

256

AFFICHÉ  
17 JUIL. 2024  
MAIRIE DE CARROS

Le Plan Local d'Urbanisme  
métropolitain

## Modification Simplifiée n°3

Note de synthèse du projet  
Concertation publique

- Juillet 2024 -

DGA ADD – Direction Aménagement et Planification – Service Planification  
METROPOLE NICE COTE D'AZUR

## Contexte de la procédure soumise à concertation publique

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain a été approuvé le 25 octobre 2019 par délibération du conseil métropolitain, il est exécutoire depuis le 5 décembre 2019. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution dont :

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

Au regard des nouveaux projets d'aménagement et de construction que les communes souhaitent développer, le PLUm doit évoluer afin de permettre la réalisation de ces projets.

Pour répondre à ces demandes, la Métropole Nice Côte d'Azur a engagé une procédure de modification simplifiée n°3 du PLUm, selon les dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme. Afin d'apporter des ajustements au PLUm concernant le zonage, le règlement et la liste des emplacements réservés et de procéder à la correction de certaines erreurs matérielles.

La procédure de modification simplifiée est prévue par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

La procédure de concertation publique est prévue par les nouvelles dispositions de l'article L.103-2 du même code, initiées par la loi du 7 décembre 2020 « d'accélération et de simplification de l'action publique », dite loi « ASAP ». L'article L.103-2 dispose ainsi que les procédures de modification des Plans Locaux d'Urbanisme soumises à évaluation environnementale doivent faire l'objet d'une concertation.

Les procédures de modification sont soumises à évaluation environnementale « au cas par cas », c'est-à-dire que l'autorité environnementale doit obligatoirement se prononcer, au regard du contenu du dossier, sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Une modification simplifiée, qui, à l'issue d'une saisine au cas par cas de l'autorité environnementale, devra faire l'objet d'une évaluation environnementale, devra donc également faire l'objet d'une concertation préalable.

Une délibération-cadre du Conseil Métropolitain du 10 juillet 2024 a donc fixé les modalités de concertation s'appliquant à l'ensemble des procédures de modifications simplifiées du PLUm soumises à évaluation environnementale.

La Métropole a fait le choix de soumettre la procédure de modification simplifiée n°3 du PLUm à une évaluation environnementale « d'office ». Une concertation publique est donc organisée afin d'associer le public à la procédure et de recueillir ses observations en amont.

La présente note de synthèse expose les principaux points d'évolution connus à ce jour et intégrés dans le dossier de modification simplifiée n° 3, le dossier pouvant évoluer jusqu'à la mise à disposition du dossier.

Suivant l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

## **Justification du choix de la procédure de modification simplifiée du PLUm**

La Métropole Nice Côte d'Azur a ainsi engagé une procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, selon les dispositions des articles L.153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les modifications proposées dans la présente procédure n'entrent pas dans le cadre des procédures de révisions prévues aux articles L.153-31 et L.153-34.

La procédure de modification simplifiée est donc une procédure d'ajustement technique du PLUm ne remettant pas en cause l'économie générale du projet et par conséquent n'entraînant l'évolution d'aucun élément structurant du document comme le PADD.

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-45 du Code l'urbanisme, le PLUm peut faire l'objet d'une procédure de modification dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

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

Plus précisément, en application de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, ce projet de modification, objet du présent document, peut être mené dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée en cas :

- de rectification d'une erreur matérielle ;
- de majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, à savoir :
  - o possibilité d'augmenter les règles de gabarit, de hauteur et d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation (20% maximum), pour les logements sociaux (50% maximum) et pour les logements intermédiaires (30% maximum),
  - o possibilité d'augmenter les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (30% maximum).
- de modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification de droit commun prévues à l'article L.153-41, à savoir :
  - o majorer de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
  - o diminuer ces possibilités de construire,
  - o réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- de modifications qui n'entrent pas dans le cadre de révisions prévues aux articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

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

## **Le contexte territorial**

Le PLU métropolitain de la Métropole Nice Côte d'Azur est un document d'urbanisme intercommunal, portant les ambitions du territoire en matière d'habitat, de transport, de développement économique, d'environnement.

La modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme métropolitain a été engagée, en concertation avec les communes concernées, afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme en prenant en compte l'avancement des réflexions et des études menées sur le territoire métropolitain dans le domaine de l'urbanisme, de l'habitat et de la mobilité notamment.

Cette procédure de modification simplifiée du PLUm respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L.153-40 du Code de l'urbanisme ainsi que les conditions fixées par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

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

Conformément à l'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°3 en date du 14 février 2024 et à l'arrêté de prescription modificatif du 10 juin 2024, la présente modification simplifiée n°3 du PLU métropolitain consiste donc en :

- la rectification d'erreurs matérielles concernant les dispositions réglementaires écrites et graphiques.
- l'évolution de dispositions réglementaires écrites et graphiques mineures.
- la mise à jour d'emplacements réservés (ER).

## **Les évolutions des parties écrites et graphiques du PLUm**

Le dossier de modification simplifiée n°3 comprend à ce jour environ 70 points d'évolution qui seront portés aux différentes pièces écrites et graphiques. Les différents points d'évolution seront complétés et/ou amendés au fur et à mesure de la procédure.

