immobilier du département des Alpes-Maritimes.

La mise en œuvre de ce projet participerait à la production de logements sociaux de manière équilibrée sur le territoire de Saint-Jeannet. Or, actuellement les contours de l'ERMS n°05 ne le permettent pas compte-tenu des contraintes de desserte.

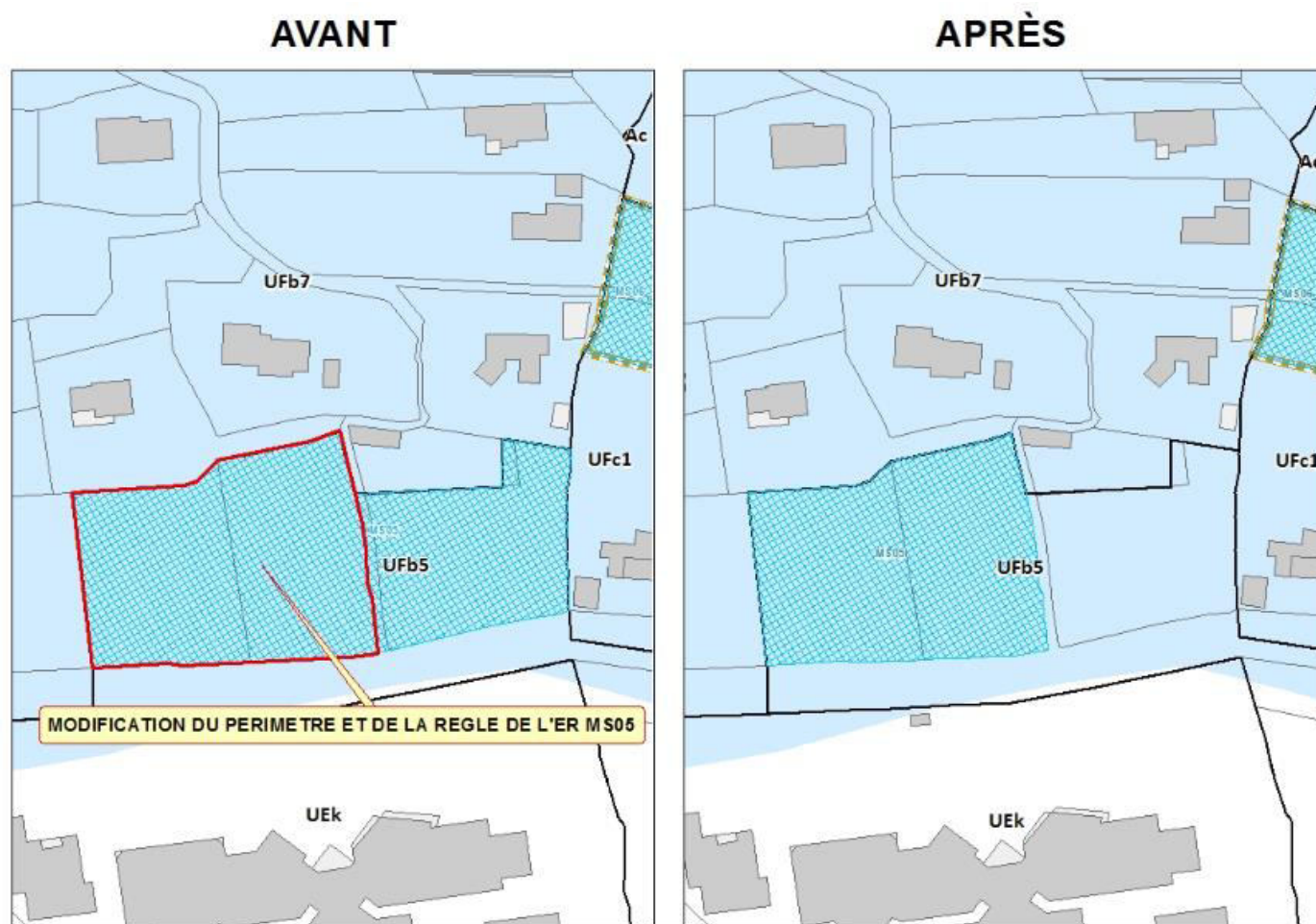
L'évolution de l'ERMS n°05 serait donc l'occasion d'en permettre la réalisation en modifiant son emprise aux seules parcelles cadastrées AS n°102 et 103, tout en maintenant la capacité de production de logements locatifs sociaux.

En effet, la réduction de l'ERMS n°05 aux seules parcelles AS n°102 et 103 sera compensée par une augmentation du pourcentage minimum de la surface de plancher totale de plancher destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux. L'évolution de l'ERMS n°5 porte sur le passage de 66% minimum de la surface de plancher totale de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux (règle actuelle) à 100% minimum de la surface de plancher totale de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. La règle de l'ERMS n°5 sera donc modifiée.

Aussi, il est proposé de mettre à jour la liste des ERMS en modifiant la règle concernant l'ERMS n° 05 de la façon suivante :

« ~~66%~~ 100% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux. »

Il est également proposé de modifier le plan de zonage en conservant l'ERMS n°5 uniquement sur les parcelles AS n°102 et 103 et en supprimant l'ERMS n°5 sur la parcelle AS n° 331 comme suit :



Évaluation environnementale : l'ajustement d'EEMS n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

3.4.33. Saint-Laurent-du-Var

Seize points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

→ Le canal des Iscles

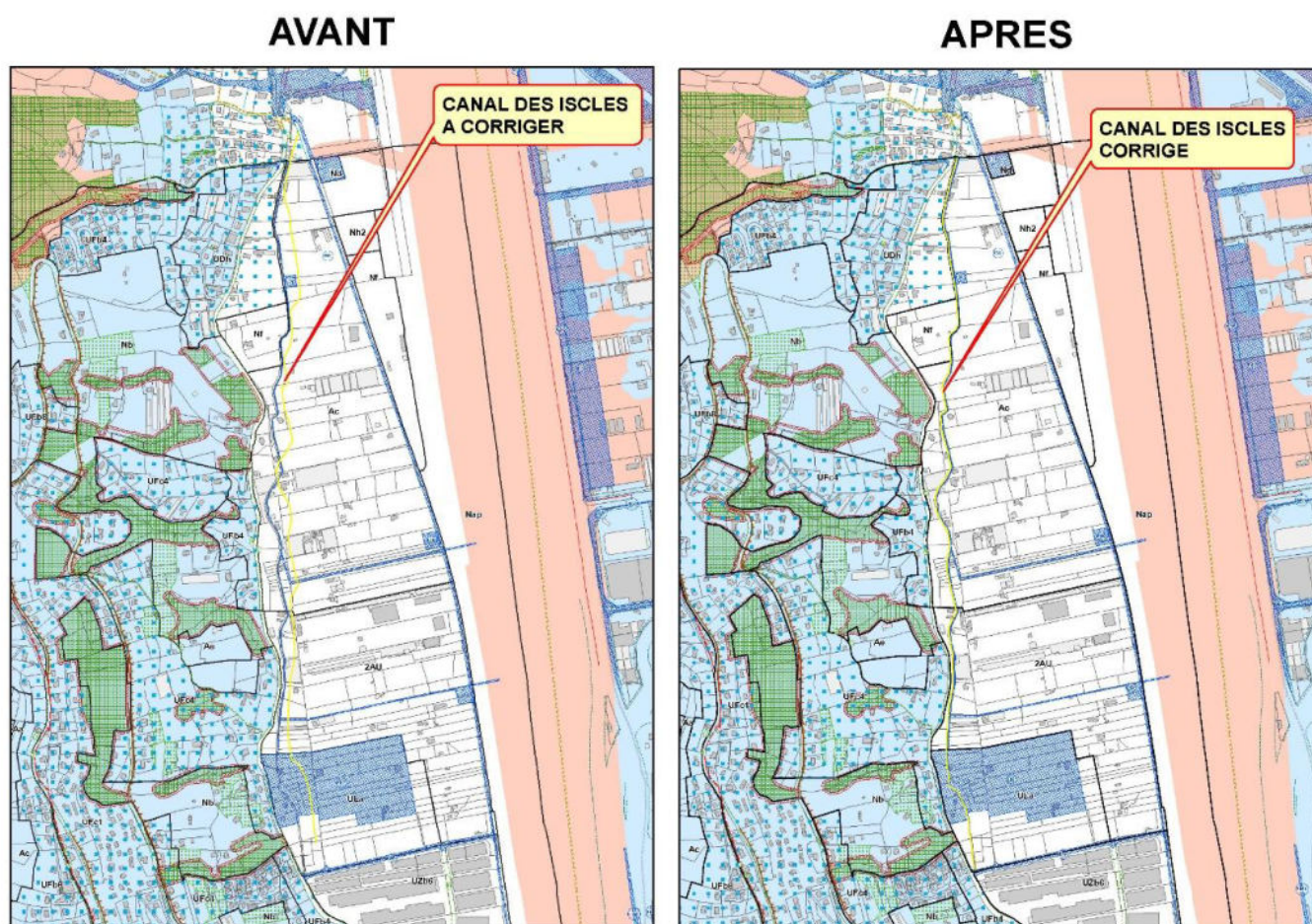
Une erreur matérielle figure sur le plan de zonage du PLUm en vigueur pour la commune de Saint-Laurent-du-Var.

En effet, les dispositions réglementaires graphiques font apparaître le tracé du Canal des Iscles situé dans la partie nord du territoire communal.

Or, le tracé cartographié est erroné par rapport à celui existant.

En conséquence, il convient de rectifier cette erreur matérielle pour corriger le tracé du Canal des Iscles sur le plan de zonage du PLUm.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Cette correction permet une meilleure prise en compte du canal et de sa protection.

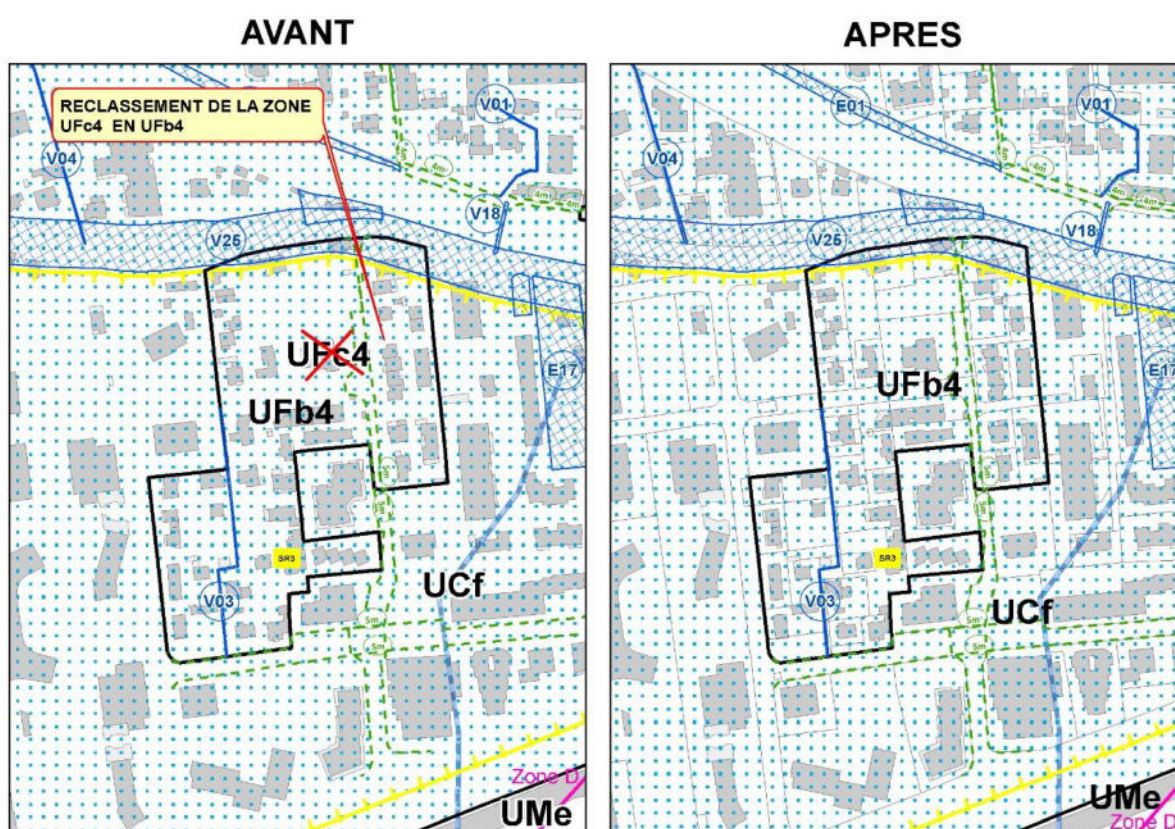
→ Le reclassement d'un secteur classé en zone UFc4 en zone UFb4

Le PLUm inscrit une zone UFc4 sur un secteur à vocation d'habitat pavillonnaire situé dans le quartier des Vespins.

Or, les dispositions réglementaires de la zone UFc4 ne permettent une évolution du secteur en cohérence avec la forme urbaine déjà existante.

En conséquence, il est proposé de reclasser ce secteur en zone UFb4 pour augmenter les droits à bâtir et permettre une production urbaine en harmonie avec celle du secteur environnant.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Ces ajustements dans le tissu urbain existant et non soumis à contrainte pour permettre une densification n'a pas d'incidence significative sur l'environnement.

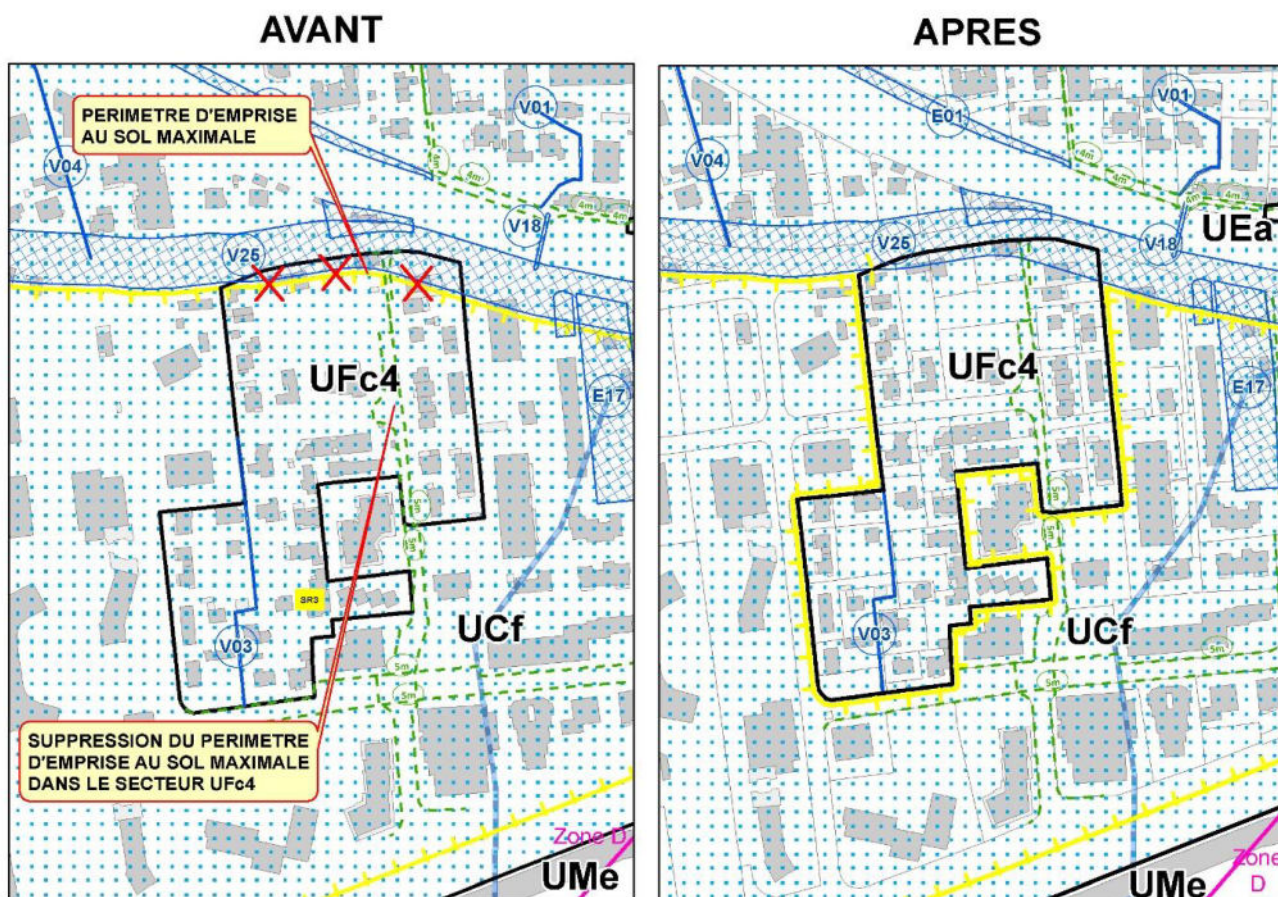
→ Le périmètre SR3 dans la partie Sud-Ouest du territoire communal- zone UF

Complémentairement, dans ce même secteur, la délimitation du périmètre de report graphique relatif à l'emprise au sol maximale inscrit sur le plan de zonage du PLUm a été faite sur la base du PLUm arrêté le 21 décembre 2018.

Cependant, la prise en compte des résultats de l'enquête publique du PLUm arrêté a eu pour effet de reclasser un secteur à vocation d'habitat pavillonnaire et classé en zone UCf au PLUm arrêté, en zone UFc4 dans le PLUm approuvé. Or, le périmètre de report graphique n'a pas été modifié pour prendre en compte ce changement de zonage intervenu entre l'arrêt et l'approbation du document d'urbanisme.

En conséquence, il est proposé de corriger cette erreur matérielle en modifiant le périmètre de report graphique relatif à l'emprise au sol maximale pour en extraire la zone UFc4 inscrite au PLUm et nouvellement dénommée UFb4.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Cette correction d'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Le reclassement d'un secteur classé en zone UCf en zone UFb4- quartier des Vespins

Situé dans la partie sud du territoire communal et identifié comme secteur à enjeux par la Directive Territoriale d'Aménagement, le secteur des Vespins connaît une densification urbaine depuis plusieurs années, qui s'est traduite par la construction de nombreux programmes de collectifs.

Or, dans ce secteur, le réseau de drainage des eaux pluviales est constitué de sections peu importantes et présente parfois un niveau insuffisant pour répondre aux besoins. Aussi, lors d'épisodes pluviaux intenses, les constructions existantes le long de l'avenue de la Mer sont régulièrement inondées.

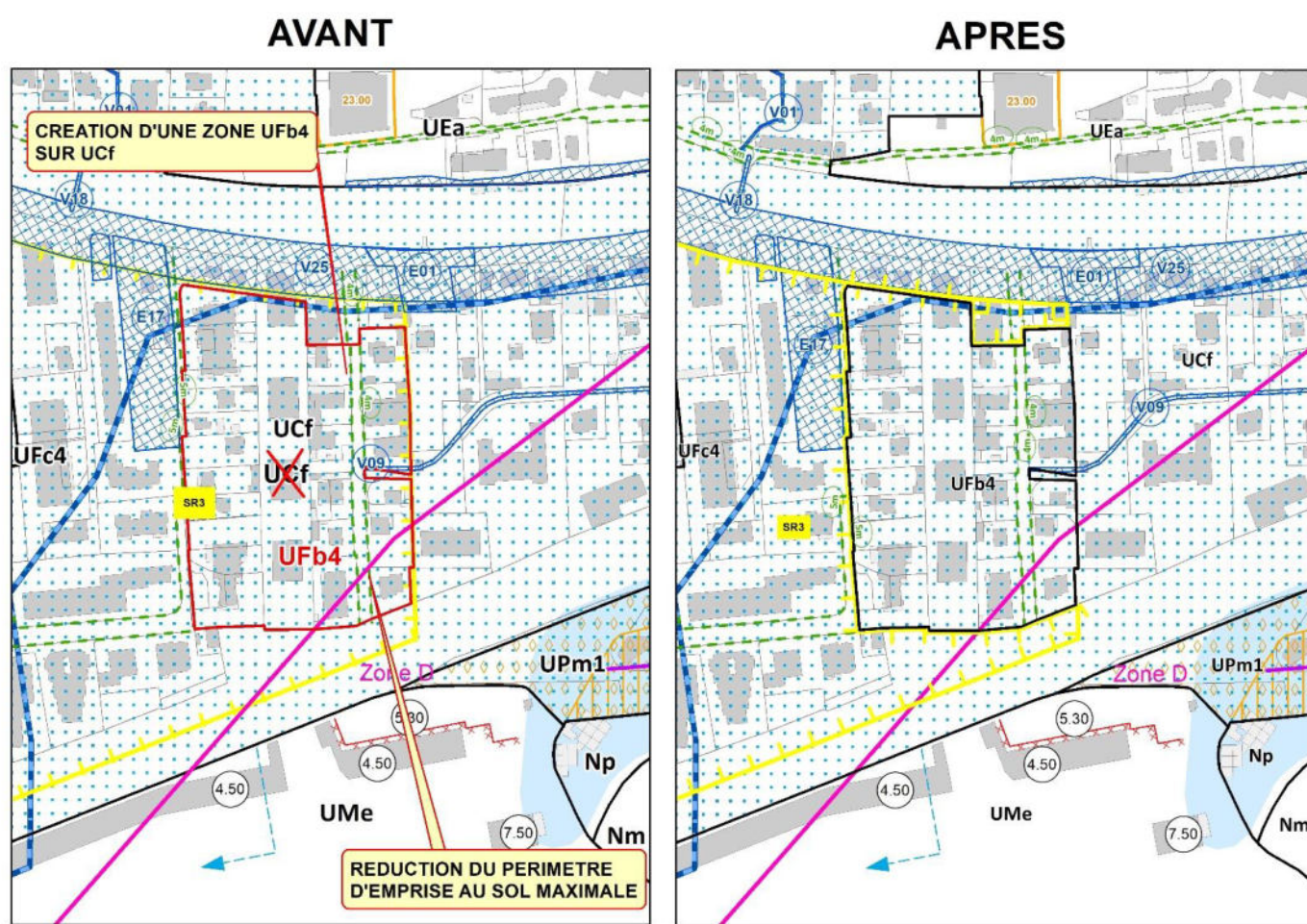
De plus, l'arrivée de nouvelles populations a notamment eu pour effet d'augmenter le trafic automobile, générant des difficultés en termes de circulation et de stationnement.

Soucieuse de préserver l'environnement immédiat et de ne pas augmenter le nombre d'habitants exposés aux possibles inondations, la commune souhaite préserver la poche pavillonnaire existante et éviter à moyen terme la mutation de ces parcelles pouvant être encouragée par l'augmentation des droits à bâtir générée par les règles de la zone UCf du PLUm.

En conséquence, il est proposé de reclasser ce secteur dans une zone urbaine du PLUm traduisant au plus proche la forme urbaine existante, soit la zone UFb4 du PLUm.

Cette évolution de zonage entraîne également une modification du périmètre de report graphique SR3 relatif à l'emprise au sol maximale pour en extraire la zone UFb4 nouvellement créée.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Cet ajustement entre zones urbaines pour prendre en compte le paysage, le cadre de vie et la gestion du ruissellement a une incidence positive sur l'environnement.

→ Le reclassement d'un secteur classé en zone UCf en zone UFb4- quartier Jeanne d'Arc

La partie sud du territoire communal connaît depuis plusieurs années une densification de ces espaces. Cette évolution du territoire s'explique notamment par la proximité immédiate de plusieurs axes de desserte dépassant l'échelle communale et de la gare SNCF.

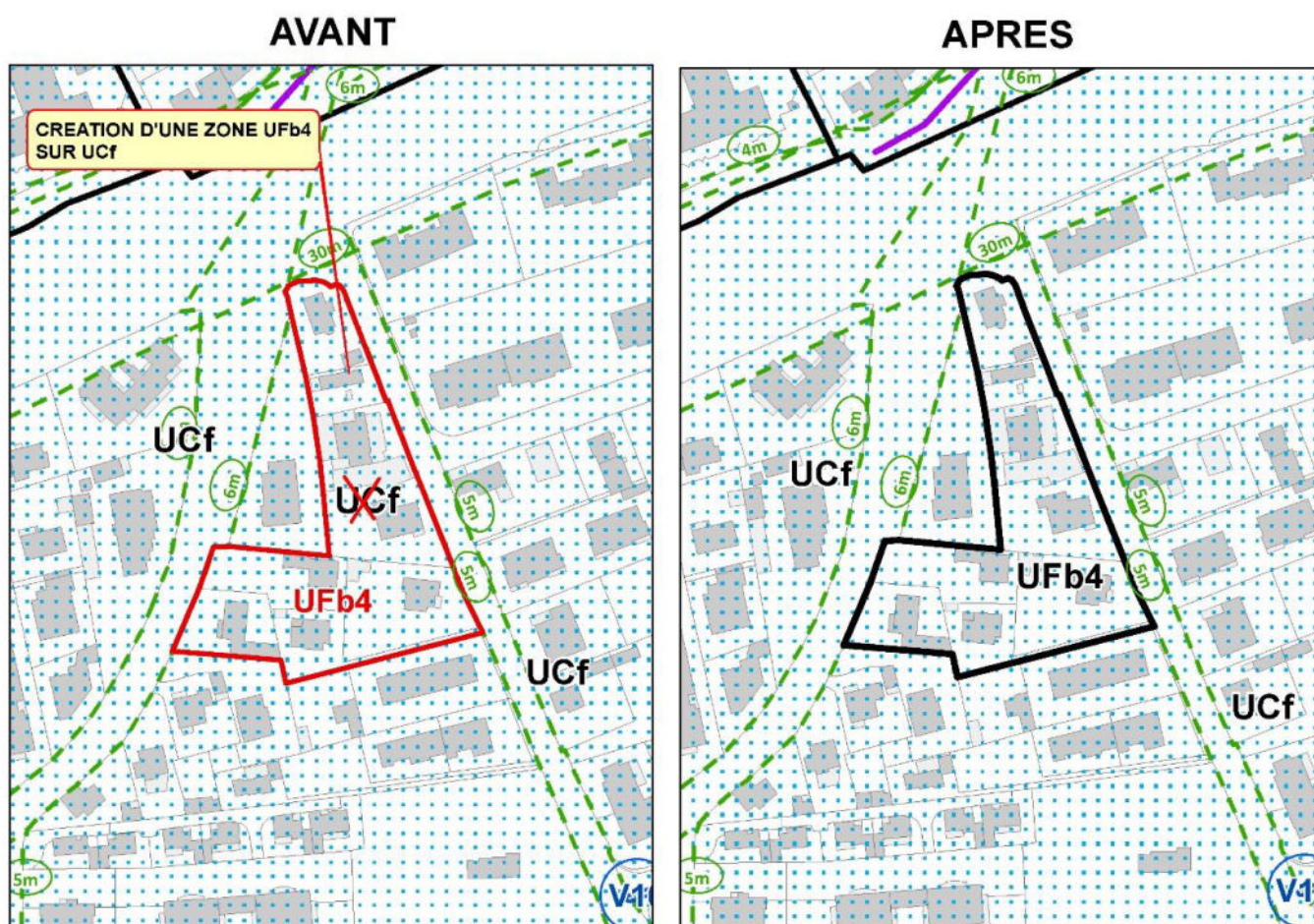
Aussi, le quartier situé aux abords de la rue Sauvaigo connaît une densification urbaine depuis plusieurs années, ce qui a pour conséquence une augmentation des difficultés en termes de circulation et de stationnement.

Dans l'attente de la réalisation des aménagements prévus et dans l'objectif de maîtriser l'urbanisation de ce secteur tout en préservant un environnement et un niveau de vie de qualité, il apparaît nécessaire de préserver des poches de respiration au sein de ce milieu urbain dense.

C'est pourquoi la commune souhaite préserver la poche pavillonnaire existante et éviter à moyen terme la mutation de ces parcelles pouvant être encouragée par l'augmentation des droits à bâtir générée par les règles de la zone UCf du PLUm.

En conséquence, il est proposé de reclasser ce secteur dans une zone urbaine du PLUm traduisant au plus proche la forme urbaine existante, soit la zone UFb4 du PLUm.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Cette adaptation des zones urbaines pour prendre en compte le paysage, le cadre de vie et la gestion du ruissellement a une incidence positive sur l'environnement.

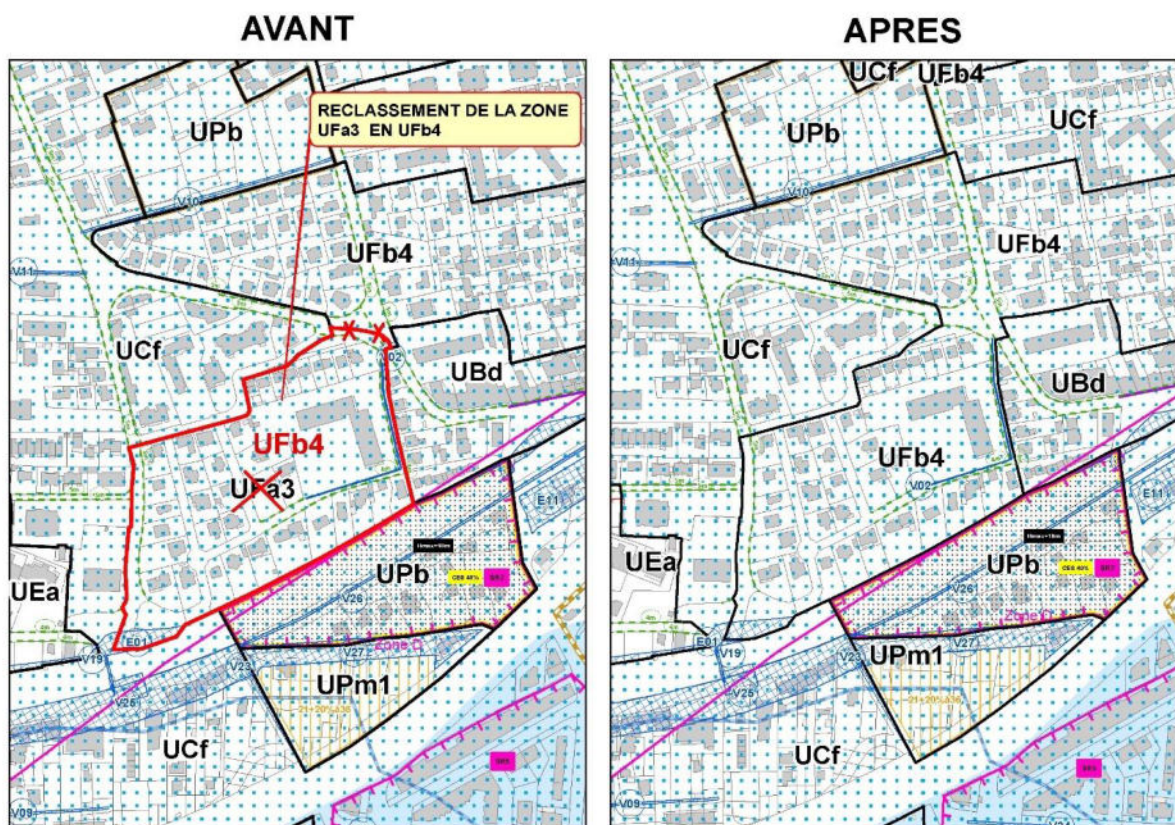
→ Le reclassement d'un secteur classé en zone UFa3 en zone UFb4

Le quartier du Plateau Callisté est délimité à l'Ouest par l'avenue des Magnolias, au nord par la rue du Plateau Callisté et à l'est par le boulevard Ossola. Cet espace, bâti en totalité, se caractérise par un tissu urbain majoritairement composé de villas individuelles d'une hauteur de 7 mètres (R+1).

Ce secteur constitue une poche de respiration entre deux quartiers plus denses, celui des Galinières et de la gare SNCF. Il convient donc le préserver.

La commune et la métropole proposent donc de reclasser ce secteur en zone urbaine UFb4 du PLUm pour diminuer la hauteur des constructions autorisées en passant de 9 à 7 mètres.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Cette évolution des zones urbaines pour prendre en compte le paysage, a une incidence positive sur l'environnement.

