

**Délibération relative  
au Plan Local d'Urbanisme de Nice  
«*Ville verte de la Méditerranée* »**

**NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE**

**Présentant les propositions de changements à apporter au  
Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Nice  
après enquête publique**

Sommaire

<b>Le projet de PLU et son enquête publique</b>	<b>3</b>
<b>Le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU de NICE</b>	<b>3</b>
Prescription de l'élaboration du PLU	3
Etablissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	3
Etablissement du projet de PLU	3
L'enquête publique sur le projet de PLU	4
Les étapes jusqu'à l'approbation du PLU	4
<b>Les grandes orientations du PLU de Nice « ville verte de la Méditerranée »</b>	<b>5</b>
Préserver et valoriser un paysage et un environnement exemplaires	5
Se loger et vivre ensemble	6
Mieux circuler et se déplacer autrement	6
Affirmer Nice comme métropole internationale	7
<b>Le bilan général de l'enquête publique</b>	<b>7</b>
Les principales observations émises par le public au cours de l'enquête	8
Le résumé du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête	10
<b>Le bilan global des changements apportés au projet de PLU après enquête publique</b>	<b>11</b>
<b>La présentation détaillée de ces changements</b>	<b>12</b>
<b>Préserver et valoriser un paysage et un environnement exemplaires</b>	<b>12</b>
La « trame verte et bleue »	12
Classement des zones naturelles protégées de la DTA ou en contact de la zone UC	15
Le site "Les Corniches de la Riviera"	16
Délimitations du secteur UCh des Collets de Bellet	16
La délimitation des espaces boisés classés	16
Les Espaces Verts Identifiés (EVI) et Jardins d'Intérêt Majeur (JIM)	19
Le port de Carras	21
Renforcer les mesures en faveur de l'agriculture dans le PLU	21
Délimitation du zonage agricole de BELLET	23
La préservation des ensembles urbains et du patrimoine bâti	24
Maîtriser les risques et réduire les nuisances	25
Le « cahier de recommandations »	26
Les modifications ponctuelles du zonage	27
<b>Se loger et vivre ensemble</b>	<b>32</b>
Les servitudes de mixité sociale	32
Les secteurs à pourcentage de logements	34
Les demandes relatives aux équipements de proximité	36
Les emplacements réservés (hors voirie)	37
Soutenir le développement des activités artisanales et des petites entreprises.	38
<b>Mieux circuler et se déplacer autrement</b>	<b>39</b>
Les emplacements réservés de voirie	39
Les normes de stationnement	43
<b>Affirmer Nice comme métropole internationale</b>	<b>45</b>
Les demandes de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la Plaine du Var	45
Les demandes de l'Etat et de la DREAL	46
Les autres demandes	49
<b>Autres changements</b>	<b>50</b>
Les évolutions du règlement du PLU	50
Adaptations mineures et corrections d'erreurs matérielles	53

## **Le projet de PLU et son enquête publique**

### ***Le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU de NICE***

#### **Prescription de l'élaboration du PLU**

Par délibération n° 6.1 du 27 juin 2002, la commune de Nice a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme,

Par délibération n° 5.22 du 17 juin 2004, les premières conclusions du diagnostic ont été présentées au conseil municipal,

Par délibération du 10 novembre 2006, le conseil municipal a arrêté le projet de plan local d'urbanisme,

Par délibération n° 10.9 du 18 février 2008, le conseil municipal a décidé d'abroger le projet de plan local d'urbanisme arrêté le 10 novembre 2006,

Par délibération n° 1.15 du 28 avril 2008, le conseil municipal a décidé de relancer la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme, et défini les modalités de concertation.

#### **Etablissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Une exposition sur le projet de PADD s'est tenue au Forum de l'Urbanisme du 16 février au 14 mars 2009.

Une plaquette spécifique d'information sur le projet de PADD a été éditée en 2000 exemplaires.

Une réunion publique le 19 février 2009 a rassemblé 350 personnes au MAMAC.

Le Conseil de développement de Nice Côte d'Azur a émis avis favorable sur le projet de PADD.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été débattues en conseil municipal le 3 avril 2009 et en conseil communautaire le 26 juin 2009.

#### **Etablissement du projet de PLU**

Une exposition sur l'avant-projet de PLU s'est tenue au Forum de l'Urbanisme du 1<sup>er</sup> octobre au 2 novembre 2009.

6 réunions de quartiers ont permis de dialoguer en profondeur avec environ 200 personnes :

- Territoire des trois collines : 12 Mai 2009,
- Territoire des Rives du Paillon : 18 mai 2009,
- Territoire des Collines niçoises : 20 mai 2009,
- Territoire Nord Centre Nice : 25 mai 2009,
- Territoire Plaine et Coteaux : 27 mai 2009,
- Territoire Ouest Littoral : 9 juin 2009.

Une réunion avec les personnes publiques associées s'est tenue le 14 octobre 2009.