Un grand nombre de ces points concerne la suppression de doublons, la mise en cohérence des pièces écrites entre elles, par exemple le règlement de la zone UPm2 et l'OAP Collets de Bellet à Nice, ou encore la correction d'erreurs matérielles telle que l'absence de la mention « à l'égout » dans l'article relatif à la hauteur maximale autorisée dans la zone UFc6, à Saint-Jean-Cap-Ferrat.

Elles peuvent aussi avoir pour effet une meilleure application des dispositions générales et réglementaires via une réécriture, une réorganisation des différents articles sans qu'il ne soit ajouté de nouvelles dispositions. Par exemple, certaines communes de montagne étaient référencées dans le règlement comme « communes à fort taux d'enneigement ». Cette notion ne pouvant faire l'objet d'aucune définition, un ajustement des termes employés est nécessaire.

La modification simplifiée n°3 du PLUm concernent plus particulièrement les 19 communes suivantes : Bonson, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Carros, Castagniers, Eze, Falicon, Isola, Lantosque,

La Gaude, La Trinité, Le Broc, Levens, Nice, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Jean Cap Ferrat, Saint-Laurent du Var, Vence, Villefranche-sur-Mer.

Dans le détail, les différentes évolutions peuvent être classées comme suit :

## **1. Les grands projets structurants**

### **1.1 Favoriser les projets porteurs d'intérêt général**

Le dossier de modification simplifiée n°3 du PLUm comporte plusieurs évolutions nécessaires à la faisabilité de projets innovants, porteurs d'intérêt général et de dynamisme local.

Ainsi, des ajustements seront apportés aux dispositions règlementaires niçoises en vue de construire un nouveau bâtiment d'archives pour les musées, d'ériger un parking relais d'environ 400 places.

Également, toujours à Nice, des compléments sont nécessaires pour garantir la construction de nouveaux équipements permettant l'accueil d'événements d'envergure internationale tels la Conférence des Nations Unies sur l'océan en 2025 ou les jeux olympiques d'hiver en 2030.

Concernant les équipements destinés à l'enseignement, des évolutions seront effectuées spécifiquement pour les communes de Levens, La Gaude et Nice, qu'il s'agisse de groupe scolaire ou encore de collège.

Des évolutions règlementaires sont également nécessaires pour d'autres projets structurants en matière de santé, de sécurité et de salubrité : une maison de santé à Villefranche-sur-Mer, l'installation d'une brigade mobile à Cagnes-sur-Mer et aussi dans cette commune l'implantation d'une usine de traitement des eaux potables.

### **1.2 Mise à jour des emplacements réservés**

Les plans de zonage sont marqués par des emplacements réservés destinés à la réalisation d'équipements publics et/ou de voiries.

En raison de l'abandon de quelques projets urbains, certains emplacements réservés n'ont plus lieu de figurer sur les plans notamment des communes de Cap d'Ail, Lantosque, Vence.

Également, dans l'intervalle entre l'approbation du PLUm le 25 octobre 2019 et la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme, certaines parcelles ont été acquises, par exemple à Cap d'Ail pour la réalisation d'un parking, et quelques projets ont pu être réalisés telles que l'extension de l'école et la création d'une salle multi-activités à Castagniers. Les emplacements réservés doivent dans ces cas de figure être supprimés des plans.

## **2. Mixité sociale**

Sur les plans de zonage figurent des emplacements réservés pour mixité sociale au sein desquels est imposé un pourcentage de logements sociaux, locatifs ou en accession, en fonction de la surface de plancher totale de l'opération ou de la surface destinée spécifiquement au logement. Les ERMS constituent un outil important pour le développement du logement social métropolitain.

A La Trinité, plusieurs nouveaux ERMS seront créés sur les sites dits Jaurès, Suarez, Rebat et CTM. A Nice, l'un des ERMS présents dans le périmètre de la ZAC Grand Arenas sera mis à jour en lien avec les éléments de programmation urbaine déjà mis en œuvre.

L'article L.151-28 du Code de l'urbanisme permet d'identifier des secteurs à l'intérieur desquels les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux peuvent bénéficier d'une majoration du volume constructible. L'identification de tels secteurs est un dispositif participant aussi au développement de la mixité sociale.

A Nice, un secteur sera ajouté au plan de zonage pour permettre la surélévation d'un immeuble destiné aux logements sociaux. La surélévation est limitée dans le cas présent à deux niveaux supplémentaires.

### **3. La protection de l'environnement et du patrimoine**

#### **3.1 La protection du patrimoine bâti et naturel identifié au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**

En raison de leur valeur patrimoniale, des bâtiments et/ou éléments mobiliers peuvent être identifiés sur les plans de zonage au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

A Nice, deux nouvelles constructions seront repérées eu égard à leurs caractéristiques architecturales remarquables. Aussi, la commune du Broc a souhaité apporter des compléments aux fiches descriptives d'un patrimoine bâti protégé depuis l'approbation du PLUm en 2019 afin de parfaire sa protection.