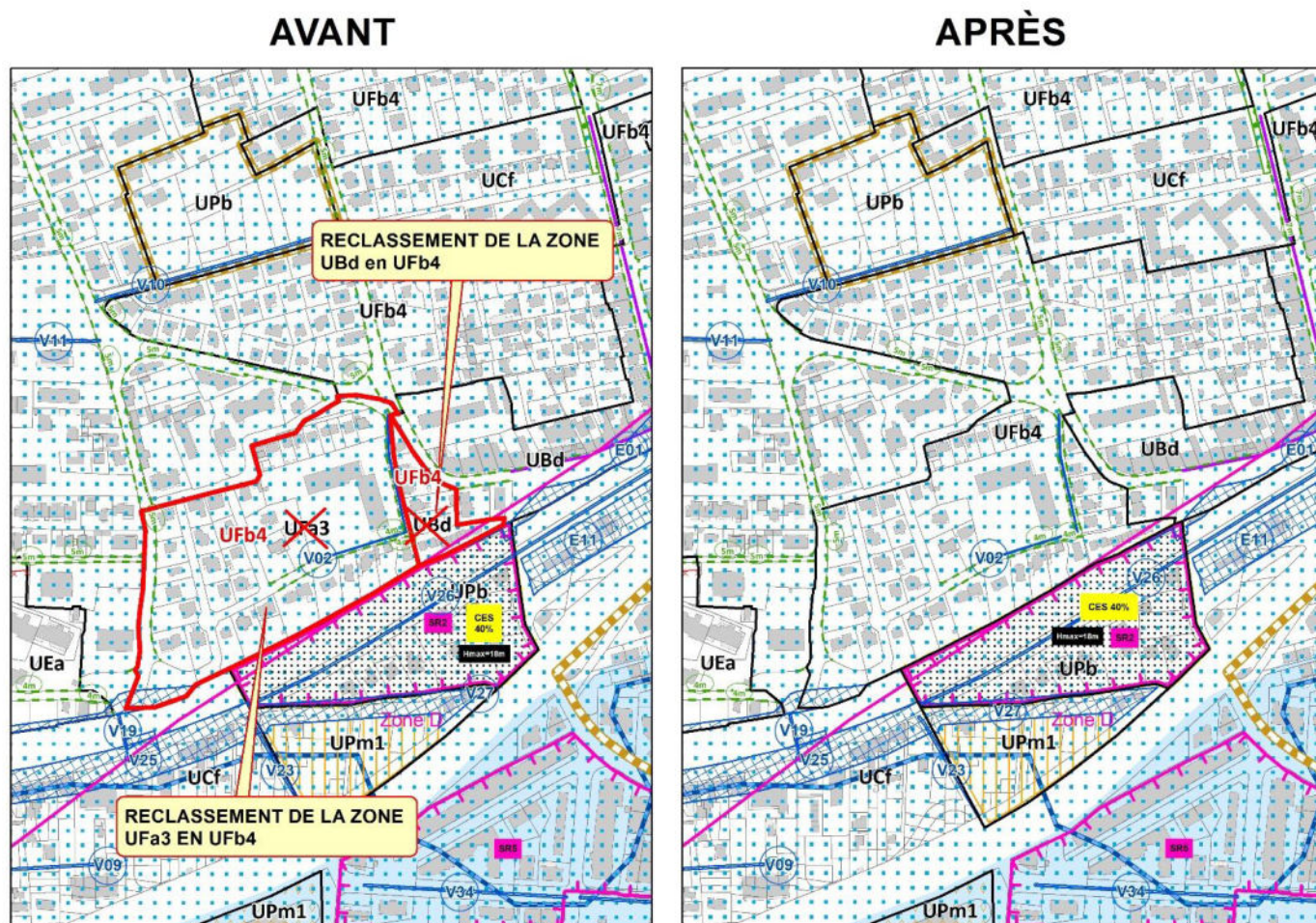
→ Le reclassement d'un secteur classé en zone UBd en zone UFb4 – secteur de la gare SNCF

Le secteur soumis à modification est localisé à proximité de la gare SNCF dont la zone va connaître à terme une profonde mutation. La densification attendue n'est pas pour le moment assortie d'alternatives en matière de circulation nord sud. Les axes De Gaulle et Ossola convergent et se concentrent sur la seule perméabilité existante : le passage Moati, qui permet de rejoindre les axes est-ouest : la route du bord de Mer et la route de la gare vers la route des Vespins. L'avenue Ossola desservant également l'ilot, une densification immodérée entraînerait une congestion supplémentaire dans ce secteur stratégique pour l'organisation des déplacements sur la commune. Pour ces raisons, il est sollicité une évolution du PLUm afin de ne pas contribuer à

l'accroissement des difficultés de circulation sur le territoire, qui ne seront pas résorbées malgré l'arrivée de la ligne 4 du tramway.

Il est donc proposé de reclasser le secteur classé en zone UBd au PLUm en vigueur, en zone UFb4.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Cette adaptation des zones urbaines pour prendre en compte les conditions de circulation, le cadre de vie et la pollution sonore a une incidence positive sur l'environnement.

→ **La zone UFb6 identifiant le parc Parador**

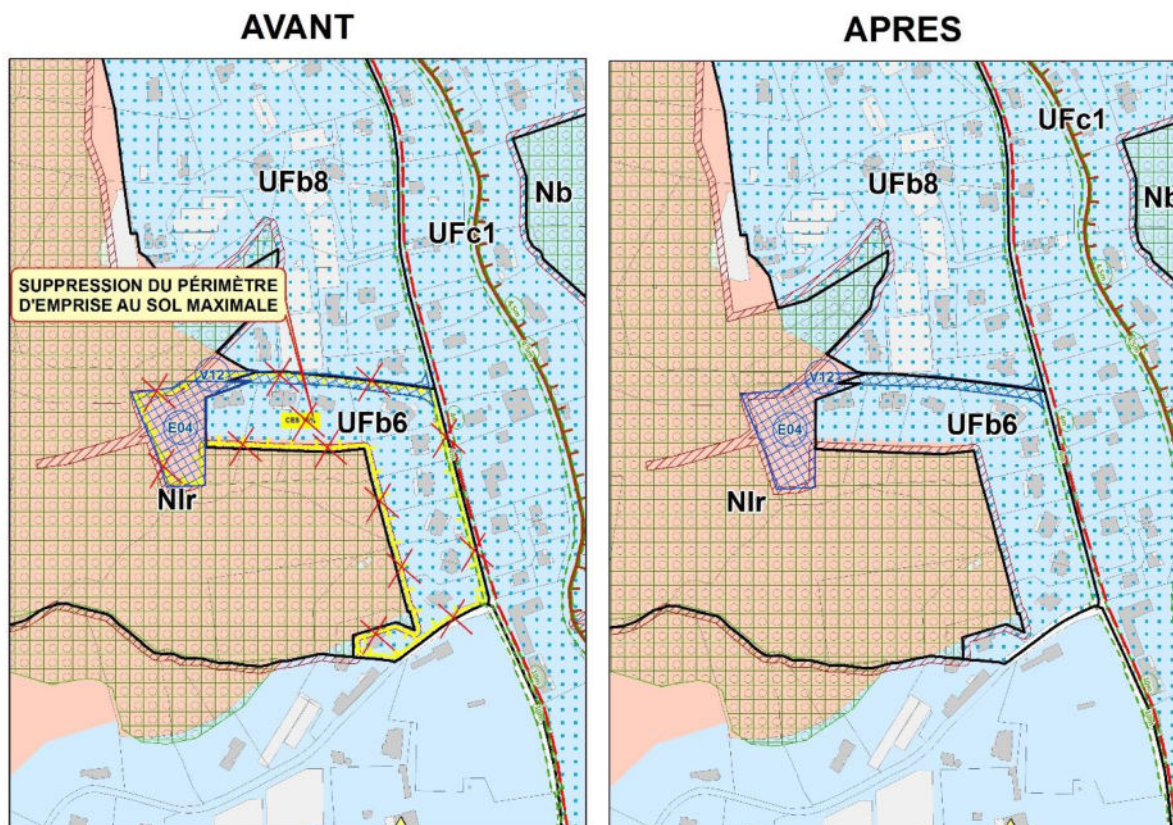
Situé à l'est du massif forestier de Montaleigne, le parc Parador est classé en zone UFb6 au PLUm en vigueur.

Ce secteur est également concerné par l'inscription d'un périmètre de report graphique indiquant que le coefficient d'emprise au sol est de 15%.

Or, l'article 2.1.1 de la zone UFb6 précise que le coefficient d'emprise au sol est de 15%. Il apparaît donc que le périmètre du report graphique n'a plus d'utilité.

En conséquence, il est proposé de supprimer le périmètre de report graphique relatif au coefficient d’emprise au sol pour corriger cette erreur matérielle.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :

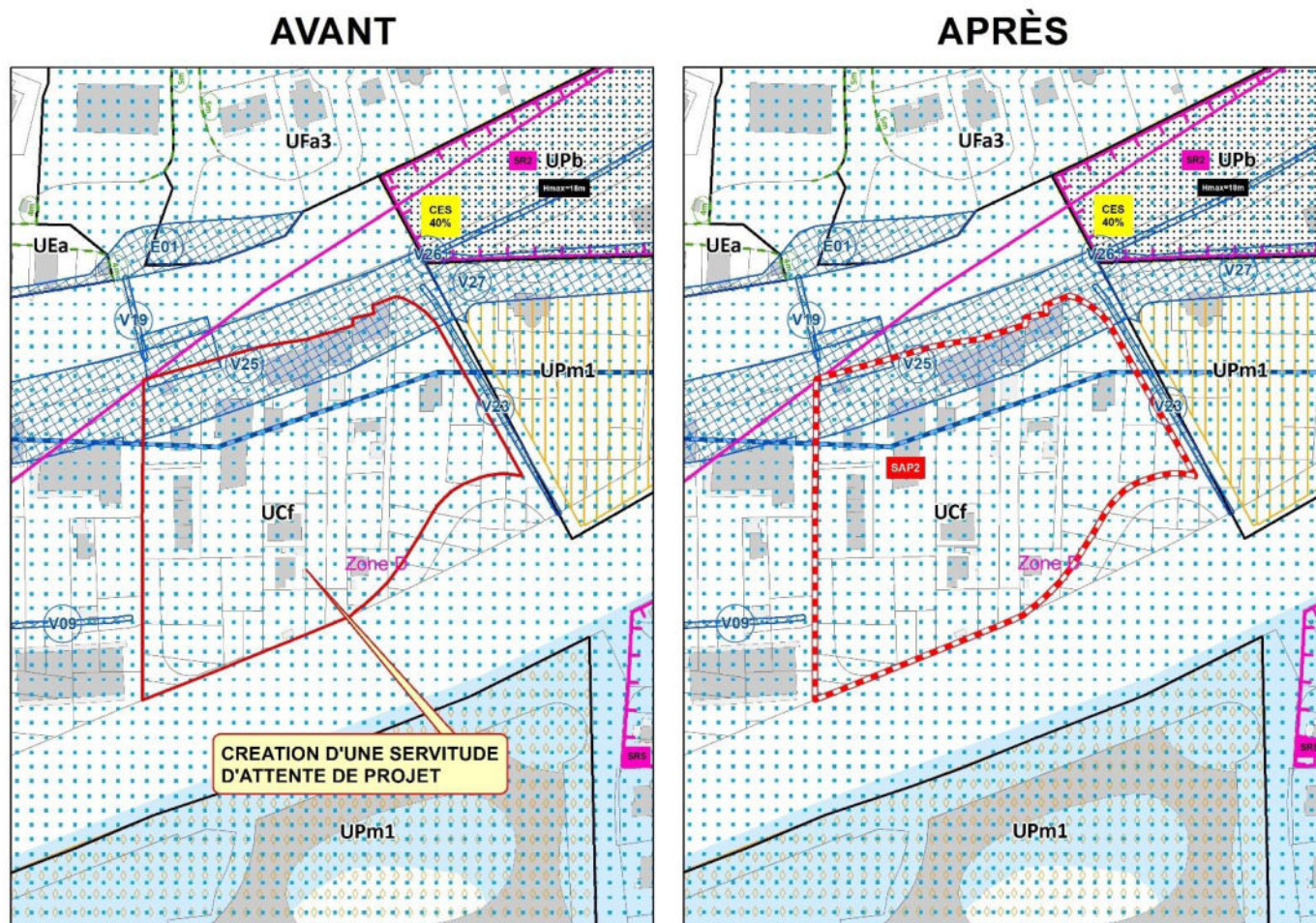


Évaluation environnementale : Cette correction n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ La servitude d'attente de projet n°2

Le secteur des Vespins est identifié comme un secteur à enjeux par la Directive Territoriale d'Aménagement. Situé entre la RM 6007, la RM 6098, l'avenue Cynros et l'avenue Mistral, se trouve un secteur pour lequel il conviendrait de préserver le potentiel de constructibilité pour y permettre la réalisation d'un équipement d'intérêt général, comme un établissement d'enseignement supérieur.

Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage pour inscrire sur ce secteur un périmètre de servitude d'attente de projet :



La modification de la liste des servitudes de projet inscrites au PLUm

L'inscription de la SAP 2 au PLUm entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières - Liste des servitudes de projet » du PLUm.

SAP 2	Secteur des Vespins	Métropole Nice Côte d'Azur / Saint-Laurent-du-Var	13 797
-------	---------------------	---	--------

Évaluation environnementale : l'instauration d'une SAP sur ce secteur afin de prendre le temps de faire émerger un projet a une incidence positive sur l'environnement.

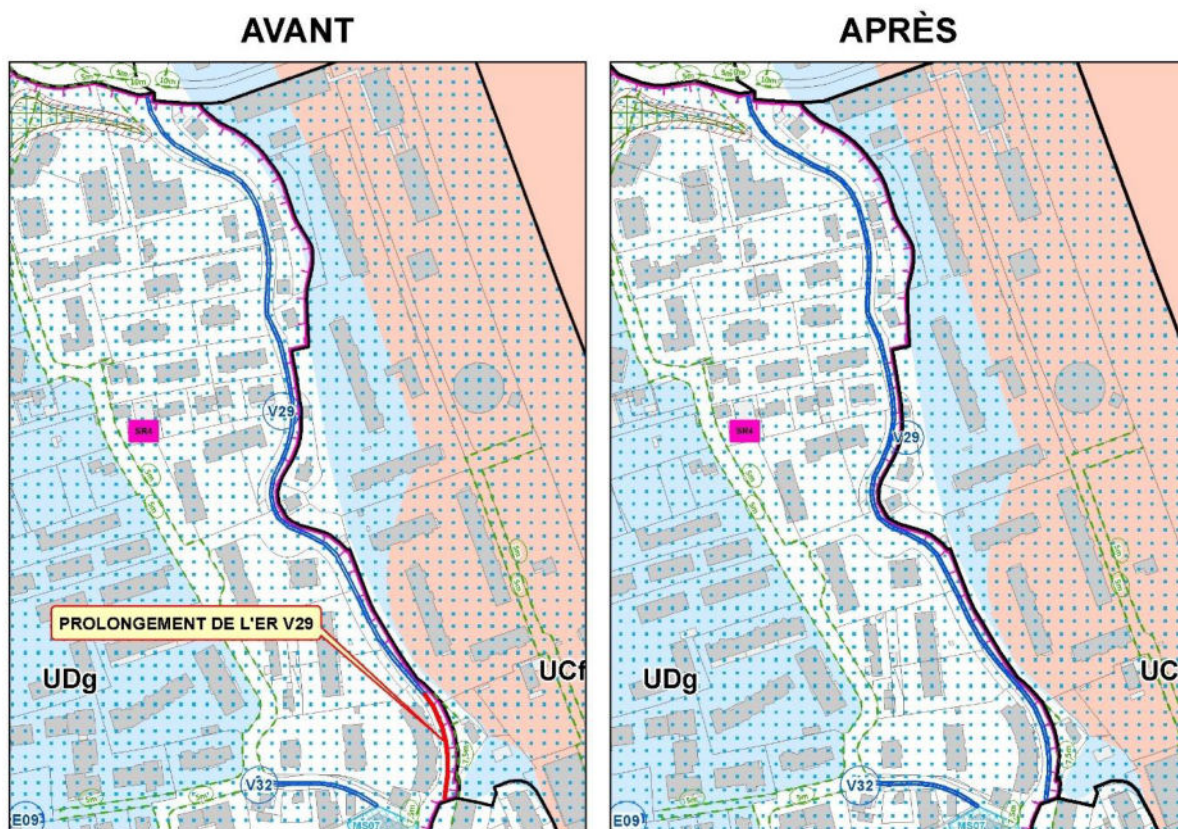
➔ Modification de l'emplacement réservé V29

L'emplacement réservé n°V29 inscrit au PLUm au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur a pour objectif l'élargissement à 15 mètres de l'avenue des Pugets de la place St Antoine au chemin des Rascas/rue A. Rodin et à 10 mètres du chemin des Rascas/rue A. Rodin à l'avenue Jean Aicard.

Or, l'emprise actuelle de l'emplacement réservé inscrit au document d'urbanisme ne permet pas d'assurer un aménagement de voirie jusqu'au carrefour avec le chemin des Rascas.

En conséquence, il est proposé de modifier l'emprise actuelle de l'emplacement réservé n°V29 pour la prolonger jusqu'au carrefour avec le chemin des Rascas.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°V29 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V29	Elargissement de l'avenue des Pugets de la place St Antoine au chemin des Rascas/rue A. Rodin (15m) du chemin des Rascas/rue A. Rodin à l'avenue Jean Aicard (10m)	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	1005 1158
-----	--	--------	----------------------------	-------------------------

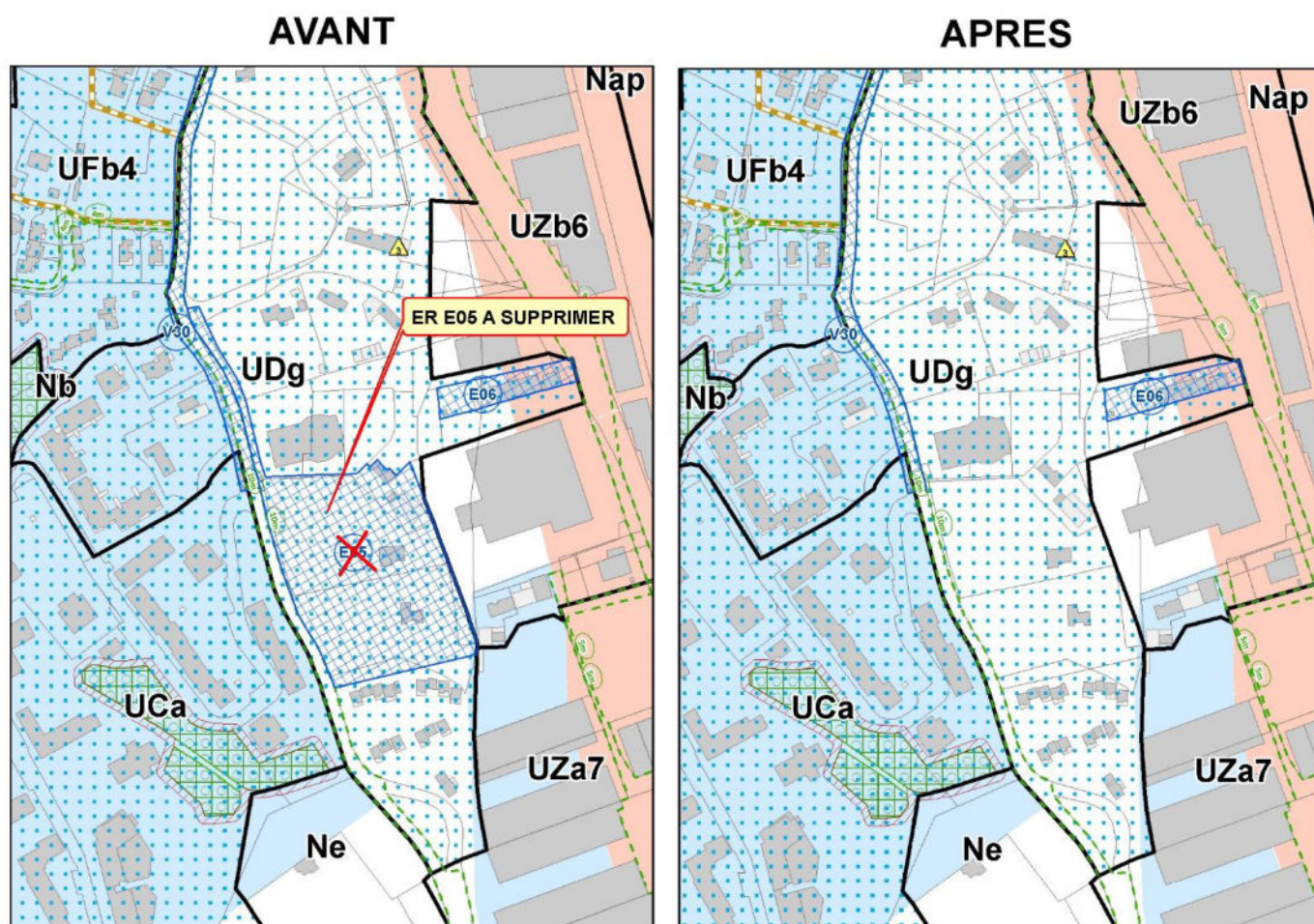
Évaluation environnementale : Cette modification dans la logique de rendre opérationnel le réaménagement de la voie dans toute sa longueur a une incidence positive sur le fonctionnement du secteur.

→ La suppression de l'emplacement réservé E05

L'emplacement réservé n°E05 d'une superficie de 14939 m² au bénéfice de la commune prévoit la création d'un équipement sportif et de petite enfance au niveau du pôle d'équipements publics des Pugets.

La commune n'ayant pas donné suite à la mise en demeure d'acquérir, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La suppression de l'emprise de l'emplacement réservé n°E05 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

E05	Création d'équipements sportifs et de petite enfance du pôle d'équipements public des Pugets	Equipement public	Saint-Laurent-du-var	14939
-----	---	-------------------	----------------------	-------

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

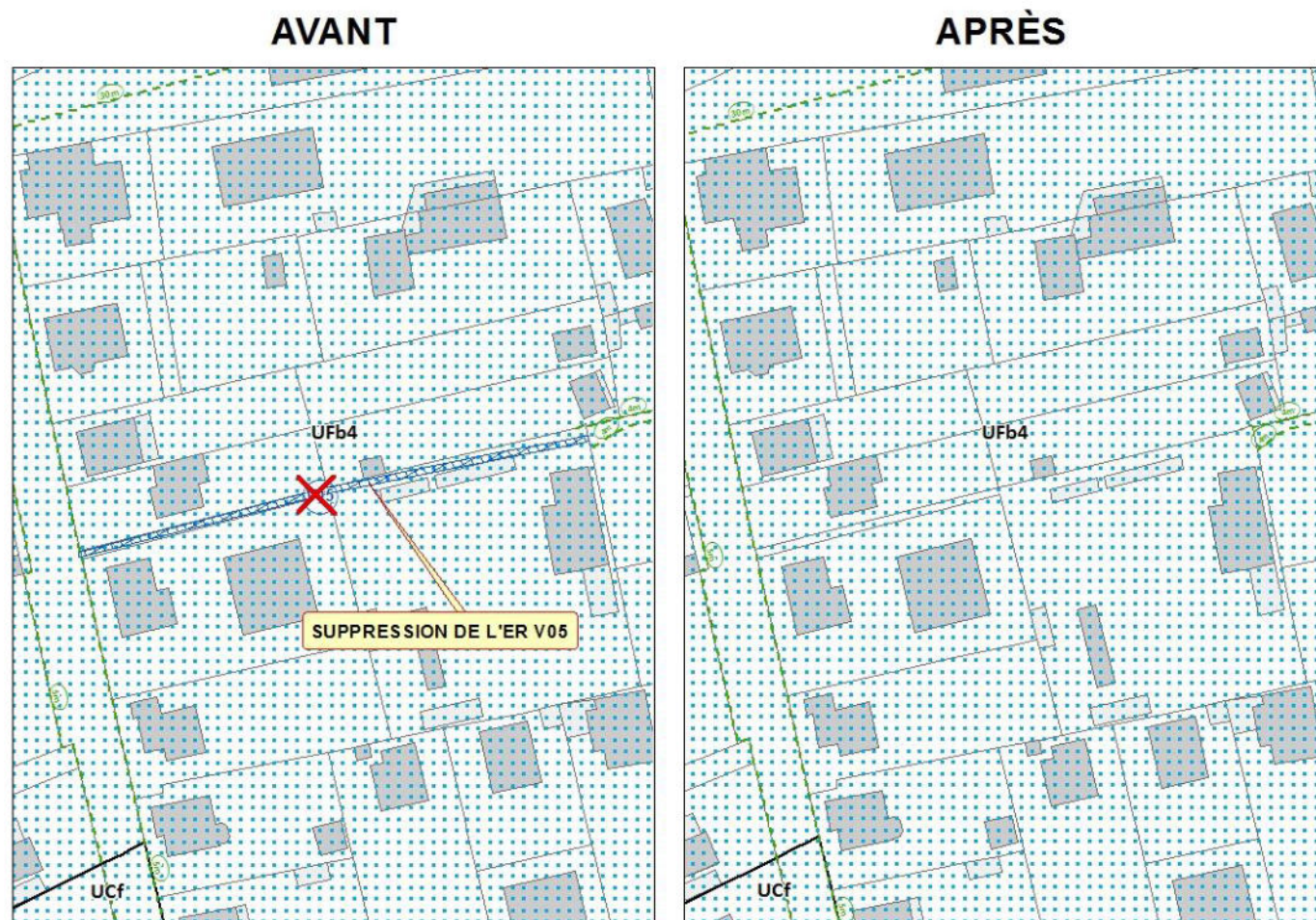
→ La suppression de l'emplacement réservé V05

L'emplacement réservé n°V05 inscrit au PLUm au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur a pour objectif la création d'un chemin piéton entre la parcelle AS 164 et le boulevard Ossola d'une largeur de 3m.

Le projet de création d'un chemin piéton n'est plus d'actualité.

En conséquence, l'emplacement réservé n'a plus de finalité. Il convient donc de le supprimer du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La suppression de l'emprise de l'emplacement réservé n°V05 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V05	Création d'un chemin piéton entre la parcelle AS 164 et le boulevard Ossola (3m)	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	98
-----	---	--------	----------------------------	----

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

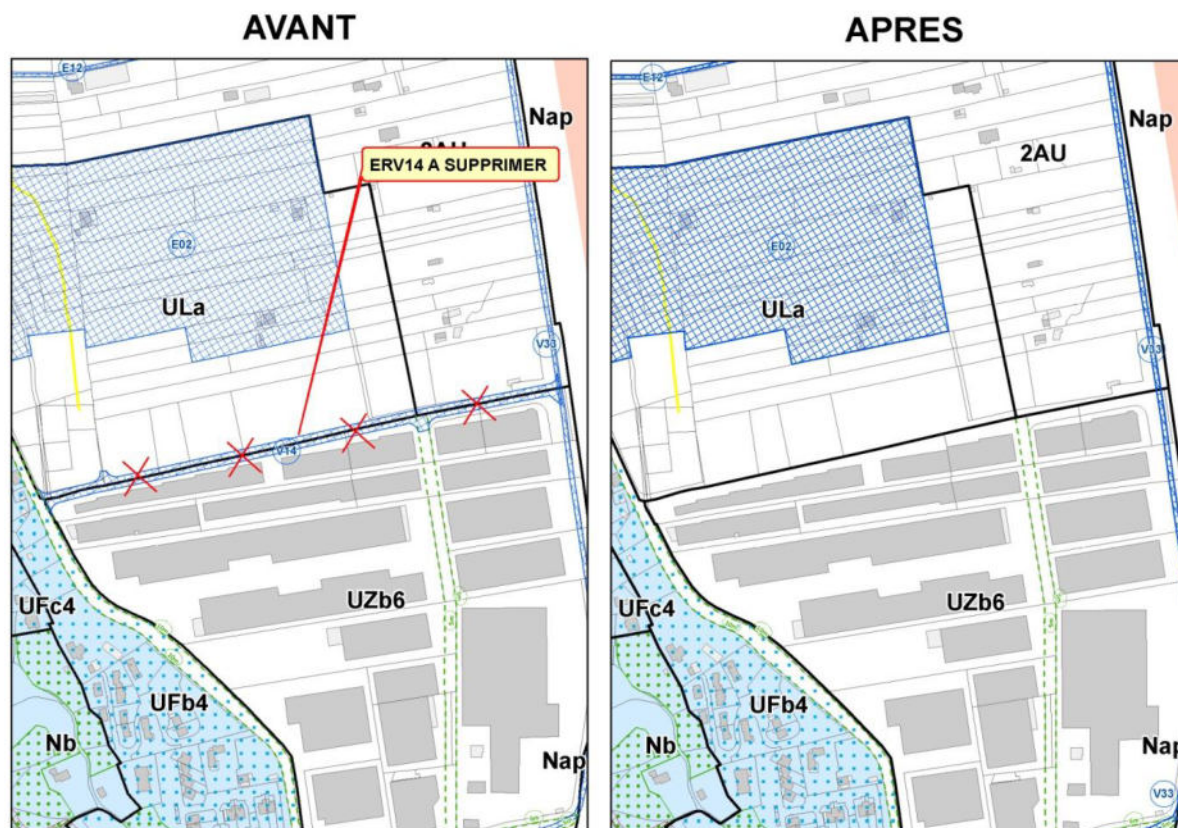
→ La suppression de l'emplacement réservé V14

L'emplacement réservé n°V14 inscrit au PLUm au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur a pour objectif l'élargissement à 10 mètres de la route de l'allée des Agriculteurs, en lien avec le projet de caserne du SDIS situé à proximité.

Le projet de caserne et les aménagements de voirie sont désormais réalisés.

En conséquence, l'emplacement réservé n'a plus de finalité. Il convient donc de le supprimer du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La suppression de l'emprise de l'emplacement réservé n°V14 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V14	Elargissement à 10 mètres de la route de l'allée des Agriculteurs	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	5025
-----	---	--------	----------------------------	------

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

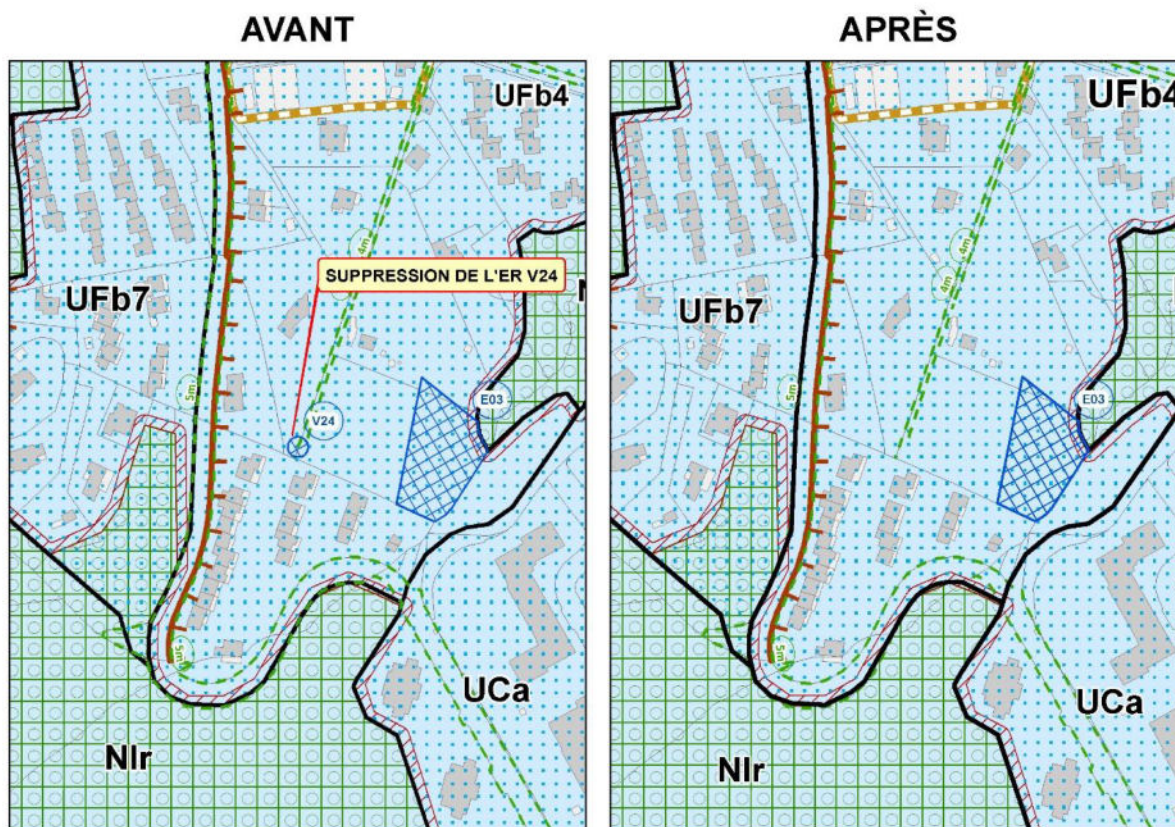
→ La suppression de l'emplacement réservé V24

L'emplacement réservé n°V24 d'une superficie de 78m² au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur prévoit la création d'une aire de retournement au bout de la Montée du Moulin.

La Métropole n'ayant pas donné suite à la mise en demeure d'acquiescer, cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

En conséquence, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

La suppression de l'emprise de l'emplacement réservé n°V24 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

V24	Création d'une aire de retournement	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	78
-----	-------------------------------------	--------	----------------------------	----

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

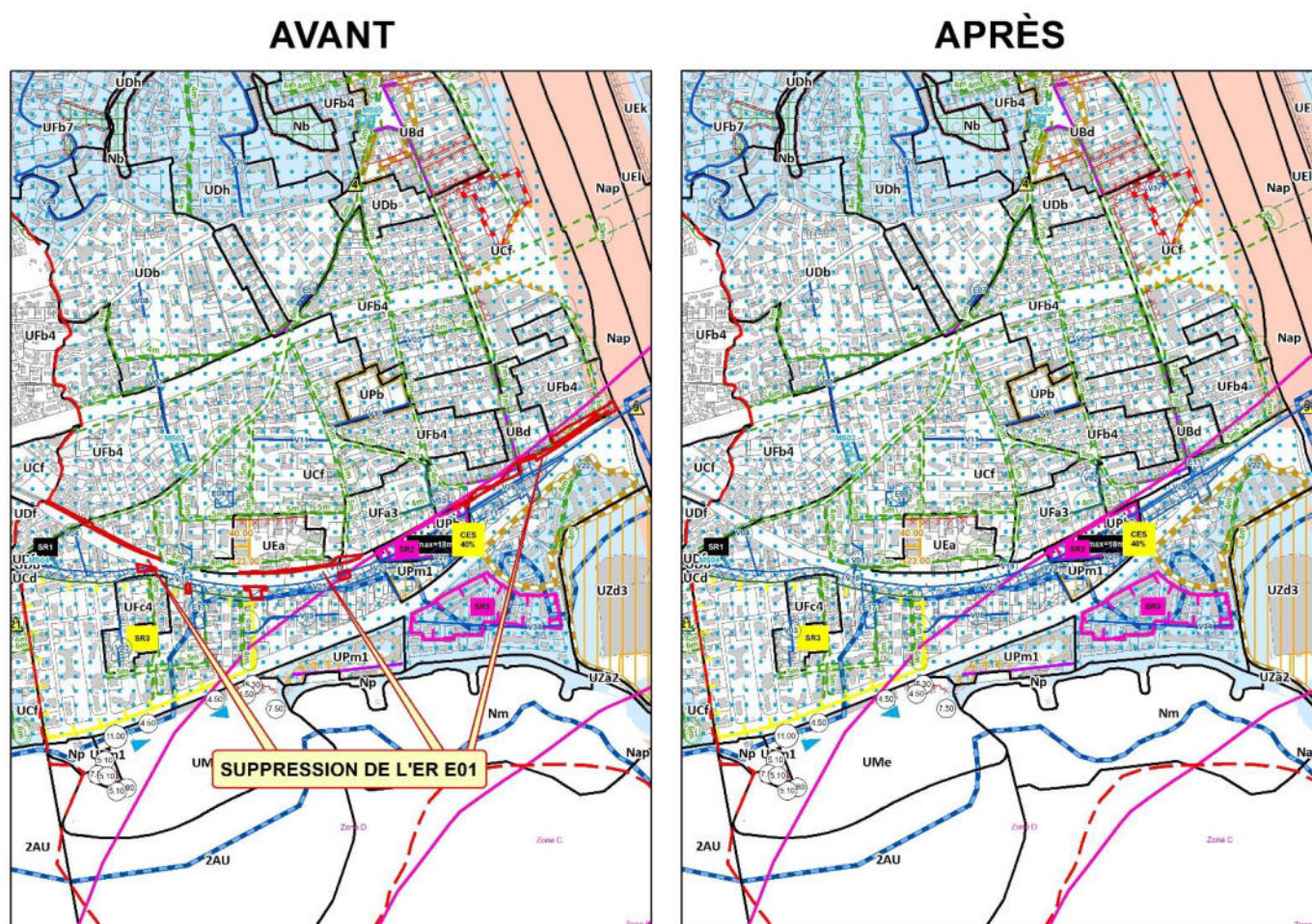
→ La suppression de l'emplacement réservé E01

L'emplacement réservé n°E01 inscrit au PLUm au bénéfice de Réseau Ferré de France (RFF) a pour objectif l'élargissement d'emprises ferroviaires pour la réalisation de la troisième voie (7 à 19 m).