Une réunion publique s'est tenue le 21 octobre 2009 à l'Espace Association, Place Garibaldi à Nice a rassemblé 50 personnes.

Une plaquette spécifique d'information sur l'avant-projet de PLU de Nice a été éditée en 2000 exemplaires

Des registres ont été mis à disposition du public sur les lieux de réunion et en mairies.

La commission départementale des sites, perspectives et paysages, consultée conformément à l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, s'est réunie le 21 octobre 2009 et a donné un avis favorable sur les propositions de classement en « espace boisé classé » des parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune de Nice sous réserve que le site du Mont Gros, situé à l'aval de l'observatoire de Nice Côte d'Azur, passe du zonage agricole projeté dans le PLU en zone naturelle protégée au titre des espaces naturels définis par la loi sur la protection du littoral et soit de plus préservé par un espace boisé classé.

*Cette réserve est prise en compte dans le projet de PLU.*

Par délibération du 12 novembre 2009, le comité syndical du SYMENCA a donné son accord pour les ouvertures à l'urbanisation prévues par le projet de PLU, conformément à l'article 122-2 du code de l'urbanisme

Par délibération n° 9.1 du 29 janvier 2010, le conseil communautaire de Nice côte d'azur a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU de Nice,

Les personnes publiques associées ont formulé des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique et qui sont explicités tout au long de la présente NOTICE

## **L'enquête publique sur le projet de PLU**

M. le Président du tribunal administratif a désigné une commission d'enquête publique composée de cinq commissaires enquêteurs pour mener l'enquête publique sur le projet de PLU.

Conformément à l'arrêté du Président de Nice Côte d'Azur du 9 avril 2010, l'enquête publique s'est déroulée du 10 mai au 18 juin 2010 au Forum d'Urbanisme et d'Architecture de Nice, place Pierre Gautier et dans les locaux de Nice Côte d'Azur (bâtiment « les cimes » à l'Arénas).

La commission d'enquête publique a remis son rapport et ses conclusions motivées le 9 août 2010.

## **Les étapes jusqu'à l'approbation du PLU**

Le 14 septembre 2010, les propositions de changement à apporter au projet de PLU après enquête publique ont été présentées aux personnes publiques associées qui en ont débattues.

Le 15 septembre 2010, la commission départementale des sites, perspectives et paysages, s'est prononcée sur les demandes de réduction d'espace boisé classé après enquête publique.

Le 30 septembre 2010, le conseil syndical du Syndicat mixte d'études et de suivi du SCOT de l'agglomération de Nice Côte d'Azur » (SYMENCA) a donné son accord sur les ouvertures à l'urbanisation proposées après enquête publique.

### **Actions à venir :**

- 19 novembre 2010 : avis du conseil municipal de Nice sur le PLU à approuver
- 22 novembre 2010 : approbation du PLU de Nice soumise au vote du conseil communautaire de Nice Côte d'Azur.

## **Les grandes orientations du PLU de Nice « ville verte de la Méditerranée »**

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU ont pour ambition de promouvoir un modèle innovant « d'éco-territoire » méditerranéen pour faire de Nice la « Ville verte de la Méditerranée »,

Ces orientations générales s'articulent autour des quatre thèmes fondateurs du projet urbain de la ville :

- ✓ préserver et valoriser un paysage et un environnement exemplaires ;
- ✓ se loger et vivre ensemble ;
- ✓ mieux circuler et se déplacer autrement ;
- ✓ affirmer Nice comme métropole internationale.

### **Préserver et valoriser un paysage et un environnement exemplaires**

Pour cette orientation, le PLU prévoit notamment de :

- **renforcer la préservation des espaces naturels**, en étendant :
  - d'environ 235 ha la zone naturelle « N » qui passe de 1775 à environ 2010 ha,
  - d'environ 680 ha les « espaces boisés classés » qui passent de 510 à environ 1190 ha,
  - d'environ 102 ha les « parcs et jardins remarquables » qui passent de 8 à environ 110 ha,
- **mettre en place une trame verte et bleue** qui préserve les continuités écologiques en imposant des prescriptions dans la « zone nodale écologique », la « zone tampon écologique » et la « zone de corridor écologique »,
- **reconnaître l'identité et mettre en valeur le caractère paysager de certains quartiers** en préservant le patrimoine remarquable d'anciens lotissements,
- **protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain de Nice** en protégeant plus de 540 villas et en intégrant les protections liées aux monuments historiques,
- **protéger et soutenir les activités agricoles** en cohérence avec la directive territoriale d'aménagement, le PLU classe en zone agricole les oliveraies du Mont Vinaigrier, les vignobles, cultures et oliveraies de Bellet et Crémat, et les terres agricoles de la Plaine du Var. De plus, le PLU prévoit l'évolution structurelle de l'activité agricole avec la réalisation de pôles horticoles à haute valeur ajoutée dans la Plaine du Var,
- **s'engager sur l'ensemble de la ville dans une politique énergétique et environnementale innovante** par une approche globale fondée sur l'association de plusieurs mesures complémentaires : l'instauration de la trame verte et bleue, la gestion économe de l'espace, le lien renforcé entre urbanisation et desserte des transports en commun, la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables,

- **réaliser un «cahier de recommandations du PLU»** qui présente les principes pour conduire, concevoir et réaliser une opération d'aménagement et de construction durable en région méditerranéenne.