Toujours au titre de ces mêmes dispositions, la commune de Villefranche-sur-Mer a souhaité ajouter un nouveau sujet à la vingtaine d'arbres déjà protégés sur le territoire villefranchois.

Des espaces verts peuvent être aussi identifiés sur les plans de zonage. Dans ces espaces, les installations et aménagements seront limitativement autorisés par les dispositions générales. A La Gaude, un espace vert déjà identifié sur les plans de zonage sera requalifié afin de prendre en compte ses réels composantes naturelles.

#### **3.2 La protection de l'environnement et des espaces naturels**

La Métropole est forte d'un environnement de qualité qui prend place entre la côte méditerranéenne et les sommets alpins. La préservation de cet environnement, et de façon plus globale et systémique, de la biodiversité est un objectif central du développement futur du territoire.

Le PLUm porte cet objectif au travers de nombreuses dispositions relatives par exemple au traitement des cours d'eau. La procédure de MS3 est l'occasion d'ajouter une nouvelle disposition à ce panel réglementaire déjà en place, à savoir l'interdiction d'utiliser des brises-vues et autres systèmes de clôtures en plastique qui favorisent la diffusion de microplastiques dans les airs et les eaux.

Les zones naturelles couvrent une importante superficie du territoire métropolitain. Elles font l'objet d'un règlement spécifique adapté garantissant l'intégrité de ces espaces et la préservation de la biodiversité.

Dans cette perspective de protection, la commune de La Trinité souhaite que l'édification de murs bahuts soient interdits en clôture favorisant ainsi la libre circulation de la petite faune.

### **3.3 Développer et favoriser les énergies renouvelables**

A Falicon et à La Trinité, les modalités d'implantation des panneaux photovoltaïques et autres dispositifs nécessaires à l'utilisation et à la fabrication des énergies renouvelables doivent être complétées et précisées dans les règlements de zone et dans le CPA.

## **4. Evolution des zones urbaines**

### **4.1 Destinations et sous-destinations**

Le premier chapitre des différentes zones du PLUm comporte notamment les dispositions relatives aux activités, destinations interdites ou autorisées sous conditions.

Des modifications seront apportées au chapitre 1 de plusieurs zones du PLUm, notamment pour encadrer la construction de logements en bordure du domaine skiable à Isola ou encore renforcer la protection des hôtels présents à Saint-Etienne de Tinée.

### **4.2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Le règlement du PLUm fixe, dans les chapitres 2 de ces différentes zones, des normes relatives à la hauteur, l'implantation, l'emprise au sol des constructions.

En complément de ces dispositions relatives à la volumétrie et au gabarit s'ajoutent des dispositions relatives à l'aspect extérieur. Ces dernières sont déclinées en article 2.2 des dispositions réglementaires ainsi que dans un document complémentaire nommé cahier des prescriptions architecturales ou CPA.

Certaines évolutions du chapitre 2 ont par exemple pour objet une implantation plus harmonieuse des installations en toiture à Cagnes-sur-Mer, un développé de linéaire de façade limité en zones urbaines pavillonnaires à Carros, l'encadrement de la construction des toitures terrasses à La Trinité, l'homogénéisation des dispositions réglementaires de la zone urbaine discontinue UCf à Saint-Laurent du Var, etc.

Le CPA sera également modifié, par exemple pour la commune de La Trinité qui souhaite que soient ajustées les règles relatives à la colorimétrie avec un renvoi au nuancier métropolitain ou la commune de Falicon pour laquelle il convient d'exempter d'enduit les façades réalisées en terre cuite/crue en sus des façades en bois.

### **4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En complément des articles 2.1.3 des différentes zones du PLUm, peuvent s'ajouter des représentations graphiques réglementant l'implantation des constructions particulièrement par rapport aux voies et emprises publiques. Elles peuvent prendre différentes formes : marge de recul en bordure de voie, marge de recul par rapport à l'axe de la voie, limite d'implantation des constructions, etc.

A Nice, en bordure de la Promenade des Anglais, en entrée de ville, une limite d'implantation

sera instituée pour entériner l'implantation existante harmonieuse des bâtiments en entrée de ville.

Les nombreuses prescriptions graphiques figurant sur les plans peuvent se chevaucher rendant certaines de ces dispositions inopérantes. Par exemple, à Cagnes-sur-Mer, une marge de recul graphique est reportée le long du chemin des Vallières bien qu'il existe un emplacement réservé. Une suppression est nécessaire.

#### **4.4 Stationnement**

Le stationnement fait l'objet de normes spécifiques en fonction de la typologie des communes et selon la destination des constructions. Ces dispositions sont déclinées dans l'article 15 des dispositions générales ainsi que dans les articles 2.5 des zones du PLUm.

A La Trinité, des normes sont précisées dans les zones d'activités pour les hôtels alors que ces derniers sont interdits. Une correction doit être apportée.

D'autres ajustements sont nécessaires pour corriger des doublons dans les dispositions générales en ce qui concerne les normes définies pour les commerces de détail ou encore, par exemple, à Saint-Etienne de Tinée où les places de stationnement des résidences touristiques doivent être calculées en fonction du nombre d'appartements et non de chambres.