Le projet de troisième voie ferrée entre Cannes et Nice étant terminé sur cette partie du territoire communal, et compte tenu que la déclaration d'utilité publique correspondante est prorogée par décret jusqu'au 23 septembre 2023, cet emplacement réservé n'a plus de finalité.

Aussi, il convient donc de le supprimer du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm.

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



La modification des pièces constitutives du PLUm

La suppression de l'emprise de l'emplacement réservé n°E01 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

E01	Elargissement d'emprises ferroviaires pour la réalisation de la troisième voie RFF (7 à 19m).	Équipement public	RFF	14-252
-----	--	-------------------	-----	--------

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

→ L'inscription des emplacements réservés n°E18, n°E19 et n°E20

Le secteur des Vespins est exposé de manière récurrente aux inondations dues au bassin versant des Galinières. Dans ce contexte, la mutation urbaine du secteur essentiellement pavillonnaire pour l'heure est compromise. Les projets immobiliers émergeant se heurtent à des contraintes techniques importantes. En effet, plusieurs permis de construire déposés se sont vus assortis de prescriptions très contraignantes ne permettant pas d'équilibrer financièrement les opérations envisagées.

Ces prescriptions rendues légitimement, compte tenu de l'inadaptation du réseau public à traiter les écoulements pluviaux dans un contexte de densification et d'imperméabilisation du secteur risquant d'aggraver d'autant plus la problématique inondation.

A la demande de la commune, la Métropole a mené une expertise sur le sujet au titre de sa compétence en gestion des eaux pluviales.

Dans ce cadre, la Direction métropolitaine des eaux pluviales et GEMAPI a stabilisé une proposition de tracé correspondant au point de convergence de l'écoulement des eaux en provenant du bassin versant des Galinières, secteur dense en amont du secteur en devenir des Vespins.

La recherche d'une cohérence hydraulique étant, d'un point de vue opérationnel, la priorité. Cette priorité doit intégrer également l'aspect financier avec une rationalisation des moyens et une recherche de performance au regard des investissements à réaliser s'agissant de :

- L'interface entre la ligne 4 et les ouvrages à créer concerne les parcelles section AO 420, 53 et 47, la commune a sollicité la direction du tramway afin que des mesures conservatoires soient envisagées permettant ainsi de préserver la capacité de réalisation de ces ouvrages sous une temporalité de travaux différente de celle de la ligne 4 du tramway ;
- La « sanctuarisation » des emprises nécessaires afin de se prémunir d'une densification possible localisée à la parcelle, compte tenu du besoin de maîtrise foncière publique pour la réalisation de ces ouvrages hydrauliques sous maîtrise d'ouvrage publique.

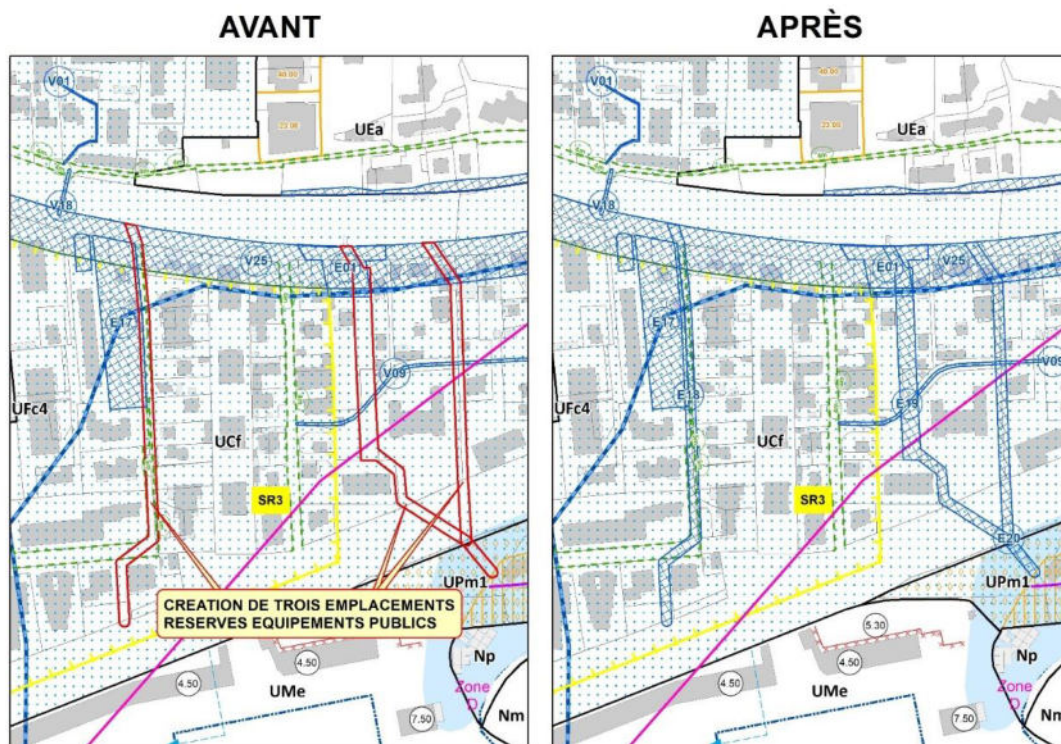
Pour rappel, une étude urbaine pilotée par l'Etablissement Public d'Aménagement Eco-vallée Plaine du Var devrait permettre à échéance de la révision du PLUm de dégager des orientations d'aménagement pour le secteur des Vespins.

La problématique hydraulique est identifiée comme l'un des enjeux prioritaires dans les objectifs de l'étude urbaine.

Aussi, il est proposé d'inscrire trois nouveaux emplacements réservés pour prendre en compte la problématique hydraulique du secteur des Vespins. Ces emplacements réservés inscrits au bénéfice de la Métropole Nice Côte d'Azur ont chacun pour objet la création d'un ouvrage hydraulique pluvial :

- L'emplacement réservé n° E18 d'une superficie de 2 001 m²,
- L'emplacement réservé n°E19 d'une superficie de 2 537 m²,
- L'emplacement réservé n°E20 d'une superficie de 1 485 m².

Le zonage sera donc modifié de la façon suivante :



La modification des pièces constitutives du PLUm

L'inscription des emplacements réservés n°E18, n°E19 et n°E20 entraîne une modification de la pièce 7 du PLUm.

E18	Création d'un ouvrage hydraulique pluvial	Equipement public	Métropole Nice Côte d'Azur	2 001
E19	Création d'un ouvrage hydraulique pluvial	Equipement public	Métropole Nice Côte d'Azur	2 537
E20	Création d'un ouvrage hydraulique pluvial	Equipement public	Métropole Nice Côte d'Azur	1 485

Évaluation environnementale : la création de ces ER a une incidence positive sur l'environnement et en particulier sur la gestion de l'eau.

3.4.34. Saint-Martin-du-Var

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Saint-Martin-du-Var.

➔ Création d'un emplacement réservé référencé ER V032

La commune et la Métropole proposent de créer sur le territoire communal, un nouvel emplacement réservé pour voirie dénommé « élargissement de voie et extension de parking ».

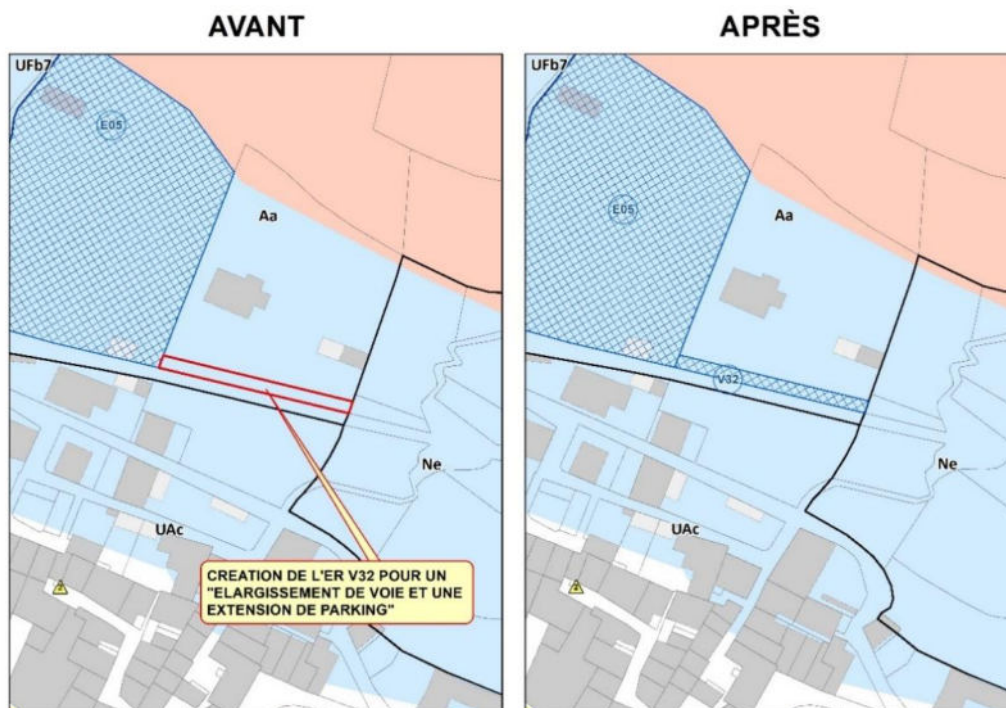
Cet emplacement réservé a un double objectif :

- Sécuriser la voie et améliorer le confort des usagers sur une portion étroite de la route de l'Adrech ;

- Etendre le parking communal récemment livré sur la parcelle adjacente A1669.

Afin de permettre ces aménagements, un ER V32 au bénéfice de la métropole NCA est créé au plan de zonage du PLUm sur une partie de la parcelle cadastrée A1671.

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



Évaluation environnementale : la modification du PLUm n'a pas d'incidence sur l'environnement car il s'agit de la création d'une voie sur des emprises existantes pour rejoindre un ER déjà en vigueur.

3.4.35. Saint-Martin-Vésubie

Quatre points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Saint-Martin-Vésubie.

➔ Mise en œuvre d'un secteur de diversité commerciale dans le centre bourg

1) Contexte de l'activité commerciale et des services du centre-bourg

Les activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire sont des fonctions structurantes pour le développement local. Les lieux de commerce sont des éléments majeurs dans le quotidien qui s'inscrivent dans les déplacements journaliers ou occasionnels, dans la vitalité du tissu urbain et dans les services rendus aux habitants.

La commune de Saint-Martin-Vésubie fait partie des communes du Haut-Pays à la démographie dynamique et constitue aussi un pôle touristique, son territoire naturel de qualité étant très montagneux dans la vallée de la

Vésubie. L'offre commerciale se concentre, pour une grande part, dans le centre-bourg sous la forme de commerces de proximité, les grandes surfaces situées à proximité des grands axes étant plus rares.

La Commune a récemment constaté dans le centre bourg une accélération des changements d'usage des rez-de-chaussée, suite à une relative et ponctuelle vacance commerciale.

En effet, la Mairie a remarqué que des commerces étaient supprimés en rez-de-chaussée des immeubles et maisons du centre bourg, passant d'une destination de locaux commerciaux et artisanaux à une destination de logements.

Or, il convient de mettre en place des protections afin de préserver l'offre de locaux commerciaux en rez-de-chaussée du centre-bourg et son dynamisme.

De plus, la récente catastrophe météorologique liée à la tempête Alex a laissé des traces de destruction massive dans le paysage Saint-Martinois. Il convient donc plus que jamais de pouvoir soutenir le tissu économique et social par des outils, dont le PLUm peut être l'un des porteurs.

2) Les dispositions actuelles du PLUm sur le centre-bourg de Saint-Martin Vésubie

Le centre bourg de Saint-Martin-Vésubie est classé en zone UAa au PLUm en vigueur. L'article 1.3.7 de cette zone ne régleme nte pas les dispositions relatives à la diversité commerciale.

L'article 34 des dispositions générales dispose que dans les périmètres concernés par des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage, les changements de destination autres qu'à destination de commerces et services sont interdits, sauf spécificités locales déclinées dans le corps du règlement.

Dans les documents écrits du règlement, des prescriptions permettent notamment un développement des activités commerciales de détails et de proximité, par leur protection ou leur diversification. Ces prescriptions sont également reportées aux plans de zonage conformément aux postes de légende identifié en article 34 des dispositions générales du règlement.

Or, sur la commune de Saint-Martin-Vésubie, aucun commerce ou secteur commercial n'est identifié au titre du L.151-16 du CU à ce jour.

En créant un secteur de diversité commerciale sur le centre bourg, cela permettra de préserver une activité économique, fonctionnelle et commerciale, de raviver la dynamique du centre bourg et de préserver un paysage commercial ainsi que les services inhérents, y compris les services publics ou d'intérêt collectif.

3) Création d'un secteur de diversité commerciale

Ainsi, la commune de Saint-Martin-Vésubie entend intervenir en termes d'urbanisme commercial en créant un **secteur de diversité commerciale dans son centre-bourg** afin de mieux maîtriser les rez-de-chaussée des immeubles du centre bourg et leurs éventuels changements de destination, au titre des articles suivants :

« Article L.151-16 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

Article R.151-37

Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut :

(...)

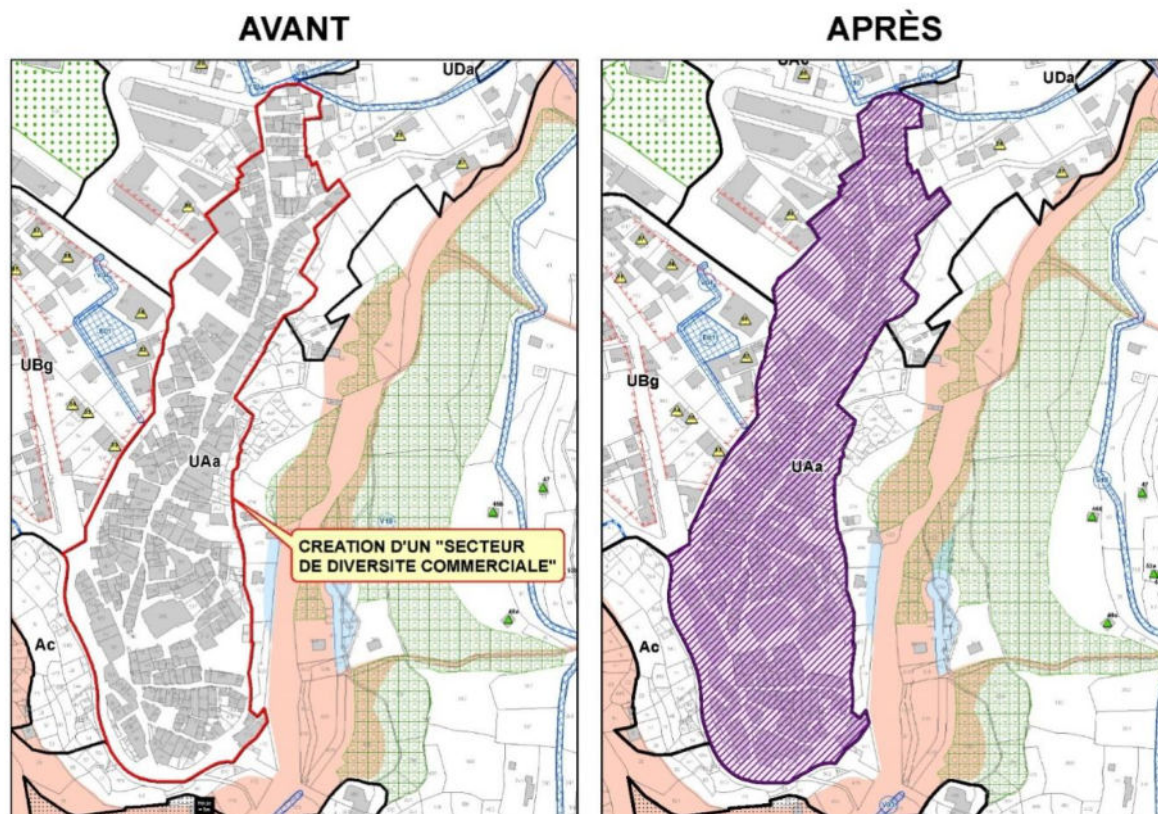
4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ;

(...) »

Les dispositions réglementaires du PLUm assurent, dans certains secteurs spécifiquement identifiés sur les documents graphiques, la préservation et le développement de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Sur ce secteur, pour la commune de Saint-Martin-Vésubie, il est proposé que le règlement de la zone UAa interdise les changements de destinations des rez-de-chaussée voués à l'usage de commerces et activités de service, à l'exception de ceux à transformer en locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.

Aussi, il convient de porter au plan de zonage PLUm la création d'un secteur de diversité commerciale dont la configuration sera la suivante :



→ Place de la Gare

Évaluation Environnementale : La mise en place de cette protection pour assurer la pérennité des commerces de proximité n'a pas d'incidences sur l'environnement. Cette action permet de limiter les déplacements en garantissant une offre commerciale et de services dans les centres-villes.

Un projet de réaménagement de la Place de la Gare, à proximité immédiate du centre-bourg de Saint-Martin-Vésubie est envisagé, proposant un programme d'aménagement mixte composé de logements, de bureaux et d'une salle polyvalente notamment.

Pour la réalisation de ce projet, des évolutions des dispositions réglementaires ainsi que des documents graphiques sont envisagés dans le cadre de la présente procédure de MDC1.

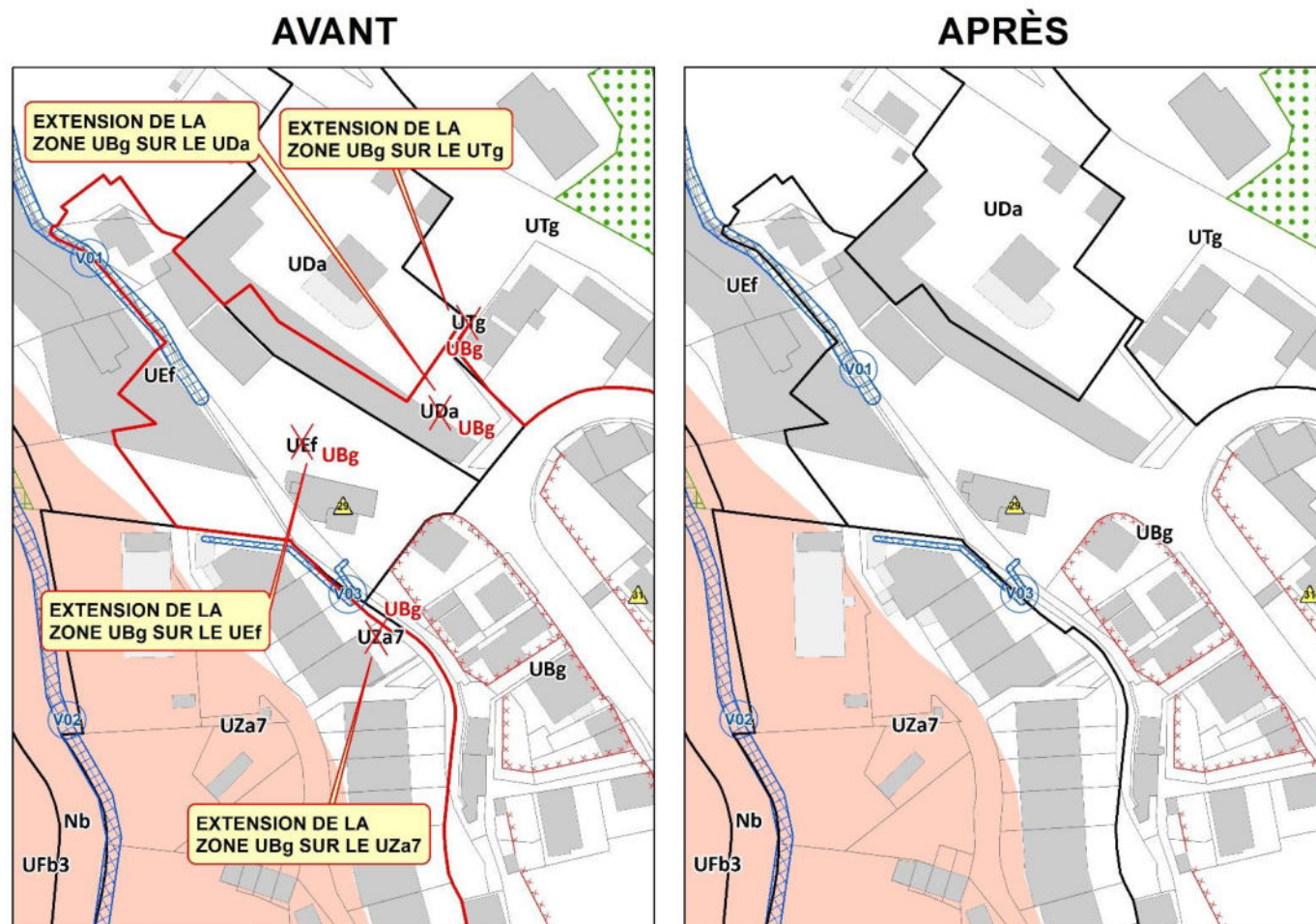
Concernant les modifications graphiques, les évolutions suivantes sont inscrites : reclassement de l'emprise du projet en zone UBg ; report graphique de périmètres de hauteurs maximales des constructions ; suppressions d'emplacements réservés.

1) Reclassement en zone UBg de la Place de la Gare

Afin de rendre le projet opérationnel, l'emprise de ce dernier sera entièrement classée en zone urbaine mixte UBg, procédant en une extension de cette zone présente à l'est de la Place de la Gare.

Au PLUm en vigueur, ce secteur est partagé entre les zones UBg, UEf et UDa. La zone UBg répond aux besoins du projet.

Aussi, il est proposé le reclassement de la Place de la Gare en zone UBg comme suit :

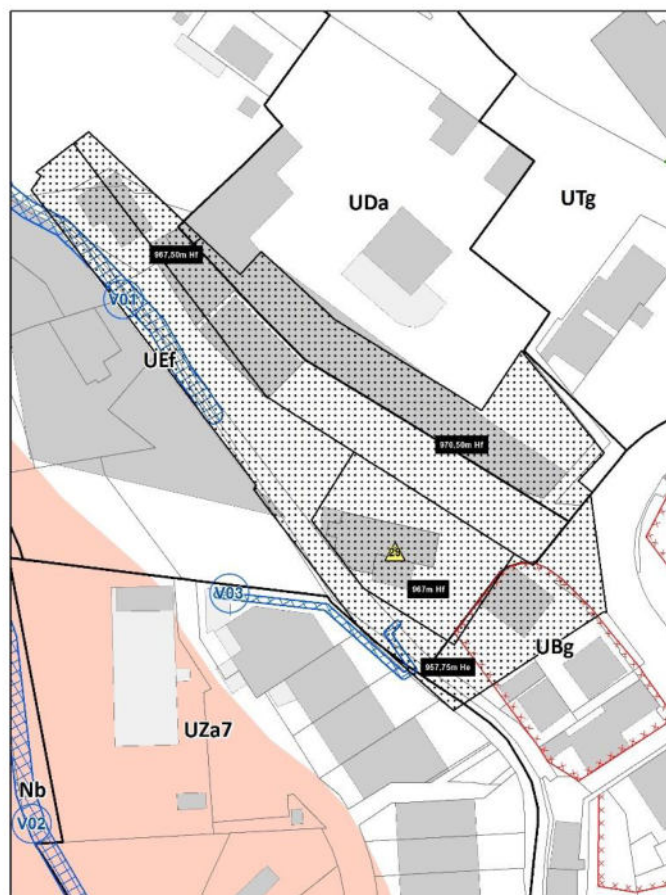
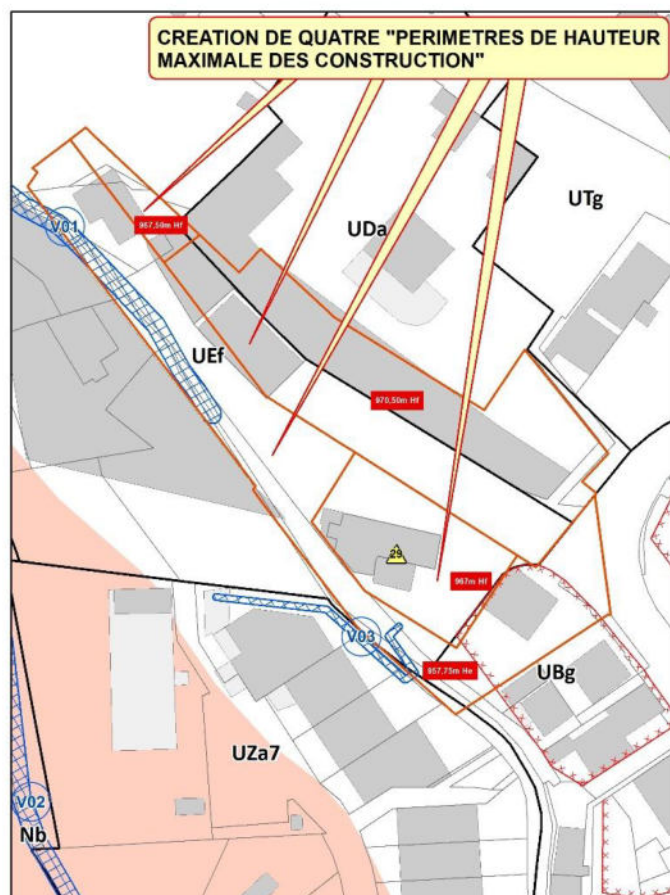


2) Mise en place de périmètres de hauteurs maximales des constructions

Afin de respecter les hauteurs présentes à ce jour, il est souhaité la mise en place sur les plans de zonage des périmètres de hauteurs maximales des constructions, par le biais de polygones, afin que le projet final respecte un ordonnancement de construction prédéfini.

Les hauteurs sont aux normes NGF, et concernent des hauteurs à l'égout et au faîtage.

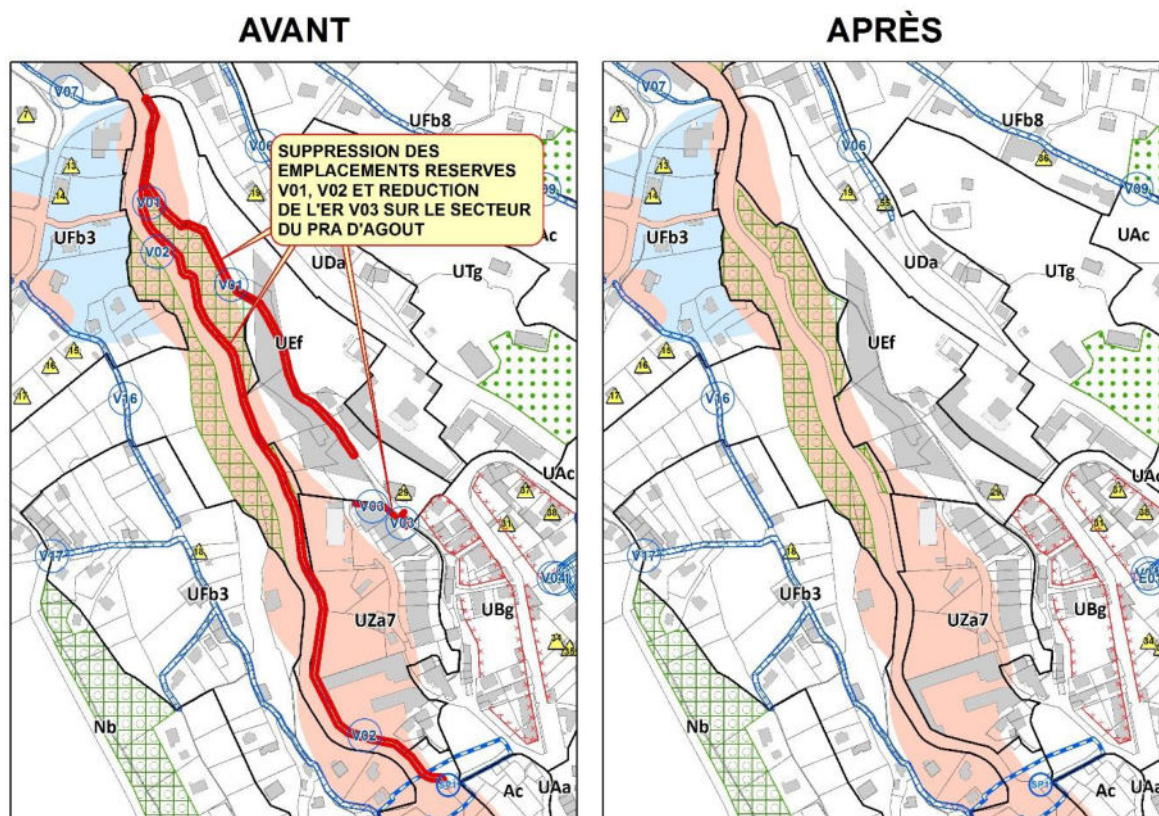
Aussi, il est proposé de reporter sur les plans de zonage des périmètres de hauteur maximale des constructions sur la place de la gare comme suit :

AVANT**APRÈS****3) Suppression des emplacements réservés V01, V02 et V03**

La zone de la Place de la Gare sera totalement réaménagée, comme vu ci-dessus. Aussi, les emplacements réservés présents sur ce site ne seront plus d'actualité.

Les emplacements réservés V01, V02 et V03 ont pour objet la réalisation de voies douces destinées aux piétons et aux cyclistes. De plus, une partie de ces emplacements réservés se trouvent à ce jour dans des secteurs ayant été durement impactés par la Tempête Alex.

Aussi, il est proposé de supprimer les emplacements réservés V01 et V02, et de réduire l'emprise de l'emplacement réservé V03 comme suit :



Modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La suppression des emplacements réservés V01, V02 et V03 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
V01	Voie douce piéton et cycliste du quartier Pra d'Agout allant de la Place de la gare aux tennis—2 mètres	Voirie	SAINT-MARTIN-VESUBIE	1139
V02	Voie douce piéton et cycliste allant du long des berges du pont sur le Boréon Allées Fulconis jusqu'au pont sur le Boréon rue Charles Soleri (sous le cimetière)—2 mètres	Voirie	SAINT-MARTIN-VESUBIE	2584
V03	Voie douce piéton de la place de la Gare au quartier Pra d'Agout – 1 mètre	Voirie	SAINT-MARTIN-VESUBIE	636 549

Évaluation environnementale : ces ajustements en zone urbaines du PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences significatives sur l'environnement. En effet ces changements répondent à une reconfiguration globale du secteur de la gare allant dans le sens du renouvellement urbain.

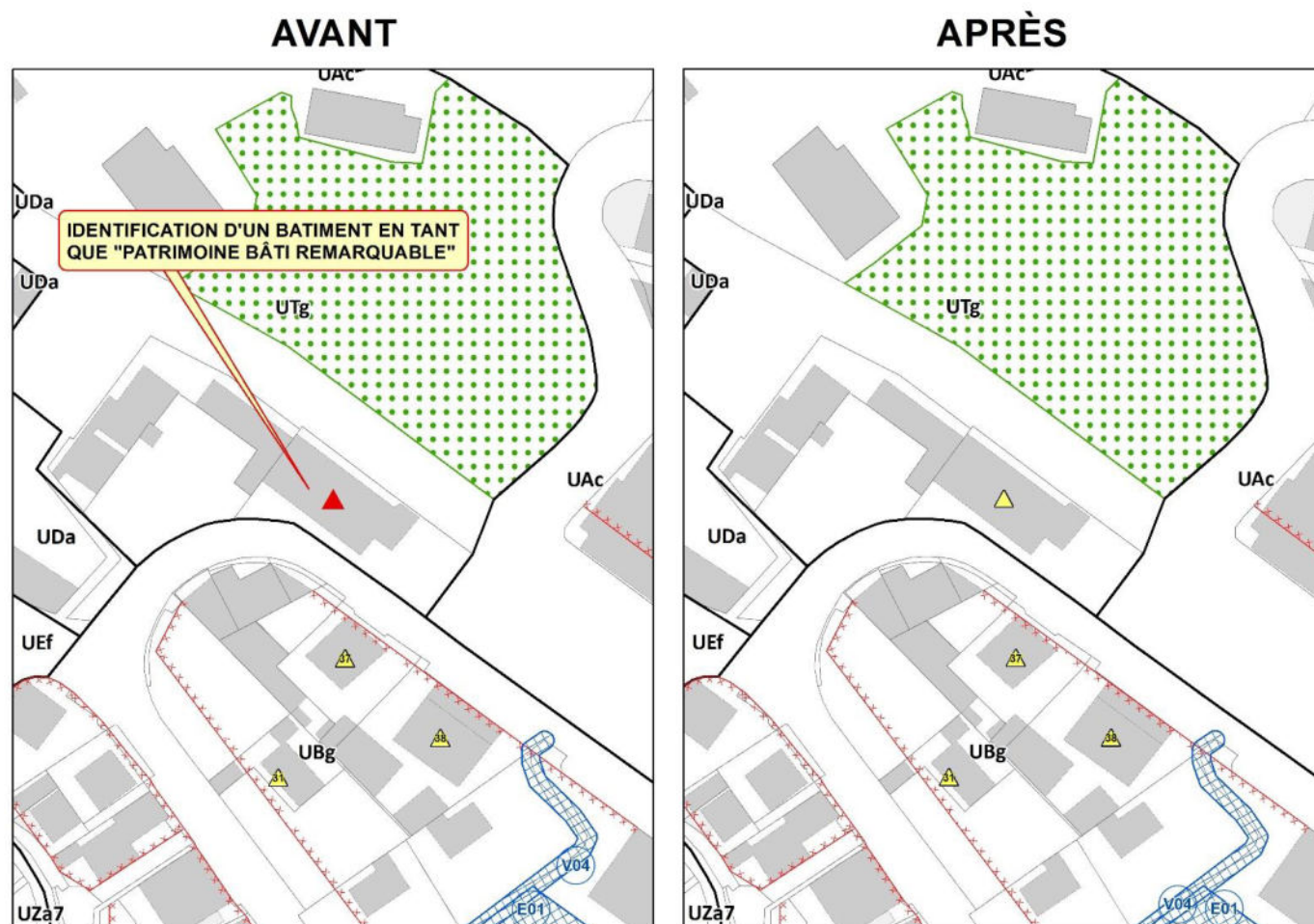
➔ **Inscription de l'hôtel « La Bonne Auberge » en tant que patrimoine bâti remarquable**

La commune de Saint-Martin-Vésubie souhaite classer le bâtiment abritant aujourd'hui l'hôtel La Bonne Auberge en tant que patrimoine bâti remarquable.

Cet hôtel se situe allée de Verdun, à proximité du cœur de village de Saint-Martin-Vésubie.

Cet établissement, anciennement connu sous le nom de l'hôtel Terminus, est un lieu porteur d'histoire pour la commune de Saint-Martin-Vésubie. En effet, il est l'un des lieux de l'ouvrage *Etoile errante* de Jean-Marie Gustave le Clézio. L'histoire du roman prend place au cœur du village de Saint-Martin Vésubie, à l'été 1943. Dans ce village occupé par les troupes italiennes étaient regroupées des familles juives venues de toute l'Europe. Il écrit que « Les Juifs devaient faire la queue devant l'hôte, pour faire enregistrer leur présence et contrôler leurs cartes de rationnement. »

Aussi, il est proposé de modifier le plan de zonage comme suit :



Évaluation environnementale : la protection du patrimoine bâti a une incidence positive pour le paysage urbain et le cadre de vie.

→ **Zone Humide – Vallon du Touron**

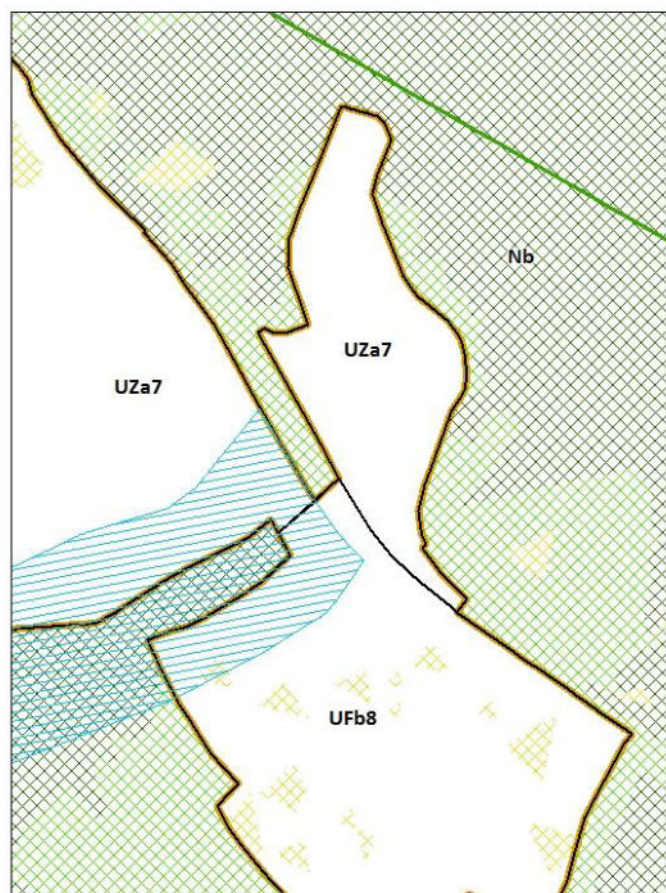
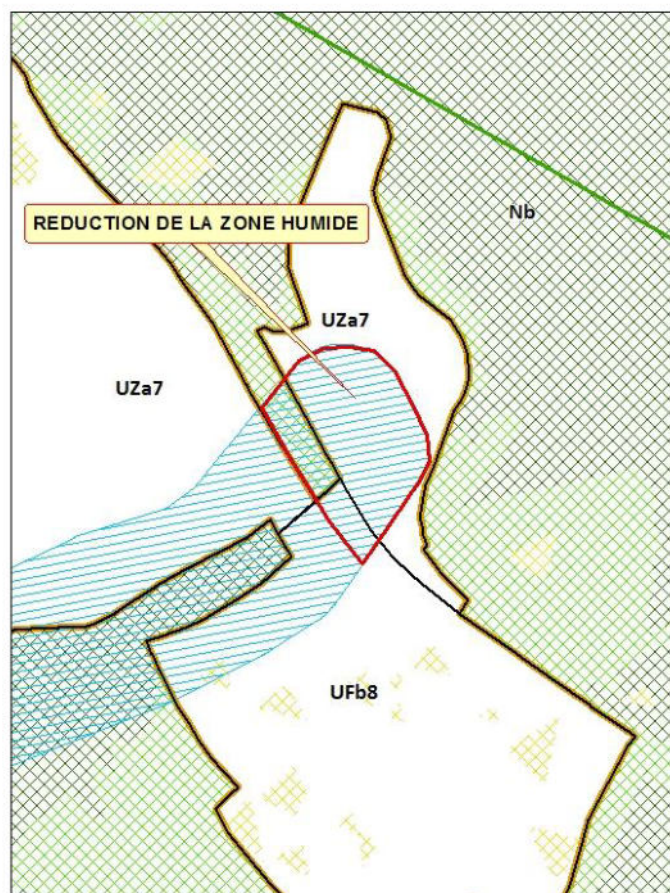
Les zones humides inscrites au titre de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont issues d'un inventaire, initié en 2014, en partenariat avec le CD06. Il vise à dresser un premier état des lieux des zones humides dans les Alpes-Maritimes et a été mené à l'échelle 1/25000^{ème}.

Les documents d'urbanisme étant réalisés à une échelle plus fine, des erreurs d'appréciation peuvent être réalisées.

Ceci est le cas pour une partie de la zone humide du Vallon du Touron, située sur la commune de Saint-Martin-Vésubie. Au regard du nœud routier existant, créé avant 2014, et de l'effective anthropisation du site, comme le montre la photo ci-dessous, il apparaît nécessaire de supprimer l'emprise de la zone humide sur cet espace.



Aussi, dans le cadre de la correction des erreurs matérielles, il est proposé, au regard de son occupation du sol actuelle, de réduire cette portion de zone humide en supprimant la portion de zone humide située sur de la voirie comme suit :

AVANT**APRÈS**

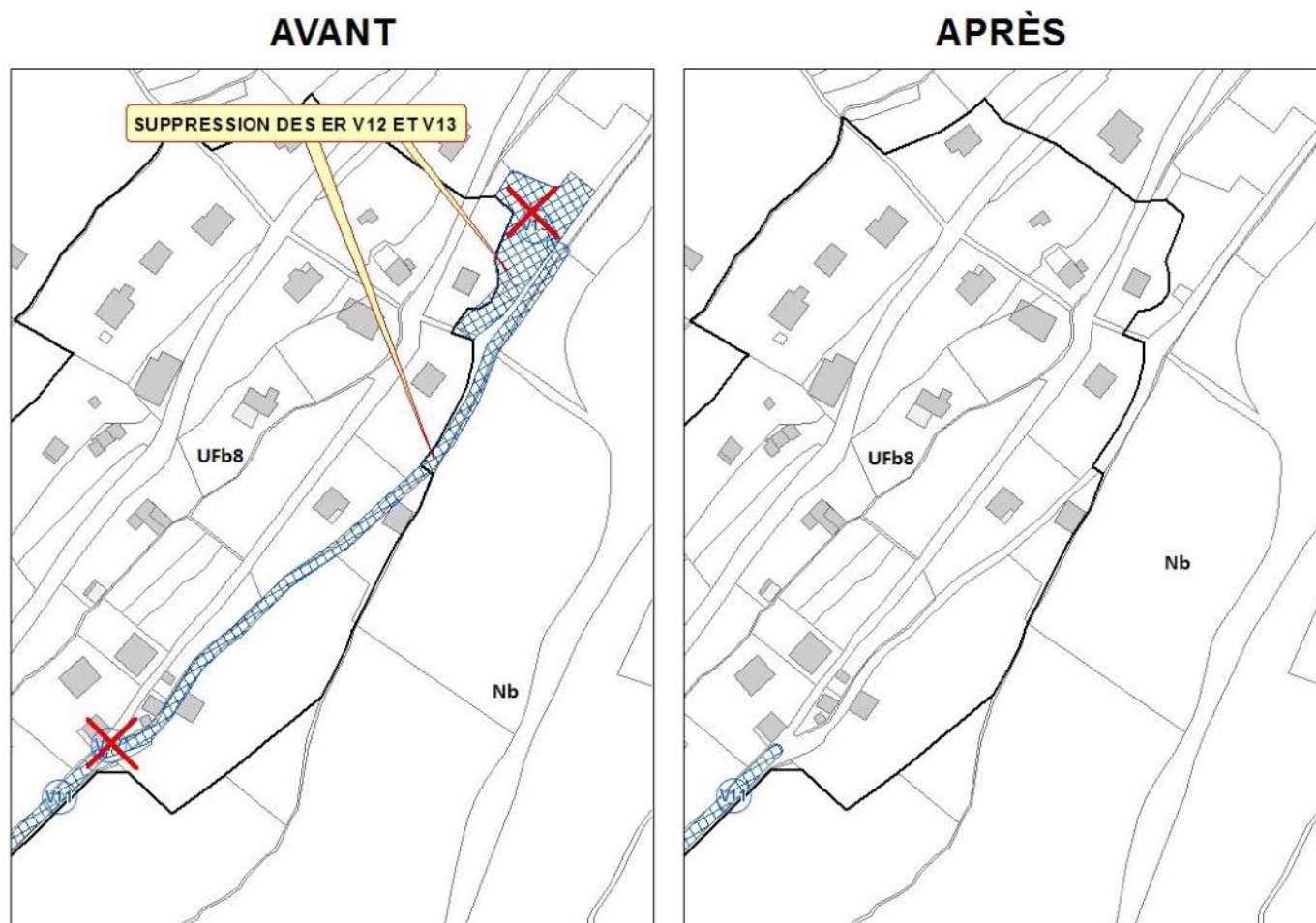
Évaluation environnementale : La corrections d'erreurs matérielles n'a pas d'incidence sur l'environnement.

➔ **Suppression des emplacements réservés V12 et V13**

Les emplacements réservés V12 et V13 sont situés à proximité de la route de la Madone de Fenestre, et ont pour objet la création d'une aire de retournement (ER V13) et la desserte de la route haute de la Madone allant du chemin rural à l'aire de retournement (ER V12).

Concernant l'ER V12, son tracé est implanté sur l'emprise de constructions existantes. Quant à l'ER V13, son tracé est situé à proximité des pentes du torrent de Fenestre, et son emprise a été emporté à la suite de la Tempête Alex.

Aussi, il est proposé de supprimer ces emplacements réservés comme suit :



Modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

La suppression des emplacements réservés V12 et V13 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
V12	Desserte haute de la Madone allant du chemin rural à l'aire de retournement – 5 mètres	Voirie	Métropole Nice Côte-d'Azur	949
V13	Desserte haute de la Madone constituant une aire de retournement de 900 m ²	Voirie	Métropole Nice Côte-d'Azur	890

Évaluation environnementale : la suppression d'emplacements réservés n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ **Réduction des emplacements réservés V32 et V33**

L'emplacement réservé V32 porte sur l'élargissement à 7 mètres de l'avenue Charles-Boissier, allant de la RM94 à la RM89, et l'emplacement réservé V33 porte sur l'élargissement à 7 mètres de la Route du Boréon allant de la RM 89 à l'avenue Charles-Boissier.

Compte tenu de leur situation, un élargissement de ces voies à 7 mètres n'est pas envisageable, et il est souhaité une réduction de leur élargissement à 5 mètres.

Aussi, il est proposé de modifier la liste des emplacements réservés pour la commune de Saint-Martin-Vésubie comme suit :

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
V32	Avenue Charles-Boissier allant de la RM 94 à la RM 89 – 7 5 mètres	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	5537
V33	Route du Boréon allant de la RM 89 à l'avenue Charles-Boissier – 7 5 mètres	Voirie	Métropole Nice Côte d'Azur	4293

Évaluation environnementale : la réduction d'emplacements réservés n'a pas d'incidence sur l'environnement.

3.4.36. Tourrette-Levens

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune de Tourrette-Levens.

→ **Reclassement d'un secteur en zone UDg plus adapté à la morphologie urbaine du quartier et nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet communal de maison de santé**

La commune souhaite créer une maison médicale et de logements pour actifs sur les parcelles B1941, B1393, B1394, B1395 et B1396. Ces parcelles sont inscrites au PLUm en vigueur en zone UFc1.

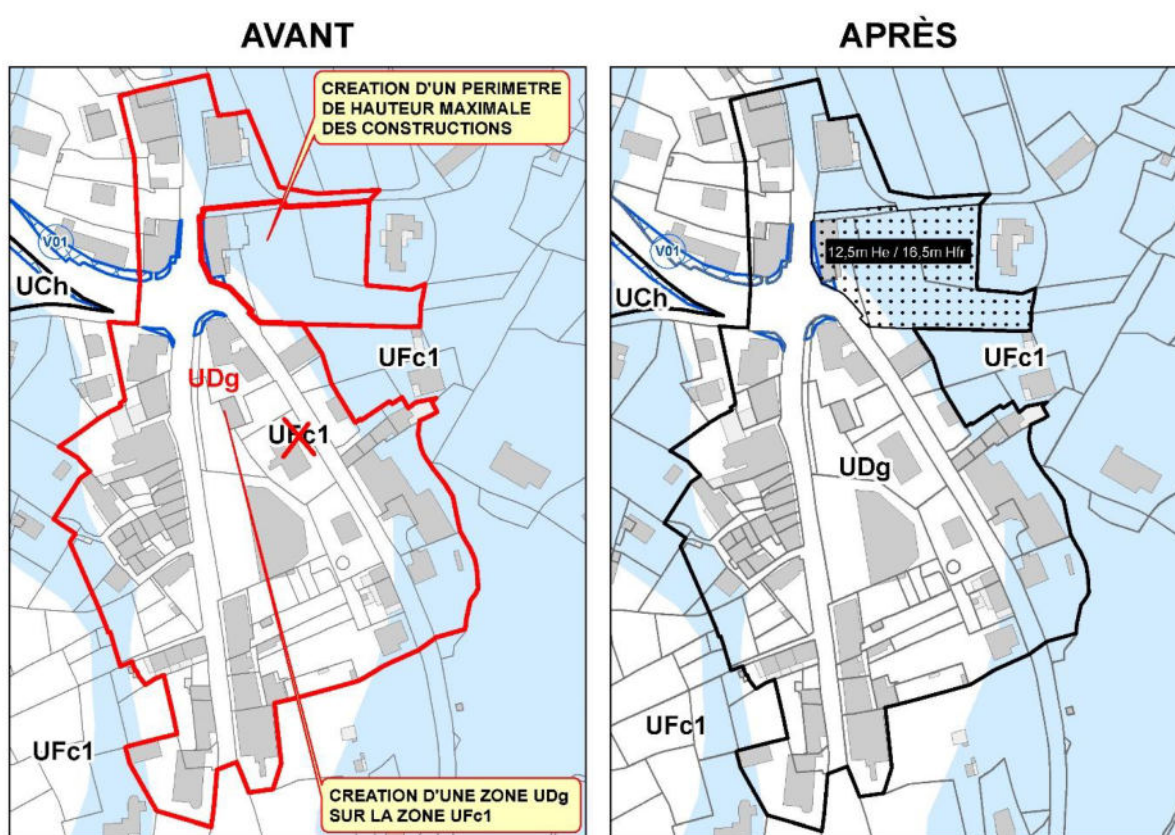
La zone UFc1 correspond à une zone pavillonnaire de faible densité, non compatible avec la réalisation d'un projet de maison de santé. Par ailleurs, l'occupation du sol observée pour ce secteur ne correspond pas aux

caractéristiques d'un tissu pavillonnaire, le site correspondant davantage à une typologie urbaine dense notamment le long d'une partie du boulevard Léon Sauvan.

A ce titre, il est proposé de reclasser le site d'emprise du projet en secteur UDg, mieux adapté pour permettre la réalisation de ce projet communal. De manière plus globale et compte tenu de la typo-morphologie urbaine du quartier, il est proposé également de reclasser une partie de ce dernier en zone UDg.

Pour répondre aux exigences du projet de maison médicale, une hauteur spécifique des constructions est précisée au plan de zonage, avec les maximums suivants : hauteur à l'égout : 12,50 mètres / hauteur frontale : 16,50 mètres.

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



Évaluation environnementale : Ces ajustements au sein de la zone urbaine (urbanisable) en vue de permettre la création d'un projet de maison de santé n'est pas de nature à avoir des incidences négatives et permet de compléter l'offre locale en équipement de santé, afin, notamment de limiter la longueur des déplacements pour se soigner.

3.4.37. Utelle

Un point de modification graphique est inscrit pour la commune d'Utelle.

→ **Reclassement en zone UAb d'un regroupement d'habitations au lieu-dit Sainte-Thérèse**

La commune d'Utelle couvre une superficie de 67,97 Km². Outre le village, de nombreux hameaux et secteurs d'habitats regroupés sont localisés sur le territoire communal.

A ce titre, les hameaux de Le Cros d'Utelle, La Madonne, Le Chaudan, Seren ou l'Imberguet, d'une taille modeste, sont classés en zone UAb au Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur.

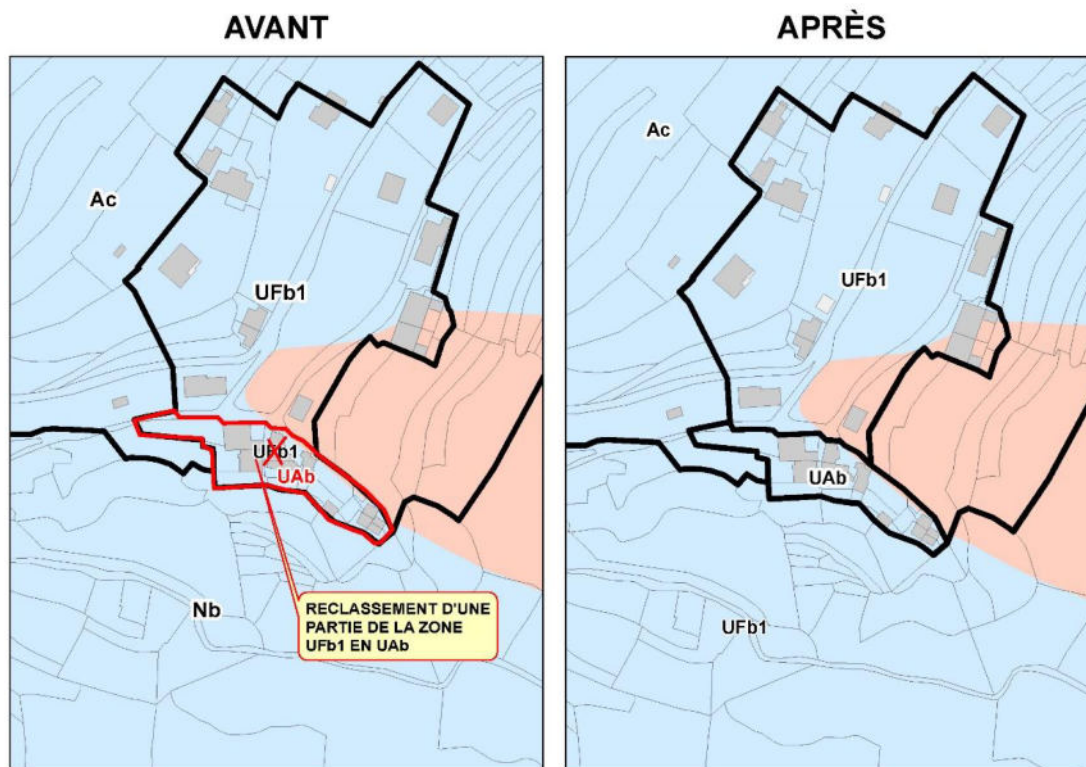
Dans le secteur du Figaret, il existe deux hameaux. Au PLUm en vigueur, un de ces hameaux est classé en zone UAb, l'autre est inclus au sein de la zone UFb1 au lieu-dit « Sainte-Thérèse ».

La morphologie de ce hameau se caractérise par un regroupement d'habitations occupant généralement la totalité de l'emprise des parcelles sur lesquelles elles sont bâties.

Afin de rendre la réalité du terrain cohérente avec les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme métropolitain, un reclassement en zone UAb des parcelles situées au sud du secteur UFb1 du Figaret, est nécessaire pour harmoniser le zonage des hameaux sur la commune d'Utelle et correspondre ainsi à la morphologie urbaine du secteur.

Les parcelles objets de ce reclassement sont cadastrées section D n° 811, 829, 843, 844, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 853, 854, 855, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 1300, 1301, 1302, 1303 et 1335.

Aussi, il est proposé de reclasser les parcelles susmentionnées en zone UAb au plan de zonage de la façon suivante :



Évaluation environnementale : Ce reclassement en cohérence avec l'occupation du sol et la typologie de hameau historique a une incidence positive sur le paysage urbain et le patrimoine bâti.

3.4.38. Valdeblore

Quatre points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Valdeblore.

➔ Hameau de Mollières - Report des polygones *ad-aedificandum*

Le hameau de Mollières est un ensemble bâti isolé, localisé dans la partie Nord de la commune de Valdeblore, dans le vallon de Mollières, accessible depuis la vallée de Vésubie. Ce hameau a la particularité d'être situé au sein du Parc National du Mercantour.

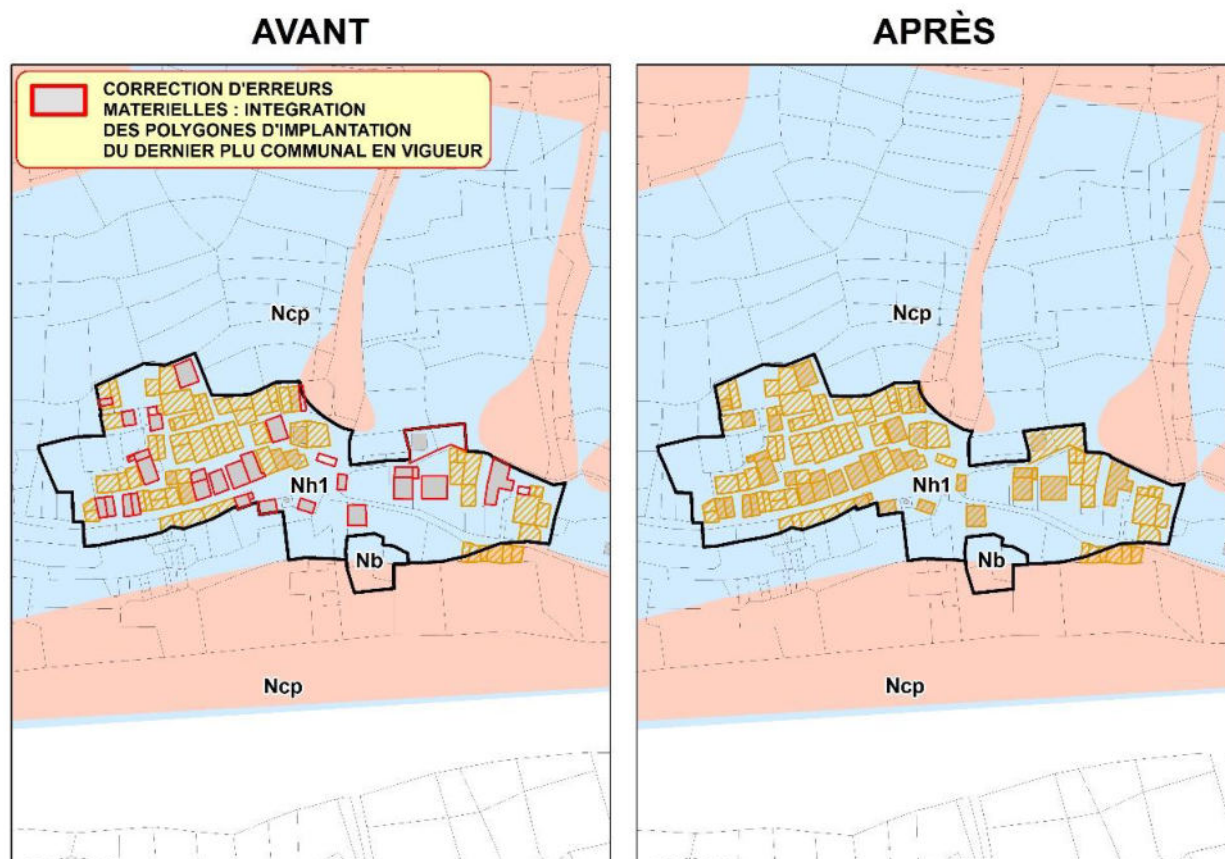
Accessible durant la période estivale, les administrés occupant le site lors des périodes favorables ainsi que les personnes possédant un terrain dans ce secteur souhaitent reconstruire des habitations, détruites au cours de la dernière Grande Guerre.

Afin de permettre la restauration et la reconstruction de ces habitations, des polygones *ad-aedificandum* ont été instaurés. Les constructions peuvent alors être reconstruites uniquement à l'intérieur de ces polygones, toute construction étant interdite en dehors de ces polygones.

Au PLUm, le hameau de Mollières est classé en zone Nh1, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Néanmoins, lors du report des polygones *ad-aedificandum* sur les plans de zonage du PLUm, la totalité des polygones n'a pas été pris en compte.

Aussi, il est proposé de corriger cette erreur et de reprendre la totalité des polygones *ad-aedificandum* tels qu'ils étaient instaurés sur les plans de zonage du document d'urbanisme communal antérieur comme suit :

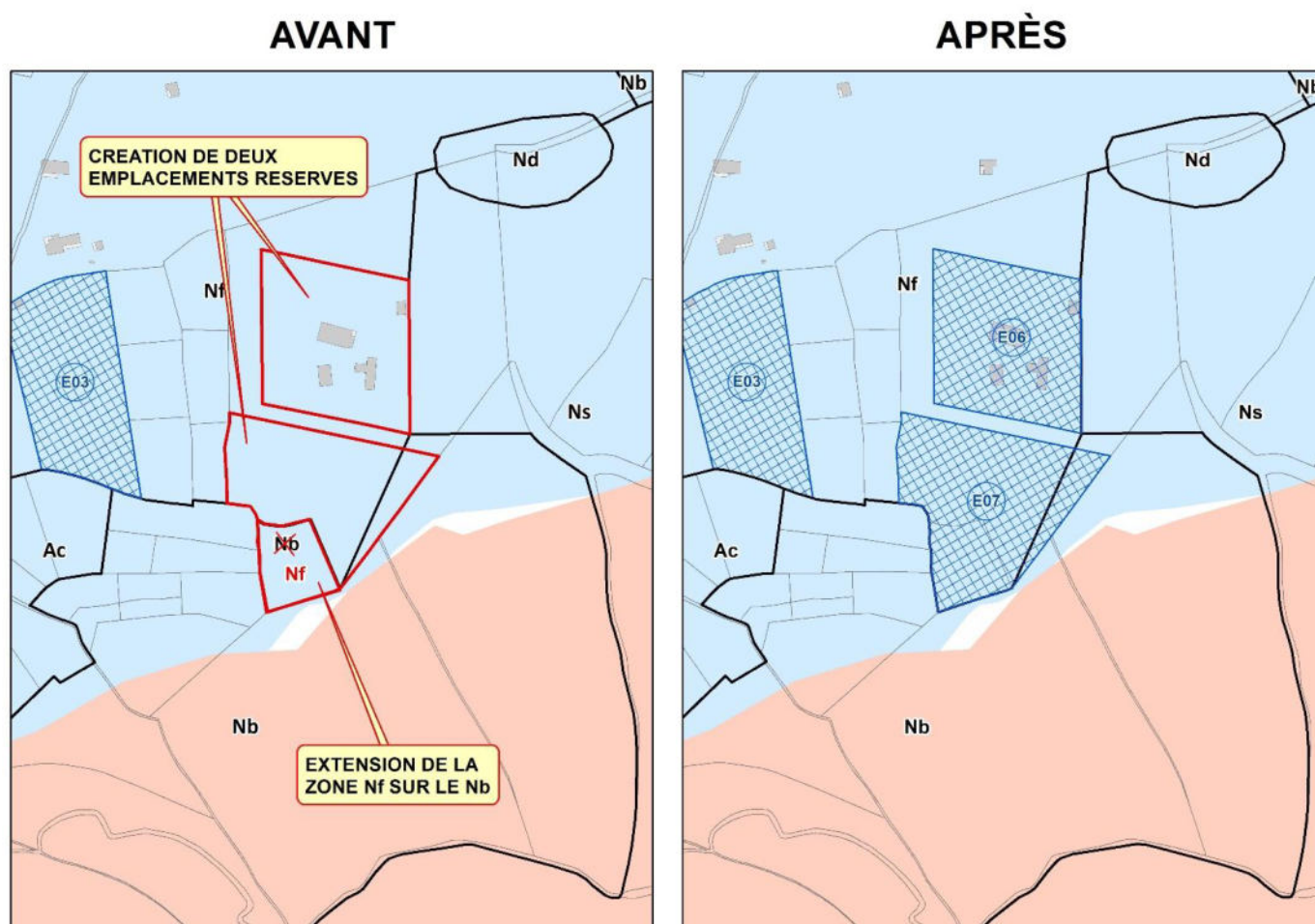


Évaluation environnementale : Cet ajustement dans le STECAL existant en vue de corriger une erreur matérielle n'est pas de nature à engendrer des incidences significatives sur l'environnement.

➔ **Ajout de deux Emplacements Réservés pour la réalisation d'un camping et extension de la zone Nf**

Afin de renforcer son offre touristique, la commune de Valdeblore envisage la création d'un camping municipal sur les parcelles cadastrées F 815 et F 158. Si la parcelle F 815 se trouve en zone Nf, la parcelle F 158 est classée en zone Nb au PLUm en vigueur.

Aussi, afin de mettre en cohérence l'emprise de l'ER envisagé par la commune, il est également proposé d'étendre la zone Nf sur la parcelle F 158.



Modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

L'ajout des emplacements réservés E06 et E07 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
E06	Création d'un camping municipal	Equipement public	VALDEBLORE	9 920
E07	Création d'un camping municipal	Equipement public	VALDEBLORE	10 748

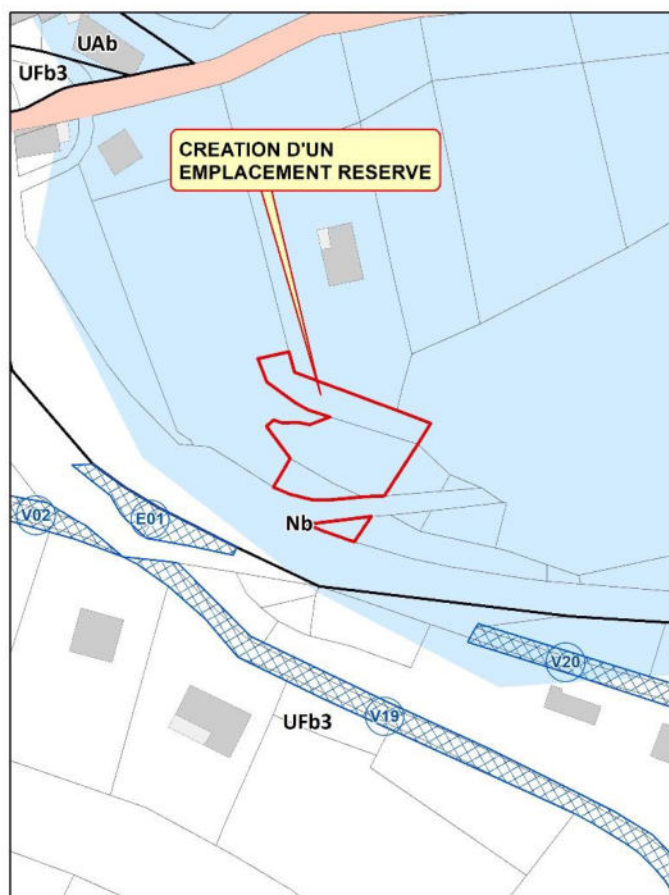
Évaluation environnementale : au stade le Modification du PLUm, des enjeux environnementaux sont pressentis sur ces secteurs. La création des campings devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact.

→ Ajout d'un Emplacement Réservé pour la réalisation d'une aire de stationnement

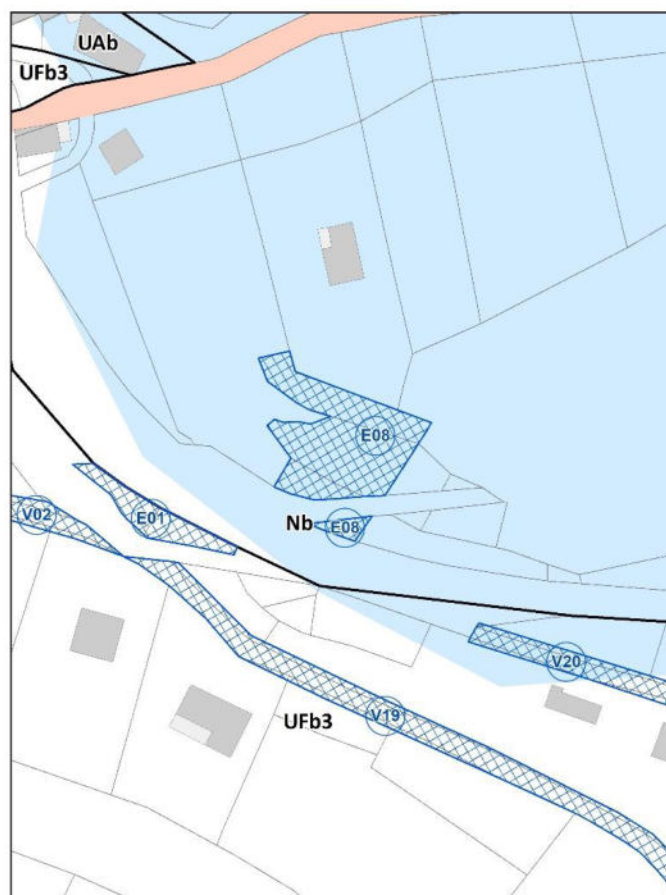
La commune de Valdeblore souhaite renforcer son offre de stationnement, notamment dans le secteur Le Collet - La Roche.

Aussi, en lien avec la modification de l'article 1.2.4 des dispositions réglementaires de la zone Nb, il est proposé l'ajout d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur le plan de zonage, comme suit :

AVANT



APRÈS



Modification de la liste des emplacements réservés inscrits au PLUm

L'ajout de l'emplacement réservé E08 entraîne une modification de la pièce « 7. Prescriptions particulières – Liste des emplacements réservés » du PLUm.

Nom de l'ER	Objet de l'ER	Type de l'ER	Bénéficiaire de l'ER	Surface (m ²)
E08	Création d'une aire de stationnement	Équipement public	VALDEBLORE	657

Évaluation environnementale : au stade le Modification du PLUm, des enjeux environnementaux sont pressentis sur ces secteurs. La création du parking devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact.

➔ Identification des hôtels à protéger – Zone UAb, UBg et UFb3

Afin de stopper les démolitions d'hôtels pour la réalisation de programme immobilier d'habitation, la commune souhaite, d'une part, protéger les hôtels de toute démolition et, d'autre part, ne permettre que la réalisation d'hôtels. Pour ce faire, la commune a réalisé un travail de recensement des hôtels présents sur le territoire communal dont il est souhaité la protection.

Les hôtels identifiés par la commune sont les suivants :

- Secteur la Colmiane : Hôtel Les Airelles ;
- Secteur Saint Dalmas : Hostellerie des Colmianes, Auberge Les Murès, Le Chalet du Val de Blore ;
- Secteur La Roche : L'Auberge de la Roche ;
- Secteur La Bolline : Hôtel de Valdeblore.

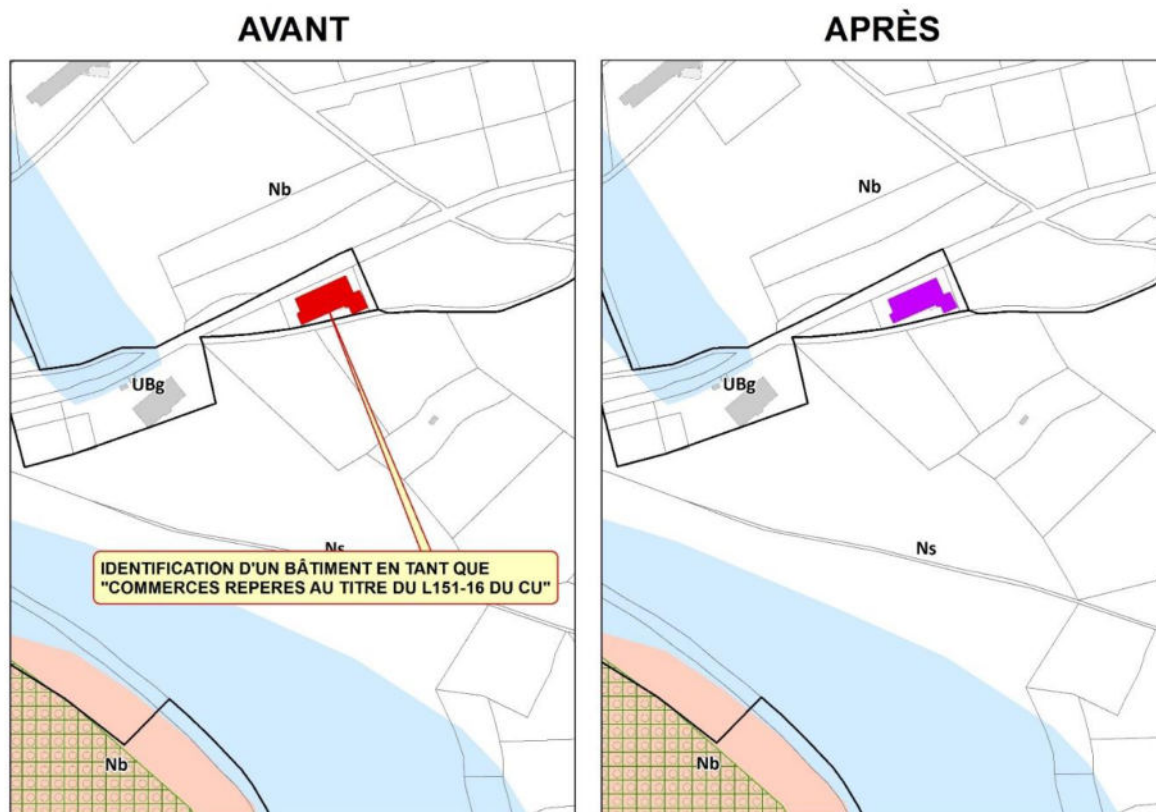
Ces hôtels se situent en zones UAb, UBg et UFb3 au PLUm en vigueur.

Afin de ne pas créer de nouvelles entrées de légendes, les constructions présentes sur les parcelles supports d'hôtels recensées par la commune, seront repérés en violet.

Cette légende vise à la préservation et à la diversification des activités commerciales. Cette proposition s'appuie sur la définition des hôtels dans le lexique des disposition générales de la Modification de Droit Commun 1 :

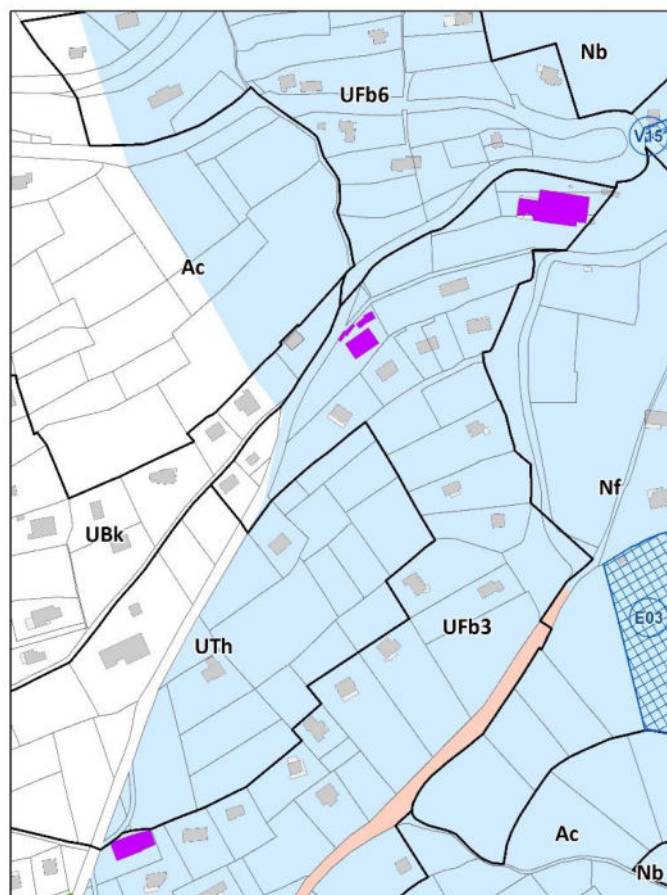
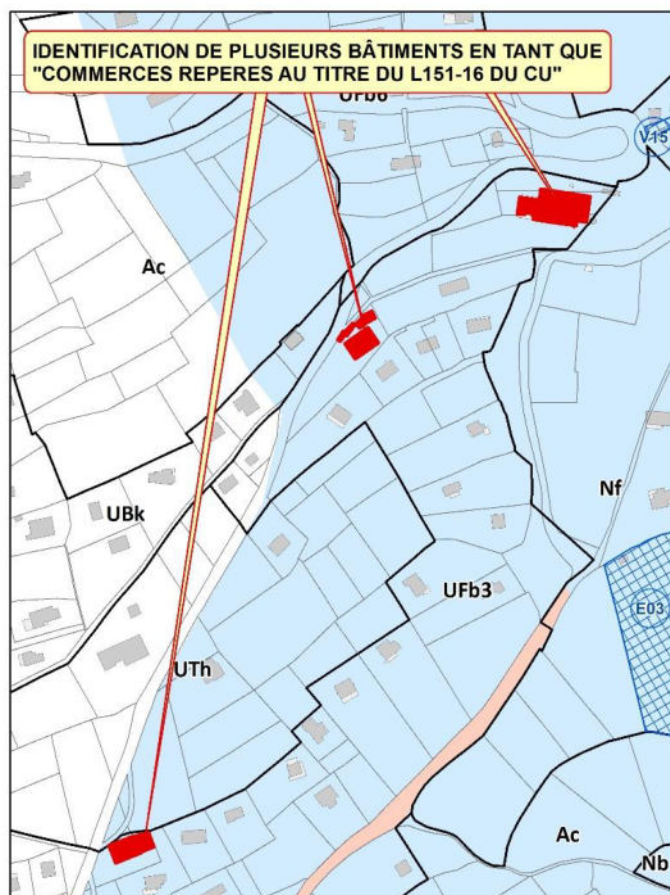
- La sous-destination « hôtel » : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Aussi, il est proposé de représenter le bâti des établissements identifiés par la commune en violet sur le plan de zonage, comme suit :

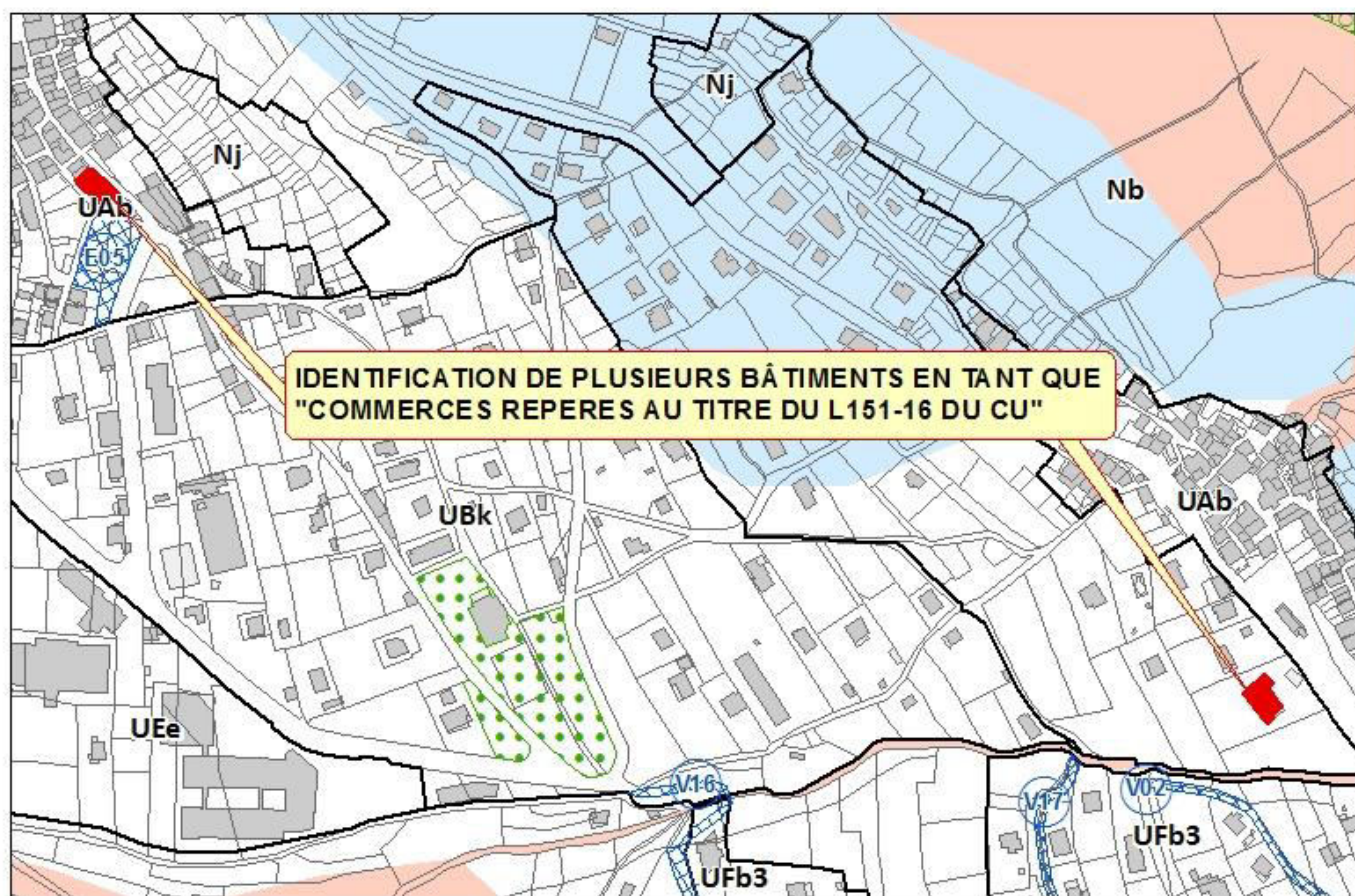


AVANT

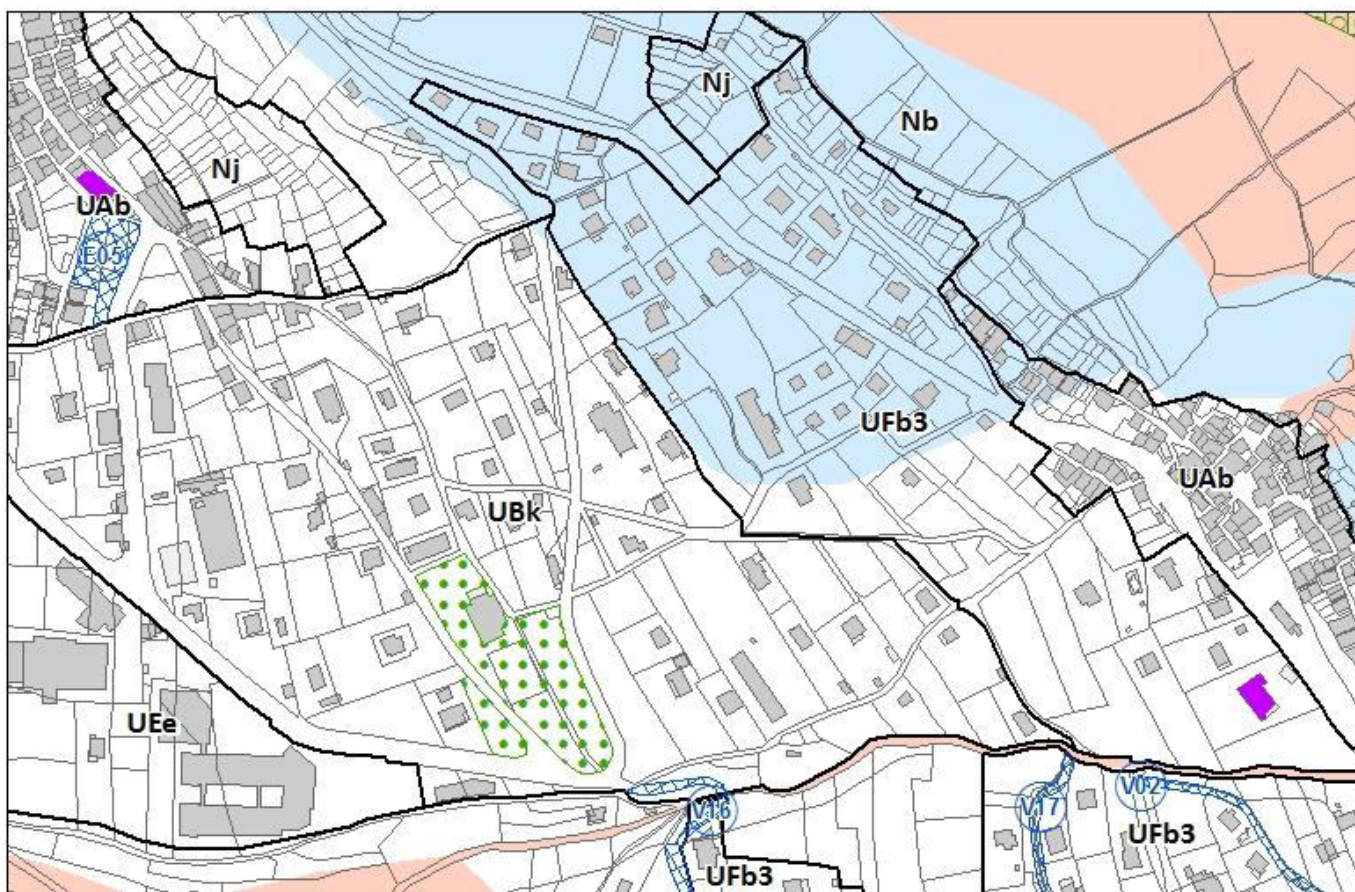
APRÈS



AVANT



APRÈS



Évaluation environnementale : cette disposition permet de maintenir le tissu économique et de limiter les incidences sur le paysage montagnard de certaines opérations immobilières de démolition reconstruction. Cette identification a une incidence positive sur le paysage identitaire de la commune.

3.4.39. Vence

Neuf points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Vence.

→ Identification d'un triangle vert sur la parcelle D 3340 au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

L'article L.151-11 du Code de l'urbanisme précise que « *dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ».

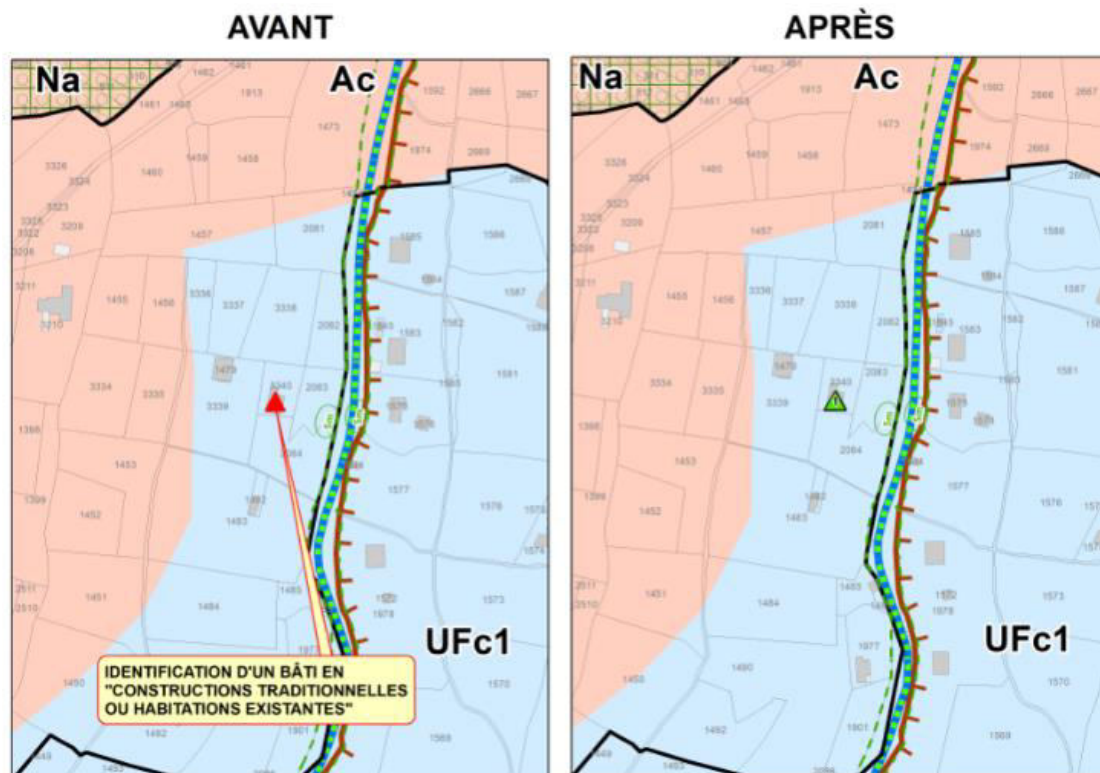
L'article L.151-12 du Code de l'urbanisme dispose que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'application des dispositions réglementaires de ces deux articles permet la mutation des bâtiments identifiés dans les zones agricoles et naturelles et d'apporter une protection aux constructions traditionnelles, témoins d'un patrimoine agricole important sur le territoire métropolitain.

Le projet de rénovation et de reconstruction du bâtiment agricole sur la parcelle D3340 est situé en zone agricole Ac dans le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme métropolitain.

Ce projet permettra de maintenir et de développer l'exploitation agricole présente sur cette parcelle. Il est donc important de permettre la rénovation et reconstruction de ce bâtiment afin de faciliter le développement et la pérennité de cette exploitation agricole présente sur le territoire communal de Vence.

Aussi, il est proposé de repérer le bâtiment présent par un triangle vert sur la parcelle cadastrée D 3340. L'annexe patrimoniale du tome 4 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain sera également complétée afin de permettre la rénovation et l'évolution de ce bâtiment.



Évaluation environnementale : Ces nouvelles dispositions permettent la protection du patrimoine bâti induisant une incidence positive sur l'environnement, le patrimoine et le paysage.

→ Extension de l'emplacement réservé 17

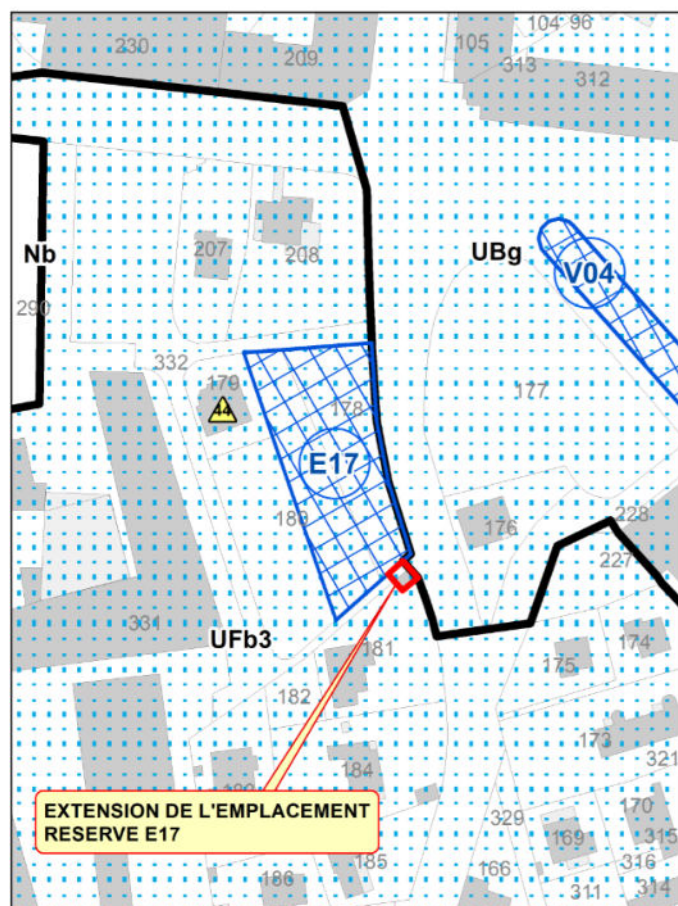
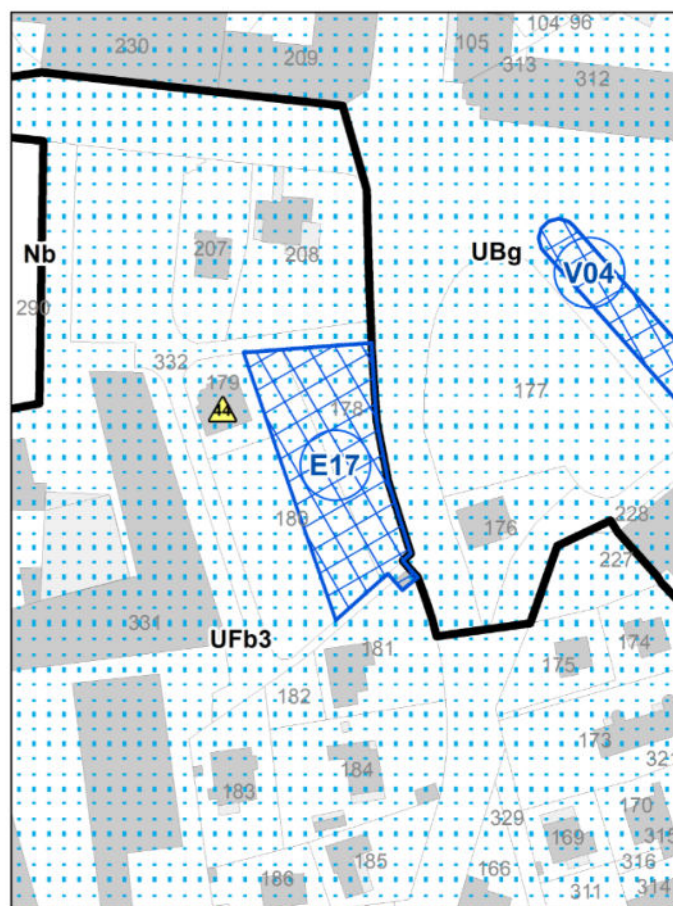
Dans la liste des emplacements réservés figurant dans les pièces réglementaires du dossier de PLUm en vigueur, il est mentionné que l'emplacement réservé E17 de la commune de Vence est prévu pour la création d'une gare routière.

Compte tenu de la nature du projet et de la localisation choisie au regard des besoins de la population vençoise en matière de déplacement, il apparaît nécessaire d'étendre la superficie de l'emplacement réservé.

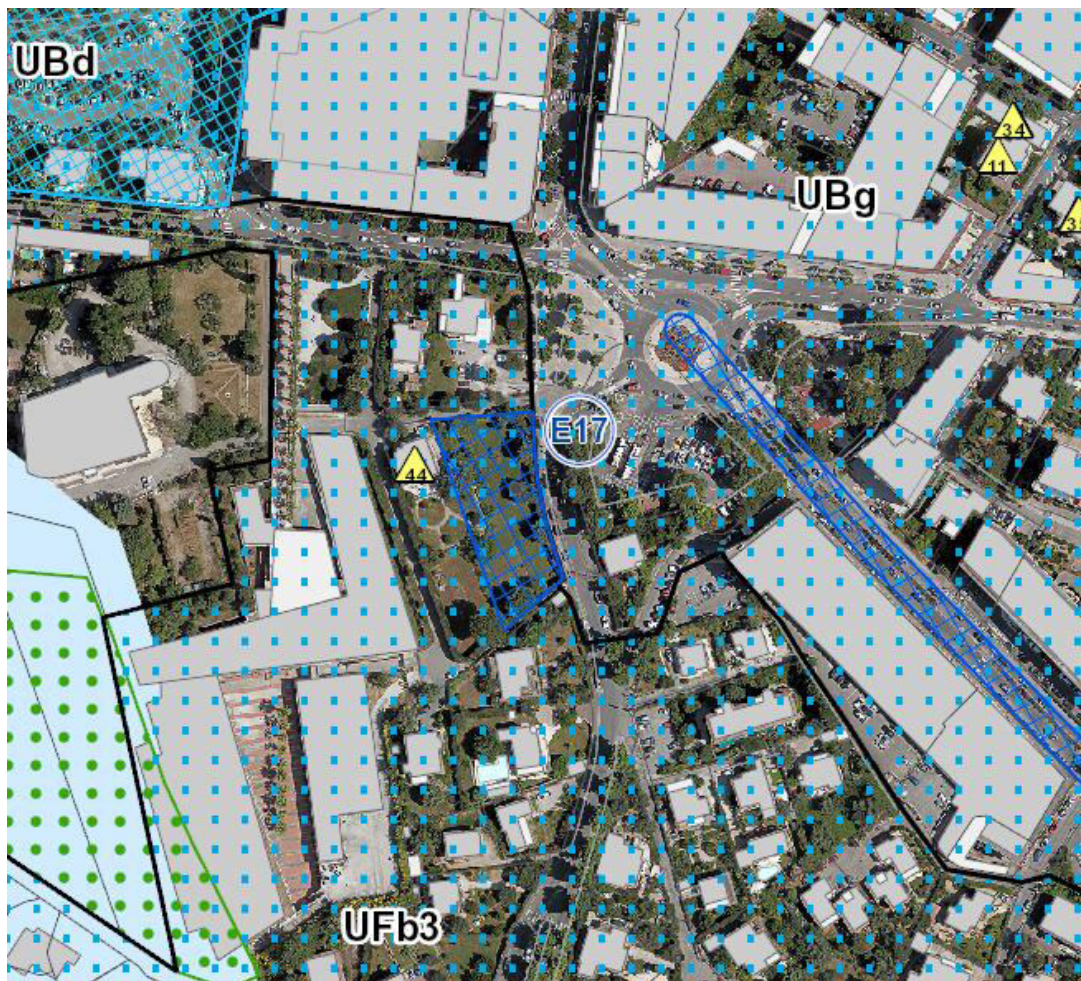
En sus des parcelles AE 178 et 180 déjà comprises dans l'emprise de l'ER E17, il convient d'ajouter :

- La partie de la parcelle AE n° 181 correspondant au garage d'une surface de 16 m².

Aussi, il est proposé d'intégrer une partie de cette parcelle à l'ER E17, au profit de la Métropole, ce qui permettra une prise en compte du projet établi en fonction de la fréquentation de la gare routière de la façon suivante :

AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette extension d'ER se fait en zone urbaine et urbanisable du PLUm, ce secteur aujourd'hui libre est enclavé dans un tissu urbain et ne présente pas d'enjeux écologiques ou paysagers. Les incidences de cette modification sont limitées.



→ **Zone naturelle Nn – parcelles BX 215, 239, 240, 250, 251 et 252**

Les sous-zones naturelles Nn correspondent aux zones d'activités pédagogiques et culturelles. Les courts de tennis aménagés sur l'ensemble du territoire métropolitain ont ainsi pu être classés dans cette zone.

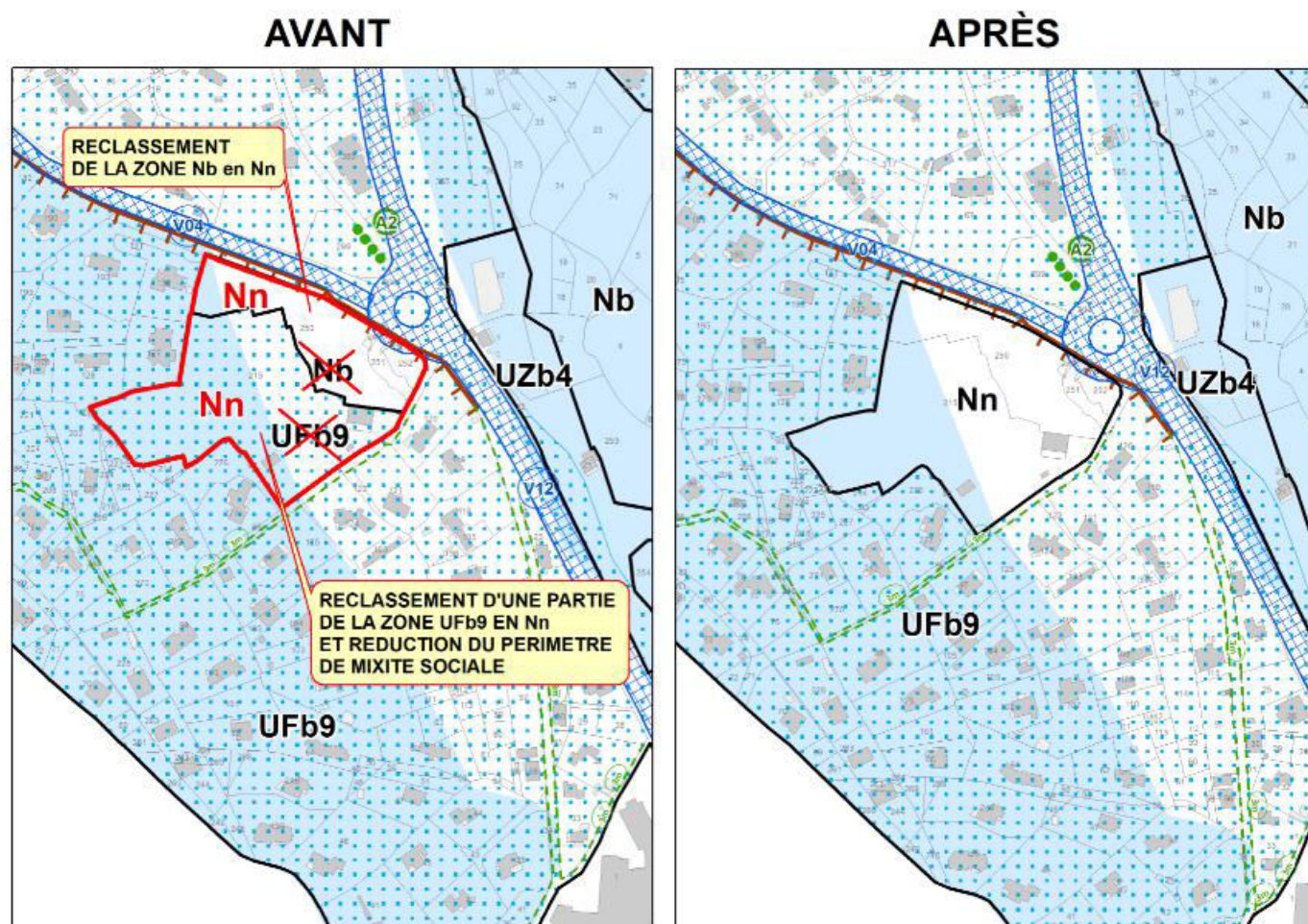
Au sein du territoire vençois, les parcelles BX 239, 240, 250, 251, 252 sont actuellement classées dans la sous-zone naturelle Nb, sous-zone qui correspond aux secteurs où les extensions mesurées sont possibles.

Or, ces parcelles sont des terrains communaux destinés à la pratique sportive du tennis et doivent, en vue d'assurer la cohérence des documents du PLUm et tout particulièrement des différents plans de zonage, être reclassées dans la sous-zone Nn.

Aussi, à l'instar des parcelles BX 239, 240, 250, 251, 252, la parcelle BX215 sise dans la zone UFb9 du PLUm doit également être reclassée dans la sous-zone naturelle Nn au titre des erreurs matérielles.

En effet, au regard du mode d'occupation des sols et de l'orthophotographie, la parcelle est couverte en intégralité par des courts de tennis municipaux. Son classement dans une zone urbaine, qui plus est couverte par un Périmètre de Mixité sociale, n'apparaît pas cohérent avec les choix retenus par la Métropole en matière de zonage.

Aussi, le plan de zonage de la commune de Vence sera donc modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : L'ajustement du zonage en fonction de la réalité de l'occupation du sol n'est pas de nature à avoir des incidences négatives.

→ Extension de l'emplacement réservé 13 et de la zone Nn

La liste des emplacements réservés du PLUm en vigueur, mentionne que l'emplacement réservé E13 de la commune de Vence est prévu pour la création d'équipements sportifs.

Cet ER s'établit sur la partie Ouest de la parcelle G 786. Cette parcelle est comprise dans sa quasi-totalité dans la zone rose R0 du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendies de Forêt ou PPRI approuvé le 24 octobre 2018.

Compte tenu des projets d'aménagement de la commune, la superficie de l'ER E13 doit être étendue. Le projet étant compatible avec les dispositions de la zone rose R0 du PPRI, il est donc proposé d'englober dans l'emprise de l'ER la totalité de la partie de la parcelle G 786 correspondant au zonage R0 du PPRI.

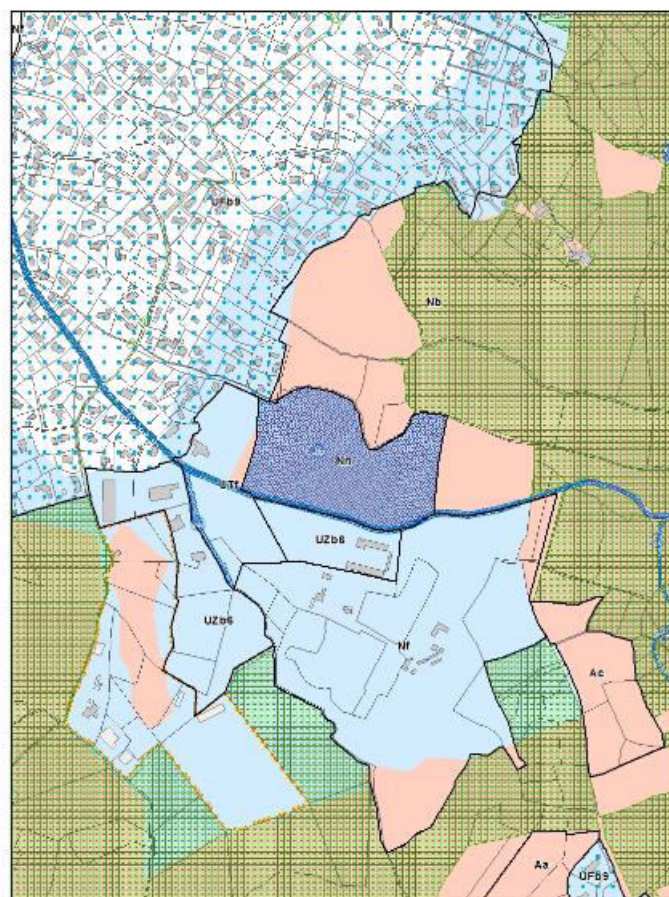
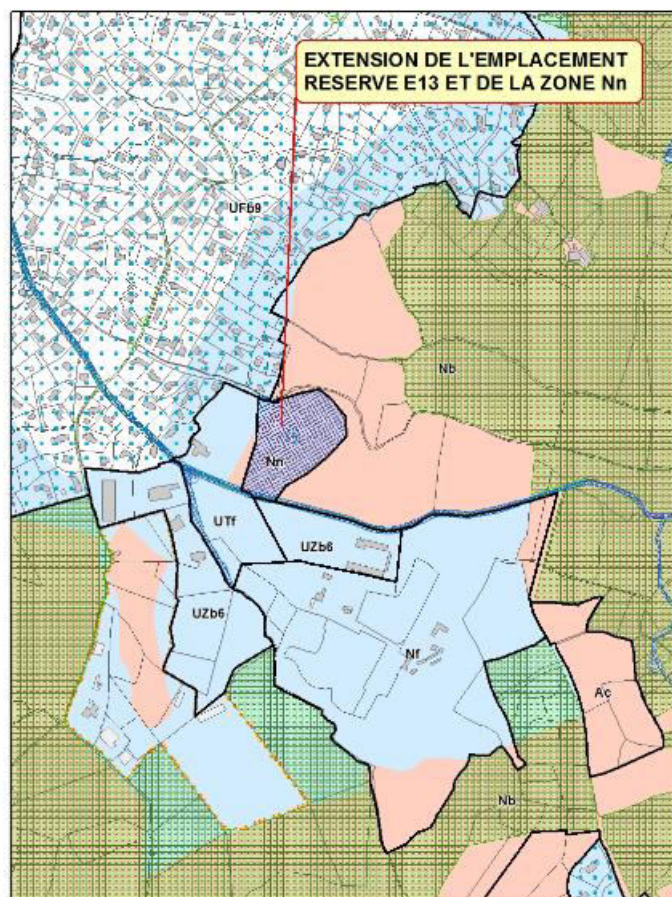
De plus, la zone Nn correspondant aux activités pédagogiques et culturelles, les équipements sportifs métropolitains situés en zone naturelle doivent être classés en sous-zone Nn.

Aussi, si l'ER 13 est étendu à la totalité de la partie de la parcelle G 786 située dans la zone Ro du PPRIF, la zone Nn doit être étendue de la même façon afin de permettre le développement des activités sportives telles qu'envisagées par la commune.

Aussi, le plan de zonage de la commune de Vence sera donc modifié de la façon suivante :

AVANT

APRÈS



Évaluation environnementale : Le secteur concerné par l'Emplacement réservé possède un faciès Naturel et est classé en zone Nn du PLUm. La mise en place de l'ER aura des incidences sur l'environnement par la modification de l'occupation du sol, la modification du paysage. Le projet n'étant pas défini aujourd'hui, il devra faire l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour la réalisation d'une étude d'impact.

→ Suppression des marges de recul

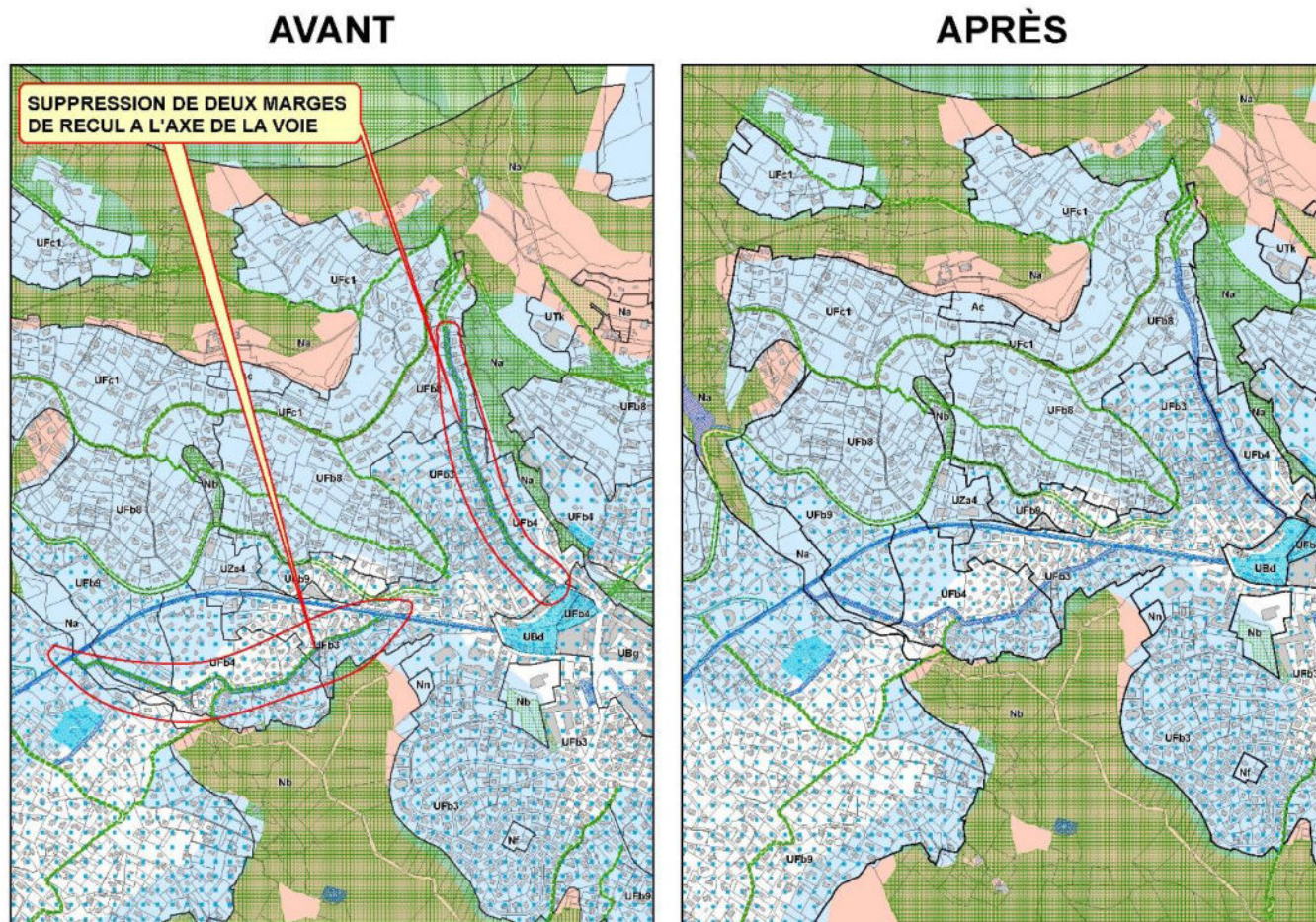
Lors de l'élaboration des documents du PLUm, certains emplacements réservés de voirie avaient été supprimés des plans de zonage au profit de marges de recul par rapport à l'axe de la voie. Ces marges apparaissaient sur les plans de zonage présentés lors de l'enquête publique portant sur le projet de PLUm arrêté qui s'est tenue au 1^{er} semestre de l'année 2019.

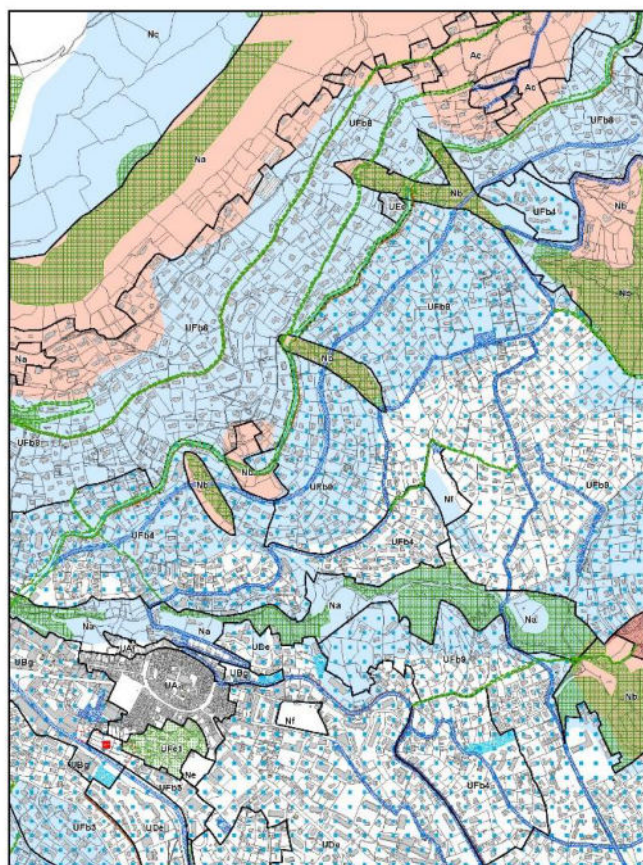
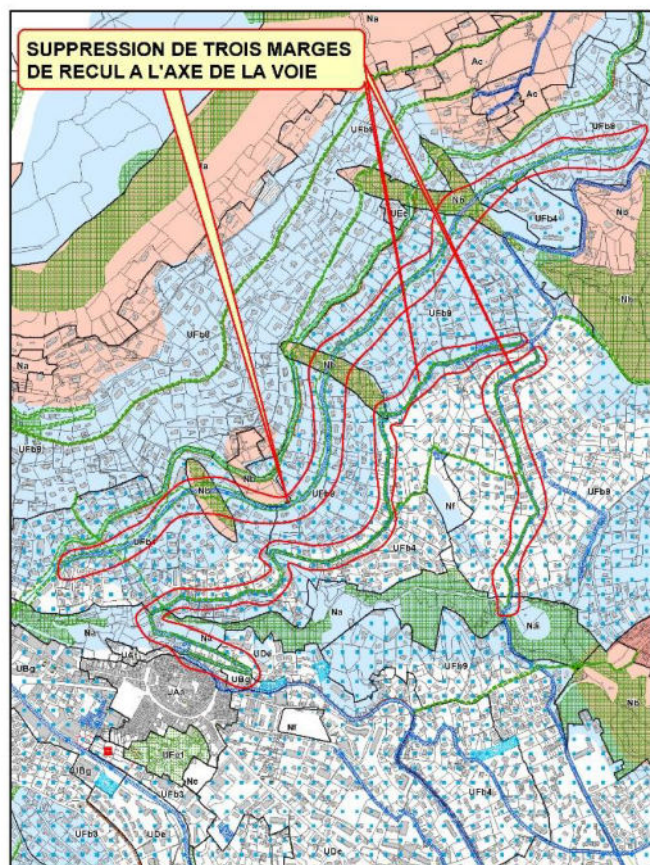
Or, entre l'enquête publique et l'approbation du PLUm, les emplacements réservés auparavant supprimés ont été réinstaurés, à la demande de la commune, dans la mesure où ces derniers correspondaient à ses besoins effectifs en matière de développement de voirie.

Les marges de recul n'ont cependant pas été retirées. Ainsi, il apparaît aux plans de zonage du PLUm approuvé, une superposition des emplacements réservés avec des marges de recul par rapport à l'axe de la voie.

Dans un souci de cohérence graphique, il est opportun de supprimer les marges de recul se superposant aux ER V03, V11, V19, V20 et V21.

Aussi, la suppression des marges de recul se superposant aux ER V03, V11, V19, V20 et V21 sera effectuée de la façon suivante :



AVANT**APRÈS**

Évaluation environnementale : Cette correction d'erreur matérielle évoquée ci-dessus n'est pas de nature à engendrer des incidences négatives.

→ **Zones UFb4 en UFb3 – Création ERMS en compensation de la suppression de l'ERMS n°3 – Projet de logements sociaux**

Pour permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux il convient de créer un nouvel emplacement réservé pour mixité sociale. A ce titre, 100 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux sur les parcelles cadastrées AD n° 244 - 245 - 247 - 249 - 250 - 251 pour une superficie de 6310 m².

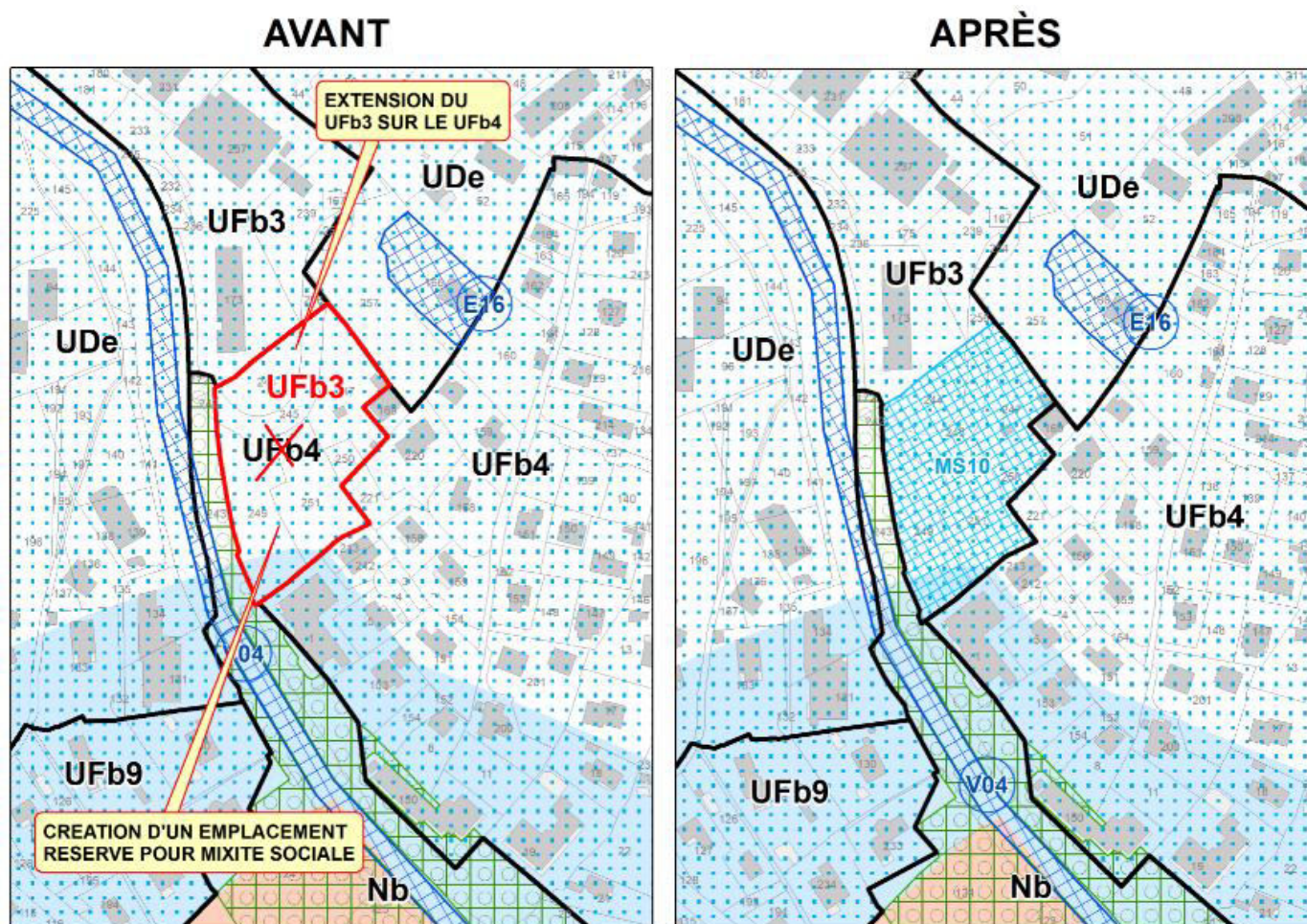
La création de cet emplacement réservé est créée pour pourvoir aux besoins en logements sociaux de la commune et aux objectifs fixés dans ce domaine par le Plan Local de l'Habitat.

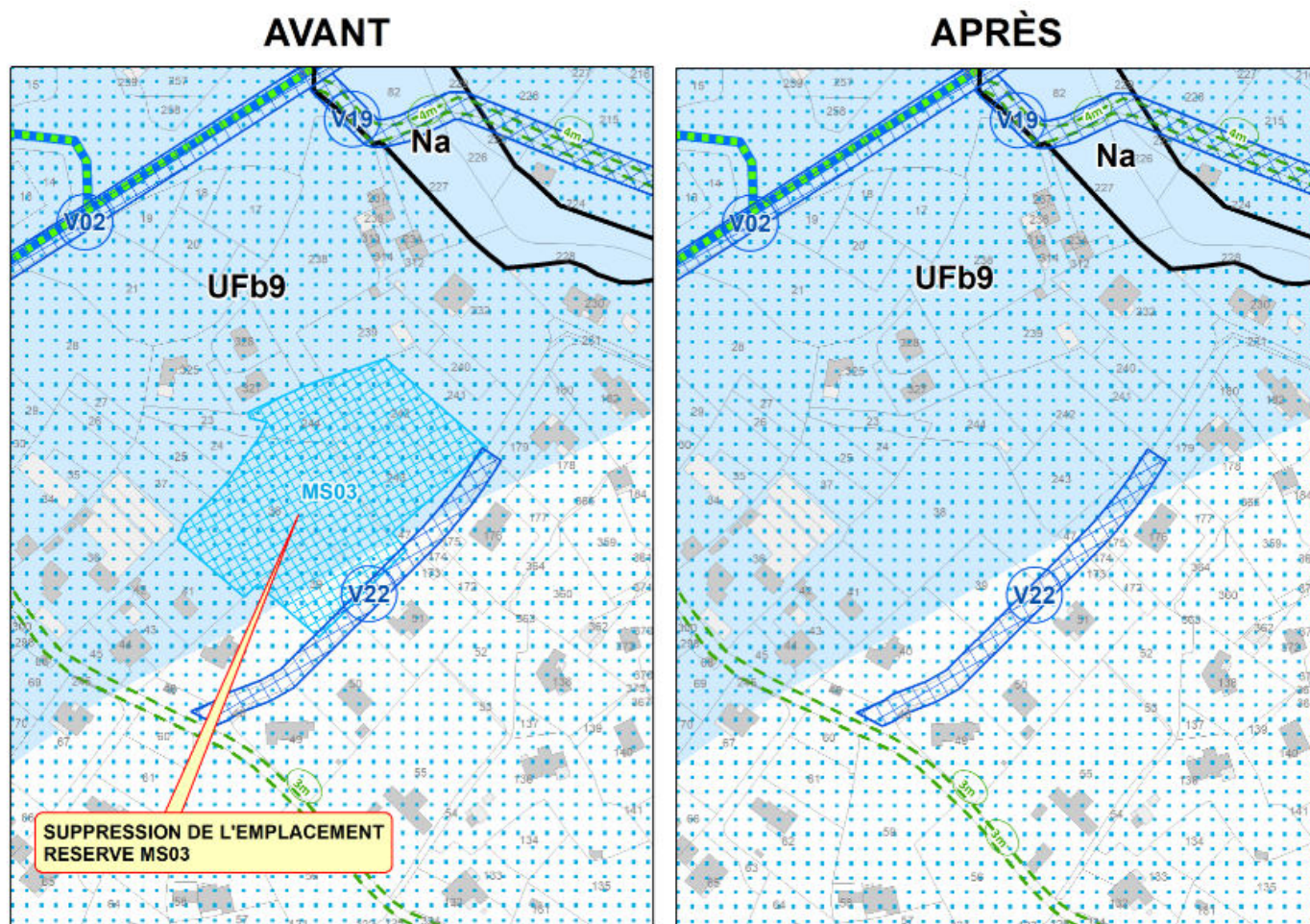
Elle permet de compenser la suppression de l'ERMS n° 3 sur les parcelles cadastrées AK n° 38- 39- 242- 243-244. La superficie de l'ERMS n° 3 qui sera supprimée est équivalente à la nouvelle surface créée pour le nouvel emplacement réservé pour mixité sociale sur les parcelles cadastrées AD n° 244- 245 - 247 - 249 - 250 - 251, soit 6310 m².

Afin de faciliter la construction de ces logements, une adaptation du zonage et un reclassement de la zone UFb4 en zone UFb3 est nécessaire. En effet, la zone UFb3 présente des règles de constructibilité plus favorables par rapport à la zone UFb4.

Ainsi, le coefficient d'emprise au sol est supérieur de 10% en zone UFb3 par rapport à la zone UFb4. Il est de 30% en zone UFb3 contre 20% en zone UFb4. Les constructions peuvent s'implanter à 3 mètres des voies et emprises publiques ainsi que des limites séparatives en zone UFb3. En zone UFb4, le retrait des constructions par rapport aux voies publiques et limites séparatives est fixé à 5 mètres. Les règles de retrait des constructions sont donc moins strictes en zone UFb3 qu'en zone UFb4. Le pourcentage d'espaces verts à créer en zone UFb3 soit 45% est inférieur à celui de la zone UFb4 qui est fixé à 60%. Ce reclassement permet également d'assouplir les exigences en matière de création d'espaces verts afin de faciliter la réalisation du projet de construction de logements sociaux.

Le plan de zonage sera modifié comme suit :





Évaluation environnementale : Cet ajustement en termes de programmation de la mixité sociale n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. De plus, le passage de la zone Ufb4 en Ufb3 permet d'optimiser l'espace urbain pour créer plus de logements sur une surface consommée. Au regard de la localisation de ce changement et du caractère urbanisable dans le PLUm en vigueur, cet ajustement n'est pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement.

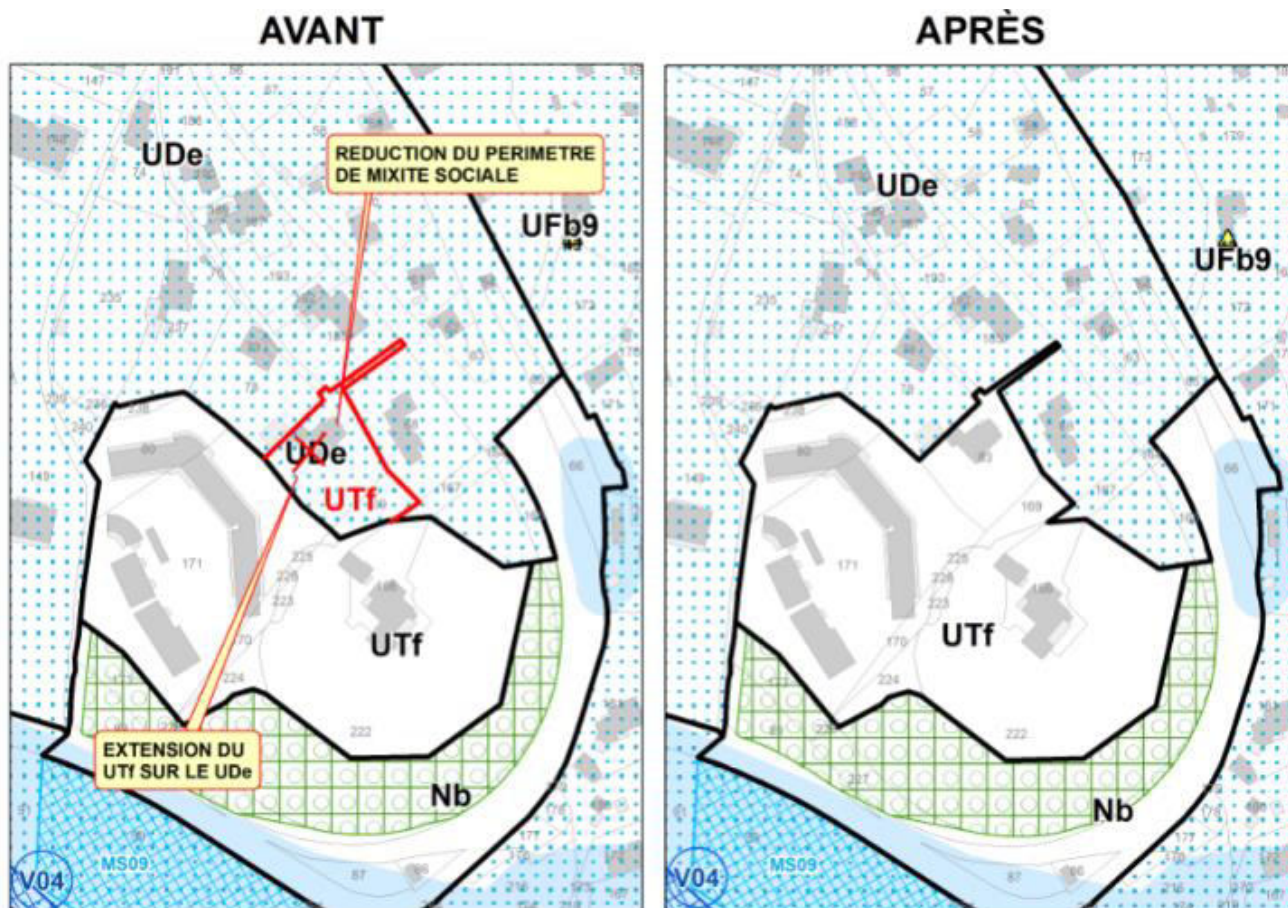
→ Zone UDe en UTf – suppression PMS – parcelles CC n°83 et 169

Les parcelles cadastrées CC n° 83 et n° 169 sont classées en zone UDe. Sur ces parcelles un hébergement hôtelier avec activités de restauration et de SPA est implanté. Il est situé au 258 Chemin de Canta-Merle à Vence.

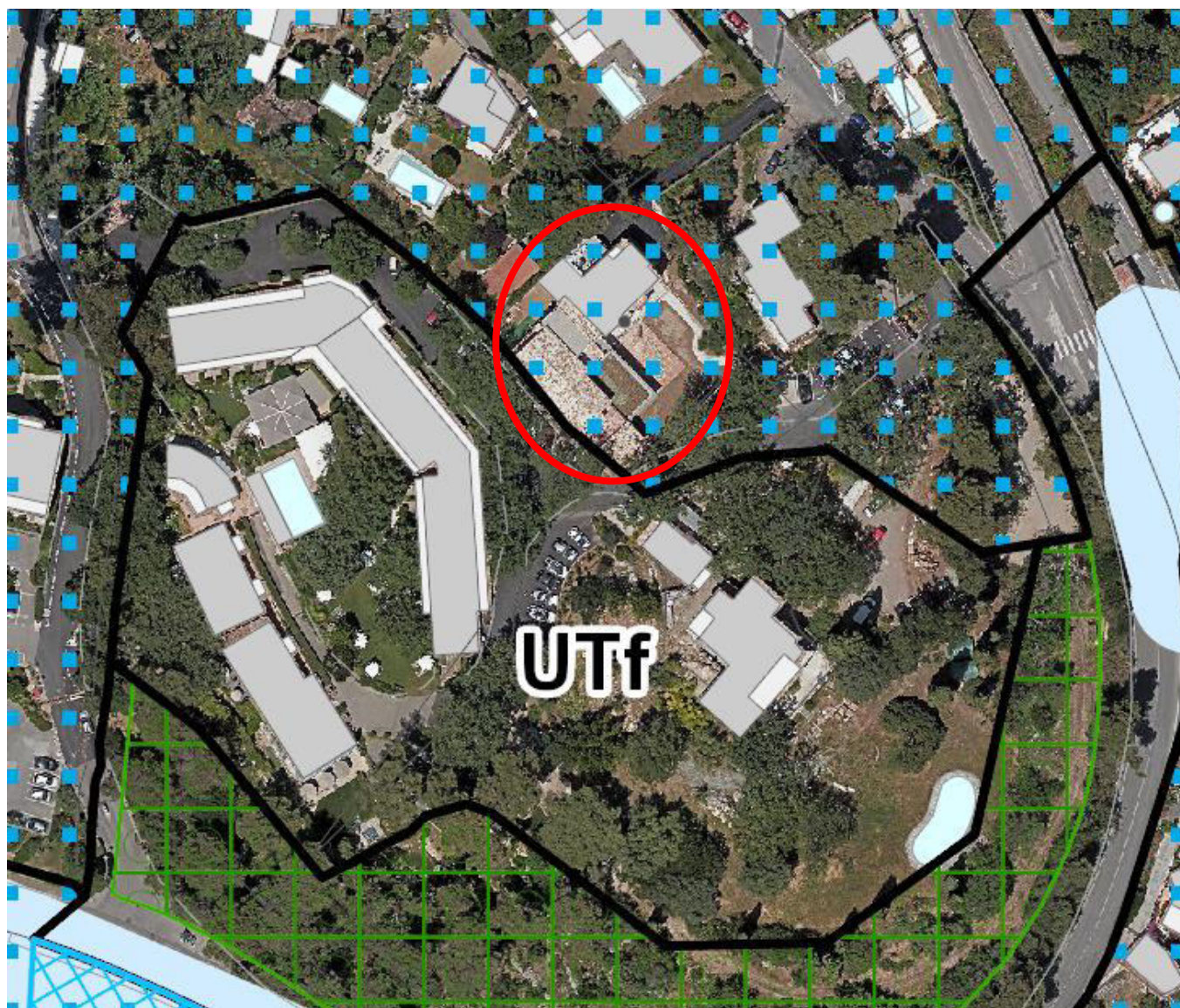
La zone UDe est destinée aux quartiers résidentiels et Villes Parcs tandis que la zone UTf est destinée à l'hébergement hôtelier et touristique. La zone UTf est plus appropriée aux parcelles CC n°83 et n°169 vu l'occupation et l'utilisation actuelles de celles-ci. C'est pourquoi, il convient de reclasser les parcelles CC n°83 et n°169 de la zone UDe en zone UTf.

En outre, sur ces parcelles il existe un périmètre de mixité sociale qui exige dans les programmes de logements d'au moins 500 m² de surface de plancher la création de logements sociaux sur 45% minimum de la surface de plancher. Etant donné l'occupation de ces parcelles, la définition d'un PMS sur celles-ci n'apparaît pas opportune. En ce sens, il faut supprimer le périmètre de mixité sociale sur cette emprise. Etant donné la faible superficie de ces parcelles, les objectifs en matière de mixité sociale sur la commune ne seront pas remis en cause.

Le plan de zonage sera modifié comme suit :



Évaluation environnementale : Cette modification de zonage à la marge pour correspondre à l'occupation réelle du sol n'est pas de nature à engendrer des incidence négatives sur l'environnement. Il s'agit de reclasser un bâtiment existant en zone touristique.



→ **Éléments de paysage à préserver – Parcelle BW n°91 et parcelle CA n°193**

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme permet d'identifier et localiser les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Plusieurs types d'espaces verts sont ainsi identifiés sur les documents graphiques et à chacun correspond une réglementation différente. Il s'agit d'espaces publics ou privés présentant un intérêt paysager ou un rôle de relais écologique potentiel dont la vocation est à maintenir.

Les éléments de paysage à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article 17.1.1 des dispositions générales du règlement qui précise que toute urbanisation et imperméabilisation y sera interdite à l'exception de certains aménagements légers.

Sur le territoire de Vence, au PLUm en vigueur, plusieurs éléments de paysage à protéger ou à créer sont repérés sur les plans de zonage par une trame constituée de points verts.

En raison de leur qualité paysagère et afin de les préserver de toute urbanisation, les parcelles cadastrées BW 91 et CA 193 doivent faire l'objet de cette protection.

La mise en place de cette protection est justifiée, la parcelle cadastrée BW n° 91 possédant un couvert végétal dense composé d'arbres de haute taille, et est située dans une zone pavillonnaire étendue comme indiqué au plan ci-dessous. Ce secteur constitue une zone favorable au développement de la biodiversité qu'il est important de maintenir en l'état.

Extrait de la vue aérienne :

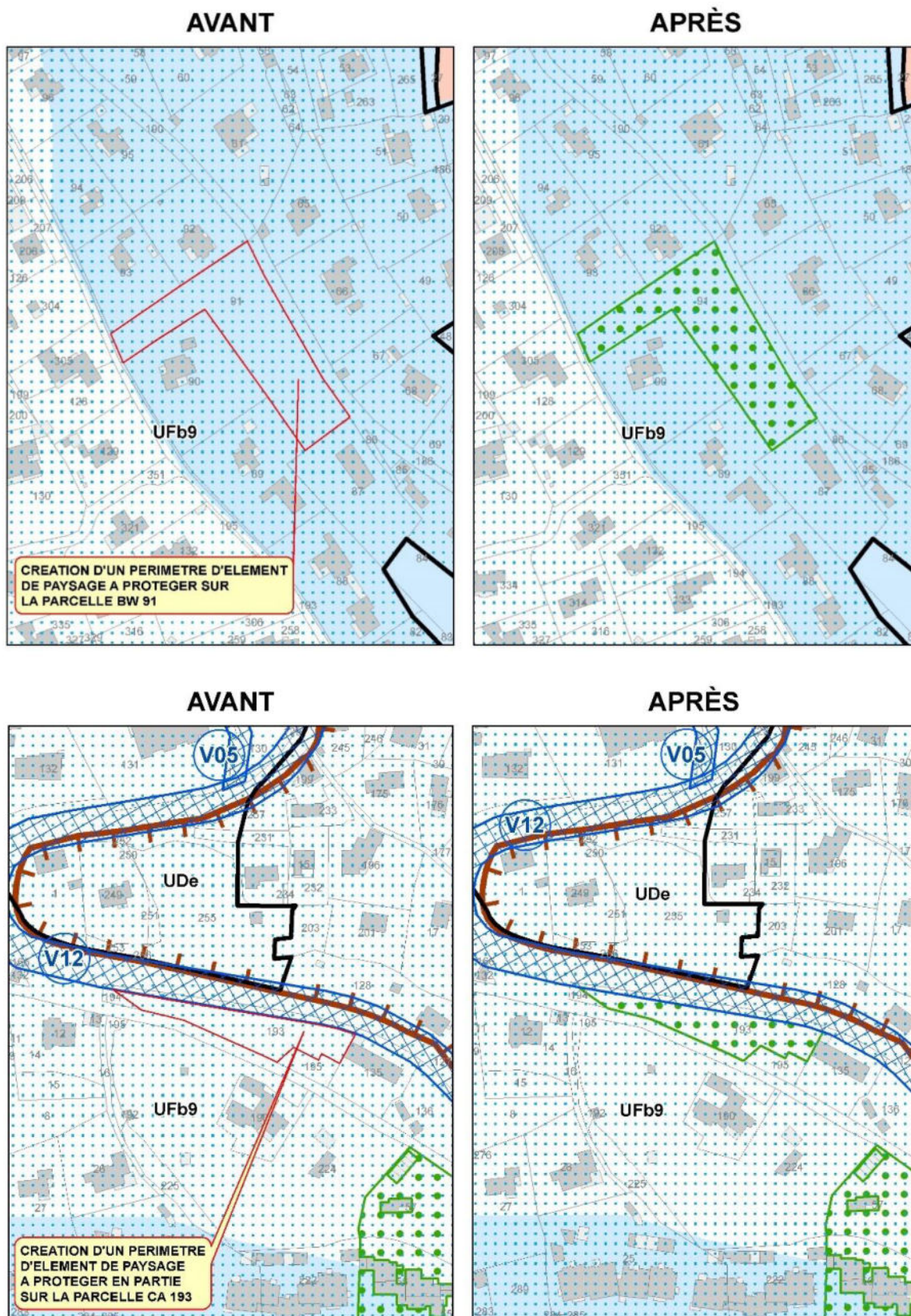


Quant à la protection paysagère mise en place sur la parcelle CA 193, située entre le chemin de la Pouiraque et la route de Cagnes, elle se justifie par la présence de chênes majestueux et de restanques qui assurent la transition entre la zone urbaine en aval et la zone pavillonnaire en amont du quartier.

Photographie des chênes et restanques sur la parcelle CA n° 193 :



Aussi, le plan de zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : L'instauration de protection d'espaces pour le paysage et la trame verte et bleue et une incidence positive sur l'environnement.

→ Suppression de l'emplacement réservé - E03

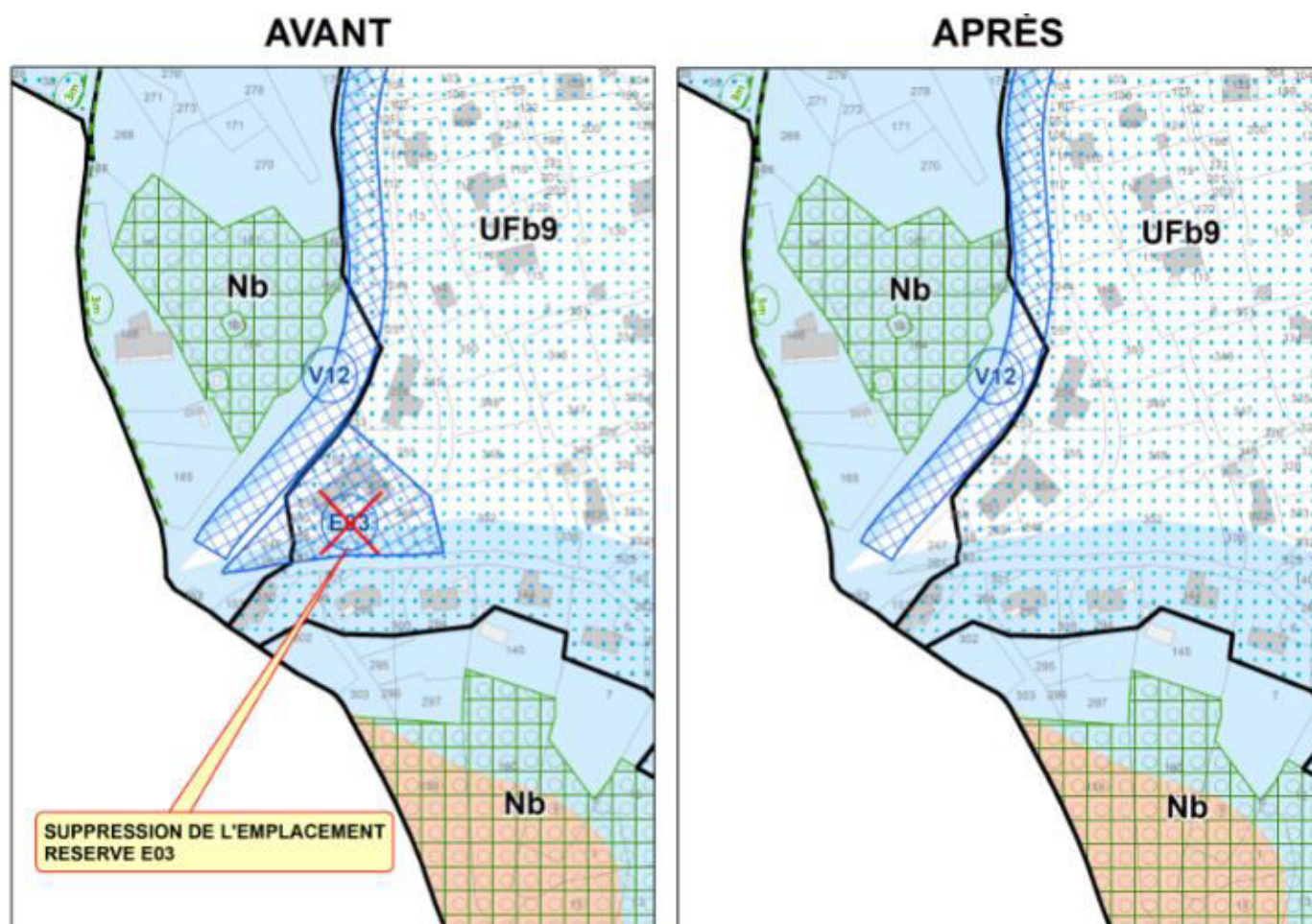
La Métropole Nice-Côte d'Azur renonce à l'acquisition de l'emplacement réservé E03, secteur Les Cayrons-Est sur la commune de Vence et grevant les parcelles BW 246, 249, 251, 252 et 254 sises à VENCE, Route des Cayrons. L'ER E03 consiste en la création d'un parking relais de voirie.

La Métropole Nice Côte d'Azur a été destinataire d'une mise en demeure d'acquiescer exercée par Monsieur Pierre FIAMMETTI, propriétaire des parcelles BW 246, 249, 251, 252 et 254 sises à VENCE, Route des Cayrons, grevées par l'emplacement réservé E03. A la suite de la mise en demeure d'acquiescer du propriétaire, la Direction des Affaires Juridiques et Foncières de NCA a renoncé dans un courrier en date du 24 septembre 2021 à l'acquisition de l'emplacement réservé grevant les parcelles susmentionnées.

Aussi, suite au refus de la Métropole Nice Côte d'Azur pour acquiescer ces parcelles, il n'est pas opportun de maintenir l'ER E03 au Plan Local d'Urbanisme métropolitain. L'inscription de cet emplacement réservé dans la liste des emplacements réservés et dans le règlement graphique n'est donc plus justifiée.

Il s'agira alors, de supprimer de la liste des emplacements réservés du PLUm l'ER E03 et de le supprimer également sur le règlement graphique du document d'urbanisme métropolitain correspondant à la commune de Vence.

Aussi, cette suppression de l'ER E03 dans la liste des emplacements réservés et dans le règlement graphique sera prise en compte comme suit dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun :



Évaluation environnementale : La suppression de cet emplacement réservé a une incidence positive sur l'environnement. Ce dernier étant situé en zone naturelle stricte, la renonciation à ce projet conduira à préserver le caractère naturel de ce terrain.

3.4.40. Villefranche-sur-Mer

Trois points de modifications graphiques sont inscrits pour la commune de Villefranche-sur-Mer.

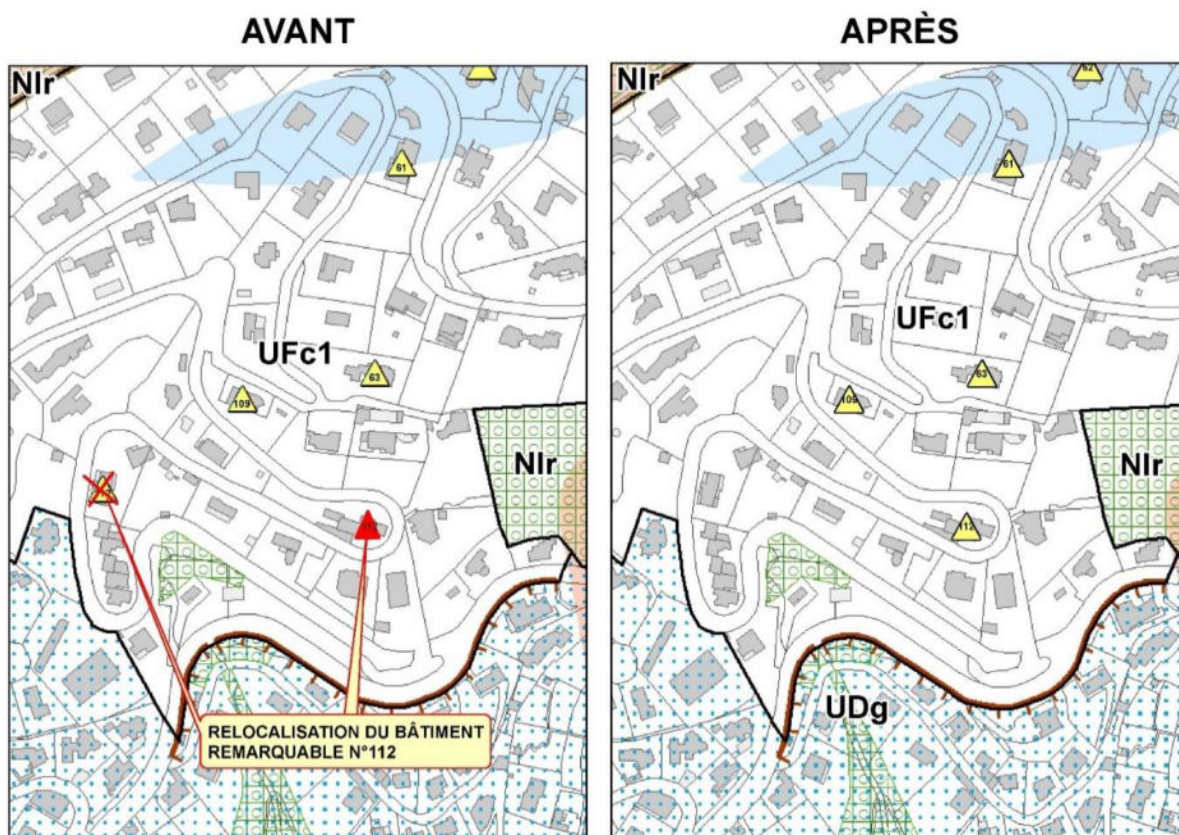
→ Modification de la localisation de la villa « Laude Dujardin »

Cette villa est identifiée dans le PLUm en tant que bâtiment remarquable, toutefois, elle est mal localisée sur les plans de zonage. Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle.

Les deux pièces suivantes du PLUm doivent ainsi être mises à jour :

- le plan de zonage, en ce qui concerne la localisation du bâtiment : le bâtiment se situe sur les parcelles AL68 et 69 et non sur la parcelle AL79.
- la fiche patrimoine en ce qui concerne la localisation et l'adresse du bâtiment : il s'agit de rectifier les plans, la photo aérienne ainsi que l'adresse (3 avenue Auguste Galtier et non 16)

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : La modification de l'erreur matérielle n'a pas d'incidence sur l'environnement.

→ Modification de deux emplacements réservés de mixité sociale (ERMS)

La modification proposée ici concerne deux Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) : l'ERMS n°01 « bordure du chemin de fer » contigu à la gare et l'ERMS n°2 sur le « Chalet Vigneaux », au nord de la vieille ville.

Ces modifications entrent dans le cadre d'un réajustement des objectifs communaux en matière de réalisation de logements sociaux tendant à la fois à :

- augmenter le nombre de logements sociaux adaptés aux besoins,
- prendre en compte les difficultés auxquels sont confrontés les projets correspondants à ces ERMS.

1/ ERMS n°1 « bordure de chemin de fer »

La proportion de logements sociaux prévue dans l'ERMS est de 100%.

Le propriétaire, SNCF immobilier, souhaiterait réaliser un projet, qu'il juge économiquement viable, comportant une proportion maximale de 50% de logements locatifs sociaux.

Considérant qu'il est souhaitable de supprimer cette « friche industrielle » attenante à la gare et située au fond du site classé de la rade de Villefranche, tout en maintenant un % de LLS important, il est proposé de maintenir l'ERMS n°1 en réduisant la proportion de LLS à 50%.

Ceci correspond à une réalisation future de 12 logements sociaux au lieu de 24.

Aussi, il est proposé de mettre à jour la liste des ERMS en modifiant la règle concernant la MS01 de la façon suivante :

«~~100%~~ 50% de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux. »

2/ ERMS n°2 « Chalet Vigneaux »

Le terrain communal concerné (parcelles, 35,36 et 37) a fait l'objet d'un permis de construire pour réaliser 17 logements sociaux délivré le 27 novembre 2017. Ce permis a fait l'objet de recours et a été annulé par le tribunal administratif de Nice le 2 juillet 2019. Le Conseil d'Etat par décision du 9 avril 2020 n'a pas admis le pourvoi formé par la SA LOGIS FAMILIAL.

Prenant acte de cette décision et considérant, notamment, que le chalet a été inscrit dans le PLUm en tant que Bâtiment Remarquable à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France, il est considéré qu'une affectation à des activités culturelles serait plus appropriée et il est proposé de supprimer l'ERMS n° 2.

Les réalisations engagées ou en cours compensent concrètement - et largement- les suppressions de LLS dues à ces modifications.

En effet, trois nouveaux projets sont en cours de réalisation ou d'engagement, notamment, avec l'Établissement Public Foncier Régional :

- Acquisition par exercice du droit de préemption par l'EPF-PACA, par décision du 1er octobre 2020, de la propriété Montolivo (parcelles AP 200/201/) dans la vieille ville (11 rue Baron de Brès). Cette acquisition concerne 10 logements dont les travaux de second œuvre sont en voie d'achèvement. Le bailleur social pressenti est LOGIS FAMILIAL-1001 Vies Habitat.

- Acquisition par l'EPF PACA par acte du 7 août 2020 d'un ensemble de constructions (parcelles AR 133 à AR 136) situé au centre de Villefranche, Avenue Albert 1er dans le quartier de l'Octroi. L'étude de capacité réalisée prévoit 24 logements sociaux également avec le Logis Familial. Le dépôt de permis de construire est prévu en juillet 2021.
- Réalisation en cours, depuis janvier 2021, de la construction « Emeraude » 7 avenue de Verdun, au centre-ville, par la société PERL. Le bailleur social Vilogia est acquéreur des 22 logements réalisés comportant 15 PLS et 7 PLUS.

Ainsi, ces 3 opérations permettront de réaliser 56 logements sociaux, alors que la modification des deux ERMS supprime un potentiel de 29 LLS.

Le bilan positif induit par ces projets permet de constater que les modifications des deux ERMS ne contrarieront pas l'objectif de mixité sociale à Villefranche-sur-Mer.

Aussi, il est donc proposé de :

- **modifier le plan de zonage** en supprimant l'ERMS n°2 (« MS02 »)
- **modifier la liste des ERMS supprimant la ligne de l'ERMS n°2 et en modifiant le % pour l'ERMS n°1 de 100% à 50%.**

Évaluation environnementale : Cette adaptation des dispositions en matière de mixité sociale n'a pas d'incidence sur l'environnement, il s'agit uniquement d'élément de programmation sans modification de droit à bâtir.

→ Inscription en élément de patrimoine bâti protégé la source historique du Canet

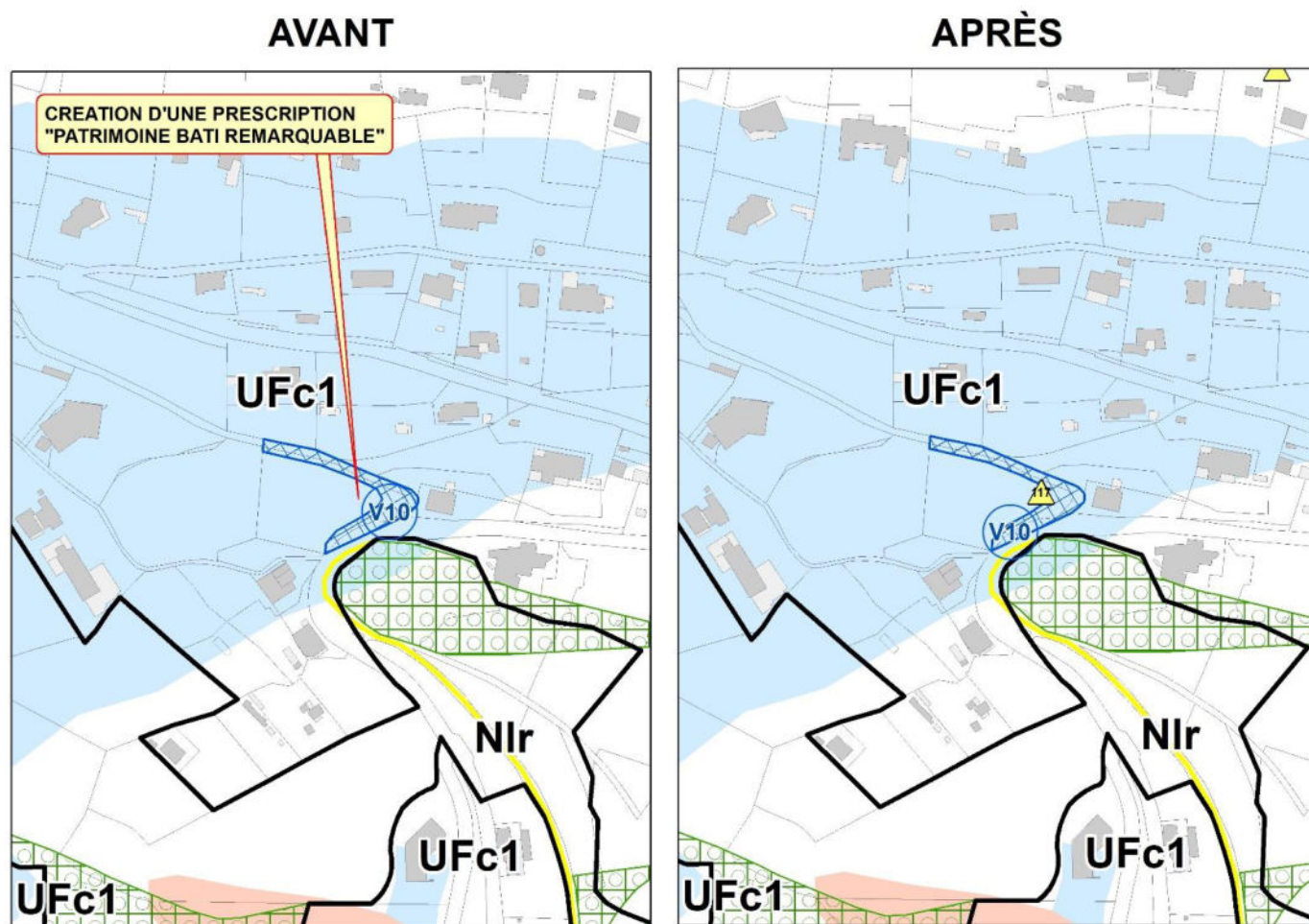
La commune demande l'inscription des ouvrages de captage de la source du Canet en élément du patrimoine bâti protégé.

Cette source est située au Nord de la ville à proximité de l'avenue des Caroubiers qui relie le village à la Grande Corniche et au plateau Saint-Michel.

L'ouvrage de ce captage de la source, constitué de plusieurs galeries souterraines dont deux principales de grandes dimensions, taillées dans la roche calcaire, est dans un excellent état de conservation et présente des caractéristiques techniques et esthétiques remarquables. Cet ouvrage, qui a cessé d'être utilisé en 1860, a été redécouvert récemment par les villefrancois, grâce à l'initiative des associations locales.

La protection de cet ouvrage, situé dans une zone urbaine de faible densité (UFc1), apparaît nécessaire et, après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France, il s'avère que la meilleure solution est de l'inscrire dans le PLUm en tant qu'élément patrimonial.

Aussi, le zonage sera modifié de la façon suivante :



Évaluation environnementale : cette modification a une incidence positive sur la préservation du patrimoine.

4 EVOLUTION DES SURFACES

Tableau général des surfaces de zonage de la Modification Simplifiée n°1 à la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm :

Évolution des surfaces :

ZONES	PLUm MS1 Surface (en ha)	PLUm MDC Surface (en ha)	Différence MS1 / MDC (en ha)
1AU	132,6	131,7	-0,90
2AU	236,9	236,9	=
A	5 920,709	5 922,6	+1,9
N	128 338,6	128 345,2	+6,6
U	12 513,4	12 505,8	-7,6

L'analyse des évolutions de surfaces portées dans le cadre de la présente procédure de Modification de Droit Commun présente un bilan positif. En effet, on constate **une réduction des zones urbaines de près de 7 hectares** au bénéfice des zones agricoles (+ 1,5 ha environ) et des zones naturelles (+ 6 ha environ).

Détail des zones U :

Sous-zones U	PLUm MS1 Surface (en ha)	PLUm MDC Surface (en ha)	Différence MS1 / MDC (en ha)
UA	201,00	209,22	+8,22
UB	1 271,00	1 261,53	-9,47
UC	603,99	588,62	-15,37
UD	1 049,00	1 062,26	+13,26
UE	862,79	8 62,52	-0,27
UF	7 382,77	7 382,75	-0,02
UL	39,11	39,11	=
UM	96,76	96,76	=
UP	245,82	241,69	-4,13
US	11,73	11,73	=
UT	77,10	77,27	0,17
UZ	672,28	672,31	0,03
TOTAL	12 513,35	12 505,77	-7,58

Protections	PLUm MS1 Surface (en ha)	PLUm MDC Surface (en ha)	Différence MS1 / MDC (en ha)
EBC	22 146,32	22 148,87	+2,55
Protections paysagères	260,84	270,12	+9,28

En matière de protections paysagères, le projet de Modification de Droit Commun n°1 du PLUm vient renforcer les protections déjà mises en place dans le cadre du PLUm modifié : de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC) sont créés (près de 2 ha) sur des secteurs aux boisements avérés notamment et des protections paysagères supplémentaires, telles que des éléments de paysage à préserver ou des JIM, sont complémentirement définis (près de 9 ha).

5 RAPPEL DE L'ETUDE D'INCIDENCE N2000

L'étude d'incidence Natura 2000 élaborée dans le cadre du PLUM n'est pas remise en cause par la modification de droit commun et reste valable.

6 INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi restent ceux approuvés dans le cadre de l'élaboration du PLUm.

7 RESUME NON TECHNIQUE

7.1 Contexte de la procédure de Modification

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain a été approuvé le 25 octobre 2019 par délibération du conseil métropolitain, 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 principales évolutions portées dans la modification de droit commun n°1 concernent :

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 réglementaires, 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...).

7.2 Les objets de la modification et leur évaluation environnementale

Modification des dispositions générale du règlement

Cette partie concerne principalement la mise à jour de dispositions en fonction de l'évolution juridique et du besoin de clarification de certaines règles suite aux quelques années d'application de ce règlement métropolitain et le retour d'expérience des instructeurs.

De manière générale, ces ajustements de forme n'ont pas révélé d'incidence sur l'environnement.

Mise à jour et complément apporté aux dispositions réglementaires sur l'ensemble du territoire

Une grande partie de ces points de modification concerne la mise en cohérence du CPA et du règlement pour améliorer la lisibilité des règles et garantir la qualité architecturale et paysagère. Ces ajustements ne sont pas de nature à engendrer des incidences négatives sur l'environnement.

Les autres points de cette catégorie permettent d'adapter le règlement à des spécificités locales (en particulier le Haut Pays), de permettre des dérogations dans les zones U pour les équipements collectifs ou d'intérêt public ou encore mettre en cohérence des dispositions avec le caractère de la zone (suppression de la mixité sociale dans des zones dédiées à l'économie).

Adaptation du règlement écrit

Au-delà des évolutions proposées portant sur les dispositions générales du PLUm et certaines dispositions concernant l'ensemble du territoire métropolitain, certaines communes ont pu solliciter des adaptations du règlement écrit. Les communes concernées sont les suivantes :

- **Aspremont :** modification des dispositions réglementaires concernant la hauteur en zone UFb3 et modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **Beaulieu-sur-Mer :** modifications des dispositions réglementaires de toutes les zones relatives à l'implantation des constructions article 2.1.3, de la zone UCd et de la zone UDa pour l'emprise au sol, modification des articles 2.2 des zones UAb, UAe et Nb, modification de l'article 2.1.2 des zones Na, Nb, UFb3, UFb4 et UFc1 et modification de l'article 2.2 de l'ensemble des zones.

- **Bonson** : ajout d'une spécificité locale pour la hauteur de la zone Udf.
- **Cagnes-sur-Mer** : modification de l'annexe patrimoniale, modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA), et évolution des dispositions réglementaires des zones UBe, UCb, UCd, UCf, Udc, Udf, UAc, UZc, Ufb4, Ufb7, UPh et Ac.
- **Cap d'Ail** : modification des dispositions réglementaires de la zone UPa et modification de l'article 2.4 de la zone Ufb4.
- **Carros** : modification des dispositions réglementaires des zones Udf, UPi, UPj, UPk, Ufb6.
- **Castagniers** : modification des dispositions réglementaires des zones UPj1, UPj2 et des zones Ufc4 et Ufc1, évolution des règles pour permettre la future réalisation de la caserne des pompiers et de la salle des sports
- **Clans** : réduction de la limite d'implantation des constructions dans les zones Ac et Ae.
- **Colomars** : précision des normes de stationnement, à réglementer uniquement pour les surfaces de plancher créées, ajustements de l'OAP La Manda et précisions sur l'implantation des antennes relais dans le Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **Eze** : modifications des dispositions réglementaires des zones urbaines Ufc1, UF et UPb et modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **Falicon** : modifications des dispositions réglementaires des zones urbaines UAa, UBk et Ufc1, modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA), précisions des règles relatives aux panneaux solaires et application du nuancier communal et permettre l'extension u cimetière en zone Nb.
- **Gattières** : modification des dispositions réglementaires des zones Ufb8, Ufc1, des règles de stationnement pour les zones urbaines et évolution de l'ERMS01.
- **Isola** : modification des dispositions réglementaires des zones UAb, UBg, Utm, et Ns modification de l'article 41 des Dispositions Générales, et modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **La Gaude** : modification des dispositions réglementaires relatives à l'article 2.4 des zones Ufb4, Ufb7, Ufb8 et Ufc1, aux annexes, à la hauteur, au stationnement, ainsi qu'à la zone Ac.
- **La Roquette-sur-Var** : majoration du coefficient d'emprise au sol en zone Ufc5 et ajout de précisions réglementaires en zone UAb.
- **La Tour-sur-Tinée** : compatibilité réglementaire de la zone UZa5 avec l'OAP « La Condamine ».
- **La Trinité** : modification des dispositions réglementaires relatives aux règles de stationnement pour les zones urbaines.
- **Le Broc** : modification des normes de stationnement des sous-zones UAa, UEa, Ufb3, Ufb7, Uzb3, 1AUb et de la zone 2AU et modifications réglementaires des articles 2.1 et 2.4 de la zone Ufb7.
- **Lantosque** : modification des dispositions réglementaires de la zone UAa.
- **Levens** : modification des dispositions réglementaires notamment des zones UBd, UBg, UBk, Ufa2, Ufb7, Ufc1, Udh, Uza6, ajustement des règles relatives aux aires de livraison et poids-lourd au hameau du Plan du Var et évolution du cahier des prescriptions architecturales.
- **Nice** : modification des dispositions réglementaires de la zone collinaire, de la définition des PMS sur Nice, des dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale (article 1.3) de la zone Ufc1 et modification des dispositions de la zone Ubb quartier de l'Ariane en cohérence avec le projet de NPRU et modification des dispositions réglementaires de la zone Uzb4 et UPa1, autorisation pour le développement de l'agriculture en zone Ubb, ajout d'une règle pour protéger les arbres dans les zones urbaines.
- **Saint-André-de-la-Roche** : modification des dispositions réglementaires notamment des zones Ufb8, UF, Udd, UA, Ubf, Ubj, Uce, maintien d'une exigence de stationnement pour les changements de destination vers du logements, application des règles de base pour les lots issus de division, réglementation de la hauteur des

clôtures en zone UAe, modification des dispositions réglementaires du secteur d'entrée de ville « La Pointe » et ajustements de l'OAP La Pointe.

- **Roquebillière** : modification des dispositions réglementaires de la zone ULa et suppression du CPA.
- **Roubion** : modification des dispositions réglementaires des zones UAb, UCb et UCf.
- **Saint-Blaise** : modification des dispositions réglementaires concernant la hauteur des zones urbaines et les zones UAe, UFb4, UFc1, UBg, AC, UZb7 et UFa3, prise en compte dans le PLUm de l'ensemble des prescriptions relatives à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) la Saoga, et évolution des règles de stationnement sur l'ensemble de la commune et ajout de précisions dans le CPA.
- **Saint-Dalmas-le-Selvage** : création d'un STECAL – Zone Nh3.
- **Saint-Etienne-de-Tinée** : modification des dispositions réglementaires des zones UAc, UBk, UBJ, UFa2, UFb1, UFb4, UPh, UTf, Nf et Ns et modification portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **Saint-Jean-Cap-Ferrat** : modification des dispositions réglementaires des zones urbaines et naturelles ainsi que plus spécifiquement des zones UAd, UFb6, UFc4, UFc6, UMc, UTd et NLr.
- **Saint-Jeannet** : modification des dispositions réglementaires des zones urbaines, des normes de stationnement applicables aux places visiteurs et aux piscines, modifications de la hauteur pour les zones UFb4 et UFb6, modification de l'article 1.2.4 pour la zone UTf et modification portée au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA).
- **Saint-Laurent-du-Var** : modification des dispositions réglementaires relatives :
 - aux secteurs à proportion de taille minimale (article 1.3.2) pour les zones UAd, UBd, UBg, UCa, UCf, UCi, UDb, UDg et UDh,
 - à la volumétrie et à l'implantation des constructions (article 2.1) pour les zones UBd et UCf,
 - au traitement environnemental et paysager (article 2.4) des zones UCf, UFb7 et UFc4,
 - à l'emprise au sol (article 2.1.1) de la zone UFb8,
 - à la volumétrie et à la qualité urbaine et architecturale des constructions (articles 2.1 et 2.2) de la zone UPm1,
 - des activités, destinations et sous-destinations autorisées (article 1.2) en zone Nb,
 - au Cahier des Prescriptions Architecturales (CAP).
 - Certaines modifications sollicitées portent sur la mise en œuvre des projets d'intérêt communal et métropolitain du quartier les Pugets Nord, du secteur « Porte de France » et du centre commercial Cap 3000.
- **Saint-Martin-Du-Var** : modification des dispositions réglementaires relatives :
 - A l'implantation des constructions, à la qualité urbaine et architecturale, au traitement paysager des constructions et au stationnement pour la zone UFb7 ;
 - A l'emprise au sol et l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques pour la zone Udf.
 - A l'évolution de la règle de la hauteur pour les constructions à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics pour les zones UAc, UBg et Udf.
- **Saint-Martin-Vésubie** : modification des dispositions réglementaires relatives aux extensions des constructions existantes en zone Nb, modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales

(CPA), ajout d'une spécificité locale en article 2.1.3.2 de la zone UFb3 pour les bâtiments annexes et ajout d'une spécificité locale en article 1.2.4 de la zone Nb, modifications réglementaires en zone UZa7, 2AU et UBg.

- **Saint-Sauveur-sur-Tinée** : modification des dispositions réglementaires en zone Nb.
- **Tourrette-Levens** : reclassement d'un secteur en zone UDg pour permettre un projet de maison de santé.
- **Valdeblore** : modifications portées au Cahier des Prescriptions Architecturales (CPA) et évolution des dispositions réglementaires des zones UAb, UBg, UBk, UFb, UFc, et Nb.
- **Vence** : modification des dispositions réglementaires des zones UDe, UFb3, UZb4, UZb6, UFb4, UFb8, UFb9, UFc1, Ac et Nn et modification de l'emplacement réservé V04.
- **Villefranche-sur-Mer** : modification des dispositions réglementaires des zones UDg, UFb1, UFb3, UFc1, UEa, UMb et UMc, de l'article 2.5 relatif aux normes de stationnement, ainsi que de l'article 2.2.4 relatif aux toitures pour les zones urbaines et d'une rectification d'erreur matérielle en article 2.1.3.3 de la zone UDg.

L'ensemble de ces points de modification ont fait l'objet d'une évaluation environnementale aucun point n'a révélé d'enjeux particulier.

Adaptation du règlement graphique

Les modifications des dispositions réglementaires graphiques (plans de zonage) proposées dans le cadre de la présente modification de droit commun n°1 du PLUm concernent plus particulièrement les communes suivantes :

- **Aspremont** : reclasser une partie de la parcelle AC62 de zone UEG en zone UFb3, reclasser une partie des parcelles B110 et B113 de zone UEG en zone UFb3, reclasser des parcelles situées en zone rouge du PPRif en zone Nb et modifications d'emplacements réservés voiries.
- **Beaulieu-sur-Mer** : inscription graphique de la hauteur pour la zone UCd, suppression du PMS sur les EBC sur l'ensemble du plan graphique, classement de toute la parcelle du collège Jean Cocteau en zone UEa et reclassement de la gare ferroviaire en zone UCd.
- **Belvédère** : reclassements de deux secteurs en zone Nf.
- **Bonson** : modification, suppression et création d'emplacements réservés et reclassement de la zone UFc4 en Ac pour deux parcelles à proximité immédiate de la chapelle Sainte-Hospice.
- **Cagnes-sur-Mer** : modifications graphiques des zones Ucf, UZc et UFb4, évolutions portées aux emplacements réservés : suppressions, créations et mise à jour des bénéficiaires des ER V09 et E32 et évolution de la Servitude d'Attente de Projet n°1.
- **Cap d'Ail** : ajout d'un nouvel emplacement réservé voirie.
- **Carros** : reclassement de la zone UCh en zone UFb4, reclassement de UFb5 en zone UFb6, transfert de UFb8 en zone UFc1, évolution de UFb5 en zone Ac, évolution de la zone Na en Ac, modification de UFb8 en zone Na.
- **Castagniers** : reclassement des zones UFc4 en zones UFc1, reclassement d'une partie de la zone UFc4 en UZa8, modification de l'emplacement réservé E01.
- **Colomars** : modification d'un emplacement réservé E03, création d'un emplacement réservé voirie, extension des EBC dans le secteur de la Réone et extension d'une zone naturelle dans le secteur « Fontaine d'Agneau »

- **Eze** : mise à jour de la liste des ERMSet mise à jour de la légende en ce qui concerne les coefficients d'emprise au sol et d'espaces verts.
- **Falicon** : reclassement de la zone UFa5 en zone UFc1 afin de réduire la hauteur des habitations autorisées, reclassement d'une partie de la zone UAa en zone UFc1, suppression de l'emplacement réservé E04.
- **Gattières** : évolution du polygone d'implantation gabaritaire en zone UZa5 et des dispositions de l'ERMS 02.
- **Gillette** : création des emplacements réservés V03 et E06.
- **Isola** : rectifications d'erreurs d'étiquetages pour les zones UAb1 et UFa3, reclassement de la zone UFa 3 du village en zone UBg, distinction de secteurs de différentes hauteurs, modification de zonage pour le secteur de la déchèterie, suppression de l'emplacement réservé E02 et ajout d'un linéaire commercial en zone UTm2 et UTm8.
- **La Bollène-Vésubie** : création d'un alignement d'arbres à protéger.
- **La Gaude** : reclassement de parcelles de la zone UFb5 en zone UAb et suppression des emplacements réservés – E02, E03, E04, ajout d'un emplacement réservé pour la création d'un groupe scolaire et ajout d'un élément de paysage à protéger sur le canal des Casiers du Var.
- **La Roquette-sur-Var** : reclassement d'un secteur en zone UAb pour permettre la réalisation d'une salle polyvalente.
- **La Tour-sur-Tinée** : suppression de l'emplacement réservé E08, réduction de l'emplacement réservé V09 et suppression d'une prescription d'implantation obligatoire des constructions sur le secteur de Roussillon.
- **La Trinité** : suppression de l'emplacement réservé E07, modification de l'intitulé de l'emplacement réservé E13, suppression partielle de l'emplacement réservé V11, création de l'emplacement réservé V14, modifications des dispositions graphiques sur le site La Plana et inscription d'un ER MS04.
- **Le Broc** : reclassement de la zone UFb3 en zone UAa – Secteur du Village, réduction de la marge de recul graphique – Secteur Basse Ferrage, suppression de l'emplacement réservé ERV04 - Espace public et jardin, suppression partielle d'une marge de recul graphique – Secteur La Clave, reclassement de la zone UFb3 en zone UFb7 – Secteur Clos Martel et modification de l'OAP Le Plan de l'Estéron et du plan de zonage.
- **Levens** : création d'un périmètre d'emprise au sol maximale et d'un périmètre d'emprise des espaces verts sur le domaine de la Porte Rouge, suppression de l'ERMS 01 sur les parcelles AH91, AH141 et AH150, modification de l'emplacement réservé V06 et évolution du zonage sur le secteur du Rivet.
- **Marie** : rectification d'une erreur matérielle relative à une protection patrimoniale.
- **Nice** : modifications graphiques parcelles Avenue Henry Dunant et Cal de Spagnol, protection d'une parcelle quartier du port de Nice, ajout de protections patrimoniales, création d'un emplacement réservé de mixité sociale avenue Henry Musso, évolutions d'OAP sectorielles, évolutions graphiques quartier de l'Ariane, modification de la localisation d'une protection pour une villa belle époque, création d'un secteur UZb4 sur la zone UZb2, évolutions d'emplacements réservés voiries et mixités sociales, projet de pôle de santé du Ray, évolution du zonage sur le secteur des Diables Bleus, création de reports graphiques (Diables Bleus, Ilot Nettoyement, ...), création d'Emplacements Réservés pour Mixité Sociale et extension du Périmètre de Mixité Sociale.
- **Roquebillière** : classement en zone UFa3 du secteur du Giboel et reclassement au sein d'une zone relative au centre bourg et prise en compte du PAC mouvements de terrain.
- **Roubion** : suppression d'un report graphique et reclassement d'une zone UCf en UCb sur le secteur du Front de Neige – Quartier des Buisses, reclassement d'une zone UFb1 et UFb3 en zone U Bj sur le secteur du village et modification de l'emprise de l'emplacement réservé E02.
- **Roure** : création d'un emplacement réservé pour stationnement.

- **Saint-André-de-la-Roche** : modification, création d’emplacements réservés et modification graphique en entrée de ville secteur La Pointe.
- **Saint-Blaise** : suppression de l’emplacement réservé V06, redécoupage de la zone UAe et modification graphique secteur de la ZAC Saoga.
- **Saint-Dalmas-le-Selvage** : modification de l’emprise du polygone d’implantation et création d’une zone Nh3 pour le refuge de Sestrière.
- **Saint-Etienne-de-Tinée** : reclassement d’un secteur classé en zone UPh en zone UAc, suppression de l’emplacement réservé E02, identification des hôtels à protéger et modification partielle de la zone humide située boulevard Napoléon III et Maurice Rovero.
- **Saint-Jean-Cap-Ferrat** : évolution d’emplacements réservés, reclassement de la zone UFb4 en zone UFb6, évolution de la zone UTd et précision graphique apportée au périmètre de l’hôtel la Voile d’Or.
- **Saint-Jeannet** : reclassement des parcelles AP n°389 et AP n°386 en zone UZd4.
- **Saint-Laurent-du-Var** : modifications graphiques, reclassement de zones et mise à jour des emplacements réservés et de la liste correspondante.
- **Saint-Martin-du-Var** : création d’un emplacement réservé pour élargissement de voie.
- **Saint-Martin-Vésubie** : création d’un secteur de diversité commerciale en zone UAa, reclassement en zone UBg de la Place de la Gare, Mise en place de périmètres de hauteurs maximales des constructions, suppression des emplacements réservés V01, V02 et V03, Inscription de l’hôtel « La Bonne Auberge en tant que patrimoine bâti remarquable, réduction de l’emprise de la zone humide du Vallon du Touron, suppression des emplacements réservés V12 et V13, réduction des emplacements réservés V32 et V33.
- **Tourrette-Levens** : reclassement d’un secteur en zone UDg pour permettre la réalisation d’un projet communal de maison de santé.
- **Utelle** : reclassement en zone UAb d’un regroupement d’habitations au lieu-dit Sainte-Thérèse.
- **Valdeblore** : reprise des polygones ad-aedificandum au hameau de Mollières, ajout de deux emplacements réservés pour la réalisation d’un camping et extension de la zone Nf en lien avec ces emplacements réservés, ajout d’un emplacement réservé pour la réalisation d’une aire de stationnement et identification des hôtels à protéger.
- **Vence** : évolutions des emplacements réservés, modification graphique de la zone Nn, reclassement de la zone UFb4 en UFb3, de la zone UDe et UTf, suppression des marges de recul et identification d’éléments de paysage à préserver.
- **Villefranche-sur-Mer** : relocalisation d’un bâtiment remarquable, modification de 2 ERMS et inscription d’un élément de patrimoine bâti protégé. Les modifications des dispositions réglementaires graphiques concernent également la mise à jour des risques sur les plans de zonage : en effet, suite à l’intégration, dans les annexes du PLUm de certains Plans de Prévention des Risques (PPR) ou Porter A Connaissance (PAC) lors des différentes procédures de mise à jour du PLUm, il convient de mettre en cohérence les zones de risques reportées à titre informatif sur les plans de zonage du PLUm approuvé.

Aussi, le tracé des zones de risques modérés (bleus) et risques forts (rouges) évoluent, notamment sur les communes de Aspremont, Belvédère, La Bollène-Vésubie, Duranus, Lantosque, Levens, Nice, Roquebillière, Saint-Martin-Vésubie, Utelle, Valdeblore, Venanson, Vence.

La majeure partie des points de modifications n’ont pas d’incidence significative sur l’environnement. Il faut tout de même souligner la présence dans la modification de sujets sensibles qui ont fait l’objet d’un zoom (sites susceptibles d’être touchés) pour leur évaluation environnementale et pour lesquels des

réponses opérationnelles devront être mise en œuvre lors de la définition du projet et en vue leur réalisation. Il s'agit :

- Des ER E03, E04, V06, sur la commune Bonson ;
- Dans une moindre mesure l'ER E 21, création d'un groupe scolaire sur des terrains de tennis dans la commune de La Gaude.

7.3 Bilan surfacique de la Modification

Tableau général des surfaces de zonage de la Modification Simplifiée n°1 à la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm :

Évolution des surfaces :

ZONES	PLUm MS1 Surface (en ha)	PLUm MDC Surface (en ha)	Différence MS1 / MDC (en ha)
1AU	132,6	131,7	-0,90
2AU	236,9	236,9	=
A	5 920,709	5 922,6	+1,9
N	128 338,6	128 345,2	+6,6
U	12 513,4	12 505,8	-7,6

L'analyse des évolutions de surfaces portées dans le cadre de la présente procédure de Modification de Droit Commun présente un bilan positif. En effet, on constate **une réduction des zones urbaines de près de 7 hectares** au bénéfice des zones agricoles (+ 1,5 ha environ) et des zones naturelles (+ 6 ha environ).

Détail des zones U :

Sous-zones U	PLUm MS1 Surface (en ha)	PLUm MDC Surface (en ha)	Différence MS1 / MDC (en ha)
UA	201,00	209,22	+8,22
UB	1 271,00	1 261,53	-9,47
UC	603,99	588,62	-15,37
UD	1 049,00	1 062,26	+13,26
UE	862,79	8 62,52	-0,27
UF	7 382,77	7 382,75	-0,02
UL	39,11	39,11	=
UM	96,76	96,76	=

UP	245,82	241,69	-4,13
US	11,73	11,73	=
UT	77,10	77,27	0,17
UZ	672,28	672,31	0,03
TOTAL	12 513,35	12 505,77	-7,58

Protections	PLUm MS1 Surface (en ha)	PLUm MDC Surface (en ha)	Différence MS1 / MDC (en ha)
EBC	22 146,32	22 148,87	+2,55
Protections paysagères	260,84	270,12	+9,28

En matière de protections paysagères, le projet de Modification de Droit Commun n°1 du PLUm vient renforcer les protections déjà mises en place dans le cadre du PLUm modifié : de nouveaux Espaces Boisés Classés (EBC) sont créés (près de 2 ha) sur des secteurs aux boisements avérés notamment et des protections paysagères supplémentaires, telles que des éléments de paysage à préserver ou des JIM, sont complémentirement définis (près de 9 ha).

7.4 Compatibilité avec les documents de rang supérieur et indicateurs de suivi

La procédure de modification n'est pas de nature à remettre en cause la prise en compte des documents de rang supérieur. La prise en compte et la compatibilité ont été vérifié dans le cadre de la présente procédure par rapport :

- Au PLH,
- Au SRADDET,
- À la DTA ;
- Au SDAGE ;
- Au SAGE ;
- Au PGRI ;
- Au PEB.

Les indicateurs de suivi n'ont pas fait l'objet de modification, ceux actés dans le cadre de l'élaboration du PLUm restent valables.

PLUm – Modification de Droit Commun n°1 (MDC1)
ERMS & PMS – Ville de Nice & Métropole Nice Côte d’Azur

Une Modification de Droit Commun n°1 du PLUm est engagée par la Métropole Nice Côte d’Azur, selon les dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l’Urbanisme. Elle offre l’opportunité de revisiter les outils au service de la mixité sociale. Aussi, en fonction des équilibres attendus, de la volonté de maintenir la dynamique de production, de la nature des projets de développement portés par la Métropole, les communes et l’EPA, il est proposé certaines évolutions **tout en préservant les efforts de création d’une offre sociale**. Certains ERMS sont modifiés, supprimés et de nouveaux sont créés, en compensation.

Par courrier du 11 mai 2022, M. le Préfet a fait part de son **avis favorable sous réserves**.

La Réserve n°1 concerne la production de logements et en particulier de logements sociaux. A ce stade, M. le Préfet indique ne pas pouvoir apprécier la compatibilité du PLUm modifié avec le PLH. Il est ainsi attendu une estimation précise et argumentée de l’évolution du potentiel de production de logements sociaux.

Calendrier prévisionnel de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 (MDC1)

- ✓ Fin janvier 2022 : saisine PPA dont font partie les communes membres (du 24/01/2021 au 08/04/2022)
- ✓ Juin 2022 : enquête publique
- ✓ Juillet 2022 : rédaction du rapport d’enquête publique par la Commission d’Enquête
- ✓ Août 2022 : remise puis analyse du rapport de la Commission d’Enquête
- ✓ Septembre 2022 : prise en compte des modifications et finalisation du dossier de MDC1
- ✓ Octobre 2022 : approbation en Conseil métropolitain du dossier de MDC1 (selon le calendrier des instances)

Déclinaison du bilan des évolutions – suppressions, évolutions, créations – des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) & Périmètre de Mixité Sociale (PMS) à l’échelle de la Ville de Nice et de la MNCA :

- **I - Ville de Nice**
 - A. Impacts des évolutions portant suppression des ERMS & PMS
 - B. Création de nouveaux ERMS pour la Ville
 - C. Opportunité et intérêt des évolutions portées sur les ERMS
- **II - Communes métropolitaines hors Ville de Nice**
 - A. Impact de la modification des PMS et ERMS sur la création de logements sociaux

1. Méthode de travail et de calculs appliquée pour la création ou suppression de logements sociaux

L’ensemble des calculs ont été effectués à partir du nombre de logements proposés par opération et de gabarits de logements identifiés (65m²). Néanmoins les éléments relatifs aux opérations de l’OIN (ZAC MERIDIA – ZAC GRAND ARENAS – OPERATION LINGOSTIERE – OPERATION PARC MERIDIA) mais aussi concernant l’opération les Diabes Bleus ont été calculés au regard des Surfaces de Planchers possibles identifiées sur les parcelles.

L'ensemble des calculs ont été réalisés au regard de trois paramètres en fonction des sites :

- ✓ **Création d'ERMS sans opérations identifiées** : Les calculs relatifs à la création d'ERMS en compensation de la suppression d'ERMS reprennent la réglementation du PLUm actuel. La formule utilisée est $\frac{(((SHAB \times \%ERMS)) / 65)}{0.9}$ = nombre de logements. C'est un calcul théorique intégrant le fait que chaque logement a une superficie identique de 65m².
- ✓ **Création d'ERMS avec opérations étudiées** : les gabarits de logements (les logements sont multiples et ont des superficies différentes) ont été proposés par les opérateurs au regard des règles du PLUm et des modifications légères pour faisabilité ont été identifiées. Les opérations identifiées sont pour la ville de Nice : Giordan, Brancolar, Ilot Marceau, Diables Bleus, Caserne Auvare, Saint Isidore.
- ✓ **Création d'ERMS sur l'OIN (Opération d'Intérêt National)** : les trois projets ZAC MERIDIA/ZAC GRAND ARENAS/ OPERATION PARC MERIDIA, tout comme le projet Saint ISIDORE, sont en cours de construction ou de définition. Le nombre de logements a été identifié en amont, mais reste néanmoins théorique. Les typologies de logements sont multiples, allant du T1 au logement familial, et les superficies liées aux espaces extérieurs et aux circulations intérieures des bâtiments rendent les calculs complexes. Les règles du PLUm ont été respectées dans le cadre de ces projets.

2. Estimations des évolutions potentielles en nombre de logement sociaux

I. VILLE DE NICE

A. Impacts des évolutions portant suppression des ERMS & PMS

La perte de logements sociaux induites par les évolutions des ERMS portées dans le cadre de la procédure de MDC1 en cours est évaluée à **-559** sur la Ville de Nice.

Opérations	Parcelles cadastrales	Nbre de lgts au total	Nbre de lgts sociaux PLUm actuel	% PLUm actuel	Nbre de lgts sociaux MDC1	% PLUm MDC1 en cours	Impact MDC1 sur le nb de lgts sociaux
Modification et suppression des ERMS – Ville de Nice							
Modification ERMS 5 COL DE BAST		39	39	100% LLS	12	30% LLS	-27
Modification ERMS ZAC MERIDIA 42/43/44/45/46/47/48/49		2 500 + 330 logements supplémentaires	875 (lgts construits ZAC)	30% LLS + 5% AS	849	25% LLS + 5%AS	-26
Modification ERMS 12 STE MARGUERITE		5	5	100% LLS	20	15% CES + H à 9m LLS	+15
Suppression ERMS 52 – PAUL MONTEL		187	75	40% LLS	0	/	-75
MODIFICATIONS DE PMS							
PMS ZAC Grand Arenas		2576	902	35%	773	30%	-129
PMS Opération EPA Lingostière		870	305	35%	261	30%	-44
PMS Opération Parc Méria		5450	1908	35%	1635	30%	-273
Déficit de logements sociaux généré par les suppressions modifications de la MDC1		11957	4109		3550		-559

B. Création de nouveaux ERMS pour la Ville de Nice

Plusieurs créations d'ERMS sont proposées. Le pourcentage de logements sociaux exigés dans certains ERMS existants sera aussi augmenté.

Le tableau ci-dessous détermine le nombre de logements sociaux qui seront créés en compensation. Le nombre de logements pouvant être créés pour compenser est de **+500**.

Opérations identifiées et proposées en compensation des suppressions et modifications – Ville de Nice							
Opérations	Parcelles cadastrales	Nbre de lgts au total	Nbre de lgts sociaux PLUm actuel	% PLUm actuel	Nbre de lgts sociaux MDC1	% PLUm MDC1 en cours	Impact MDC1 sur le nb de lgts sociaux
ERMS 53 H. MUSSO	EW100 – EW284	23	7	PMS 30% AS	23	100% AS	+16
ERMS 55 ST ISIDORE		289	0	0%	145	50% 30% LLS + 20% AS	+145
GIORDAN ERMS 06	IR 700	53	42	ERMS06 80%	53	ERMS 100% 50% LLS + 50% AS	+11
BRANCOLAR	HI 61	202	0	0%	61	ERMS 30%	+61
ILOT MARCEAU	LS 211 & LS 380/208 & LS212 & LS213 & LS220 & LS219/40 5/382	307	92	PMS 30%	123	ERMS 40% 50% LLS + 50% AS	+31
DIABLES BLEUS (site ENEDIS)	IP 154/163/ 191/192	303	0	0%	140	ERMS 30% LLS dont Lgts seniors	+140
CASERNE AUVARE	IP 110/111/ 112	241	0	0%	96	ERMS 40% 50% LLS + 50% AS	+96
TOTAL NOUVELLES OPERATIONS		1418	141		641		500

C. Opportunité et intérêt des évolutions portées sur les ERMS

Le tableau ci-dessous présente les opportunités apportées par la modification la suppression ou la création d'ERMS sur la Ville de Nice.

ERMS & OPERATIONS	MODIFICATION PLUm	OPPORTUNITES DES ERMS
ERMS 5 COL DE BAST	MODIFICATION	Au regard de la baisse des droits à bâtir sur ce secteur au PLUm il convient de procéder à un abaissement du taux de logements sociaux attendus sur cet ERMS de 100% à 30%. En effet, le PLUm en vigueur classe ce secteur en zone pavillonnaire de moyenne et faible densité (UFb5 & UFc5), qui ne facilitent pas la mise en œuvre de projet de logements locatifs sociaux. Aussi, et en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat seule une part de la SDP de l'ERMS est à affecter à du LLS.
ERMS 12 SAINTE MARGUERITE	MODIFICATION	Sur le secteur de Sainte Marguerite, afin de développer une opération s'intégrant parfaitement au tissu environnant, dans le cadre du développement de logements sociaux sur ce secteur, une majoration des volumes constructibles est proposée pour ces parcelles.
ERMS 52 PAUL MONTEL	SUPPRESSION	En raison de la démolition programmée du complexe du Mercantour, un projet de de construction d'un équipement sportif et de réhabilitation de deux maisons (en vue de la relocalisation de l'association resto du cœur) est envisagé au niveau du 20 boulevard Paul Montel sur Nice Ouest. Le projet en question qui est localisé sur les deux parcelles cadastrées section OC n°41 et 216p est classé en zone UBB7 du PLUm en vigueur et est concerné par l'ERMS52. Cet ERMS étant incompatible avec le projet de réhabilitation et d'équipement sportif porté par la Ville de Nice, il est proposé de le supprimer.
ERMS 53 AVENUE HENRY MUSSO	CREATION	Dans le cadre de la mise en place d'un dispositif permettant de réaliser des logements sociaux en BRS, et dans le respect des objectifs de mixité sociale définis pour la Ville de Nice, notamment dans le PLH 2017-2022, un Emplacement Réservé pour Mixité Sociale (ERMS) pourrait être créé sur les parcelles EW100 et EW284 sises au n°2 et 4 avenue Henry Musso à Nice, en excluant la partie concernée par un EBC. Ce dernier pourrait être exclusivement réservé à de l'accession sociale par BRS.
ERMS 54 GRAND ARENAS	CREATION	Afin de réaliser un programme mixte (logement, tertiaire...) sur ce secteur, il est proposé de créer un ERMS sur les parcelles OB6/7/231/233/237/238/252. La création de cet ERMS a pour objectif de mettre en œuvre, sur un même îlot, l'ensemble des outils liés à la loi SRU. Il s'agit ainsi de proposer une plus grande diversité dans l'offre des produits de « logements sociaux » favorisant le parcours résidentiel complet sur un même secteur (locatif, accession, BRS...). A ce titre, l'emplacement réservé dispose que 35% de la SDP totale de l'opération destinée au logement sera affectée à du logement social.
ERMS 55 SAINT ISIDORE	CREATION	Il est proposé la création d'un ERMS dont les intentions d'aménagement sont : les continuités visuelles et la valorisation de la séquence paysagère, la création d'une façade urbaine le long de l'avenue, la requalification de la voirie en continuité des éléments paysagers existants, la valorisation paysagère par les percées et l'implantation des volumes, la création de percées visuelles et d'un cœur d'îlot ouvert, la création d'une lisière paysagère sur rue. 50% de la SDP logement devra être affectée à du logement social. Une étude de capacité réalisée début 2022 indique la possibilité de prévoir un scénario d'aménagement mixte d'activités et de logements, comprenant 50 % de logements aidés : 87 logements locatifs sociaux + 58 logements en accession sociales, soit 145 logements sociaux.
GIORDAN BD PAPE JEAN XXIII	MODIFICATION	La parcelle se situe en zone UBB6 du PLUm sur laquelle s'applique un emplacement réservé MS06 précisant que 40% minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera destinée à la réalisation de logements locatifs sociaux et 40% en accession sociale Ce site à proximité des équipements et TC est un endroit idéal pour y créer des logements sociaux.
BRANCOLAR	CREATION	Le porteur de projet, COVIVIO est devenu propriétaire du site en 2001 et a, dans le cadre de la libération des locaux par ENEDIS, mené une réflexion pour la reconversion de site et son devenir pour le quartier. Le tissu urbain du secteur est hétérogène et est constitué de deux types d'habitats prégnants sur le quartier : un habitat individuel concentré le long des axes historiques du quartier & un habitat collectif qui s'empare des dents creuses, à la recherche des meilleurs points de vue. Le site peut être considéré comme une friche urbaine impénétrable, créant un rempart entre le quartier résidentiel et les équipements collectifs, pour lequel un travail de requalification est apparu comme nécessaire.
ILOT MARCEAU	CREATION	L'objet de ce projet porté au travers de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm est de travailler la requalification de cet espace de transition entre les tissus collinaires et l'hyper densité du centre avec nœud routier important. La 1re sortie de la voie rapide est sur ce terrain. Il se doit donc d'être l'image d'une entrée de ville.
DIABLES BLEUS (site ENEDIS – Projet TIKEHAU Capital)	CREATION	Le projet s'inscrit dans une stratégie de régénération urbaine de la vallée du Paillon, tant en matière de mixité programmatique et de revitalisation des quartiers, qu'en matière de développement durable avec la mise en place d'une trame verte porteuse d'une qualité de vie améliorée pour les habitants. Le concept de la coulée

		verte du Paillon, de la mer au parc des expositions, répond à ces enjeux et interroge les ilots urbains limitrophes à ce projet.
CASERNE AUVARE	CREATION	Les parcelles IP 110 111 et 112 sont aujourd'hui occupées par la Caserne AUVARE. Elle est incluse dans le périmètre d'étude sur les quartiers Est de Nice et se situe à l'angle de la rue Maréchal Vauban et de la rue de Roquebillière. Dans la perspective du regroupement des infrastructures de sécurité au sein du futur Hôtel des Polices, la reconversion du site de la Caserne Auvare est à prévoir. Un projet d'aménagement à vocation d'habitat pourrait ainsi être envisagé. Afin d'affirmer cette volonté, un ERMS est ainsi proposé sur cette unité dans le cadre de la procédure de Modification de Droit Commun n°1 en cours.

Ainsi, compte tenu des données qui sont des estimations, il peut être considéré que la production de logements sociaux reste stable à l'échelle de la Ville de Nice.

II. COMMUNES METROPOLITAINES HORS VILLE DE NICE

A. Impact de la modification des PMS et ERMS sur la création de logements sociaux

La perte de logements sociaux induites par les évolutions portées dans le cadre de la procédure de MDC1 en cours, est évaluée à - 49 sur le territoire métropolitain hors Nice.

Opérations	Nbre de lgts sociaux PLUm actuel	% PLUm actuel	Nbre de lgts sociaux MDC1	% PLUm MDC1 en cours	Impact MDC1 sur le nb de lgts sociaux	Impact de la Loi SRU
ASPREMONT						Non soumise à la loi SRU
Extension zone UFb3 + 11 900m ²	0	UEg 0%	16	UFb3 >1500m ² SDP 20% LLS	+16	
CAGNES SUR MER						Soumise à la loi SRU, non carencée
Réduction PMS UCf -4500m ²	31	UCf >400m ² SDP 30% LLS	0	UFb4	-31	
Extension PMS UZc + 3000m ²	0	UZc 0%	7	UZc >400m ² SDP 30% LLS	+7	
EZE						Non soumise à la loi SRU
Modification ERMS 5	5	ERMS 25%	3	ERMS 15%	-2	
Modification ERMS 3 388m ² (pas d'éléments sur cet ERMS) estimé en R+1 lgt 65m ²	6	ERMS 100%	1	ERMS 20%	-5	
Création ERMS 7 +1823m ²	0	UBj 0%	9	ERMS 15%	+9	
GATTIERES						Soumise à la loi SRU, non carencée
Réduction ERMS 2 -965m ²	6	ERMS 30%	4	PMS 30%	-2	
LA GAUDE						Soumise à la Loi SRU ET commune carencée
Création ERMS 7 10 000m ²	0	UFb7 0%	17	ERMS 40%	+17	
LEVENS						Soumise à la loi SRU, non carencée
Réduction ERMS 1 -614m ²	12	ERMS 30%	9	ERMS 30%	-3	
VENCE						Soumise à la loi SRU, non carencée
Réduction PMS UFb9 -5537m ²	25	UFb9 >500m ² SDP et à partir de 9 lgts 30% SDP LLS	0	Nn	-25	
Suppression ERMS 3 -8730m ²	35	ERMS 100%	10	UFb9 30%	-25	
Création ERMS 10 +6545	22	UFb4 45%	49	ERMS 100%	+27	

VILLEFRANCHE SUR MER						Soumise à la Loi SRU ET commune carencée
Modification ERMS 1	24	ERMS 100%	12	ERMS 50%	-12	
Suppression ERMS 2	29	ERMS 100%	9	Ube 30%	-20	
Déficit de logements sociaux généré par les suppressions modifications de la MDC1	195		146		-49	

Ainsi, compte tenu des données qui sont des estimations, il peut être considéré que la production de logements sociaux reste stable à l'échelle de la métropole.

En effet, la très légère baisse calculée théoriquement (-108) ne représente que 1% de la totalité logements sociaux prévus sur les 6 années du PLH actuel.

La Ville de Nice et la Métropole ont fait la démonstration depuis plusieurs années de leur capacité et de leur volonté à agréer des logements locatifs sociaux sur leur territoire. Chaque évolution négative en production, est ainsi compensée par de nouveaux projets ou prescriptions dans le Plum.

3. Compatibilité avec le PLH

Pour mémoire, plusieurs facteurs sont pris en considération permettant la complémentarité entre le PLUm et le PLH pour la création de logements sociaux sur le territoire métropolitain :

- Des composantes différentes des documents PLUm/PLH : le PLUm envisage une production de logements, par un calcul prévisionnel théorique ; le PLH identifie des prévisionnels de projets en production de logements identifiés par les communes, aboutissant à une capacité.
- Des temporalités différentes, induisant un possible décalage quantitatif et temporel entre le potentiel identifié avec les communes et les réalisations effectives sur la période de 6 ans considérée (2017-2022) au droit, notamment, des longueurs de procédure (Déclaration d'Utilité Publique (DUP), permis de construire, ...), des évolutions réglementaires, etc. En outre, les rythmes de production sont eux-mêmes potentiellement différents selon les périodes et non linéaires.

Dans tous les cas, le contenu du PLUm, à travers les différents outils dédiés (Emplacements Réservés pour Mixité Sociale (ERMS) – Article L.151-41-4° du Code de l'urbanisme), Périmètres de Mixité Sociale (PMS)) et par ses dispositions réglementaires générales, porte l'effective possibilité de réalisation des objectifs affichés dans le PLH.

Le projet de modification du PLUm conserve ces facteurs et ces outils. Les précisions sur la méthode de calcul et le nombre de logements sociaux prévus et stables permettent de garantir l'atteinte des objectifs du PLH actuel.
Ainsi, le PLUm modifié est bien compatible avec le PLH.