## Se loger et vivre ensemble

Pour cette orientation, le PLU prévoit notamment de :

- **renforcer l'offre en logement de qualité**, d'une part, en imposant à tout programme de construction de logements suffisamment important, dans les secteurs urbains denses et bien desservis en transports en commun, au moins 25% de logements sociaux et, d'autre part, en inscrivant une cinquantaine de servitudes de mixité sociale pour l'habitat,
- **favoriser une politique de proximité**  
Pour accompagner les efforts engagés par la ville en matière de mise à niveau des équipements communaux et, d'autre part, améliorer l'offre en matière de services et d'équipements de proximité dans les quartiers, le PLU prévoit de nombreux emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics : écoles, crèches, jardins, salles et terrains de sport, équipements culturels notamment,
- **favoriser une répartition équilibrée du commerce de proximité** notamment en prévoyant une incitation sur les droits à bâtir dans le centre ville et les collines proches, pour les constructions dont le rez-de-chaussée comprendra des commerces ou des activités artisanales et en imposant sur certains secteurs la présence de commerce et d'artisanat aux rez-de-chaussée des immeubles,

## Mieux circuler et se déplacer autrement

Pour cette orientation, le projet de PLU prévoit notamment de :

- **mettre en œuvre une offre de transport cohérente, performante et durable** fondée sur le schéma global et maillé des transports qui privilégie le développement des transports en commun, les véhicules propres et les modes alternatifs à la voiture individuelle,
- **adapter la place des véhicules dans la ville et mieux organiser le stationnement** en prévoyant des normes de stationnement adaptées le long des axes bien desservis par les transports en commun en "site propre" et autour des gares et, au contraire, en renforçant les exigences dans certains quartiers plus éloignés des axes tramway et SNCF.

## Affirmer Nice comme métropole internationale

Pour cette orientation, le PLU prévoit notamment de :

- **promouvoir Nice comme une métropole internationale au service de l'emploi**, en identifiant des zones spécifiques à caractère économique et en définissant des zones économiques plus proches du centre ville pouvant comporter une part d'habitat pour favoriser la mixité fonctionnelle, en créant une nouvelle zone destinée à l'émergence d'éco-quartiers,
- **prévoir les dispositions qui contribueront à la réalisation de grands projets structurants**,
- **réussir le développement et l'aménagement exemplaire de l'Ecovallée de la Plaine du Var** en créant des « zones à urbaniser » qui prépareront la mise en œuvre des objectifs d'aménagement et de positionnement économique qui seront définis par les études fondatrices lancées par Nice Côte d'Azur et l'établissement public d'aménagement sur l'Ecovallée de la Plaine du Var et en prévoyant aussi la mise en place de pôles horticoles innovants.

## Le bilan général de l'enquête publique

Le projet de plan local d'urbanisme de Nice a été arrêté par le conseil communautaire de Nice Côte d'Azur le 29 janvier 2010.

Les personnes publiques associées, cités ci-dessous, ont formulé les avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique :

date	organisme
9/03/2010	Avis du Centre régional de la propriété forestière
18/03/2010	Avis de la commune de La Trinité
26/03/2010	Avis de la Ville de Nice
31/03/2010	Avis de l'Institut national de l'origine et de la qualité
6/04/2010	Avis de la commune de St André de la Roche
23/04/2010	Avis du SYMENCA
26/04/2010	Avis de la Chambre des métiers
28/04/2010	Avis de l'Etat
28/04/2010	Avis de la Chambre d'agriculture
30/04/2010	Avis du Conseil général
30/04/2010	Avis de l'EPA de la Plaine du Var
21/05/2010	Avis de la Chambre de commerce et d'industrie

Ces avis sont explicités dans le chapitre « Les propositions de changements à apporter au projet de PLU après enquête publique ».

## Les principales observations émises par le public au cours de l'enquête

3800 personnes se sont rendues à l'enquête publique du PLU.  
Près de 1150 lettres ou observations écrites ont été formulées.

Il en ressort notamment les grandes tendances suivantes.

### **Les demandes des propriétaires de bénéficiaire de meilleurs droits à bâtir**

De nombreuses demandes ont été faites par des propriétaires de terrains, principalement sur les collines de Nice pour bénéficier de meilleurs droits à bâtir.

Ces demandes sont généralement situées dans les extensions de la zone naturelle N et des espaces boisés classés, prévues par le passage du POS au PLU.

Les propriétaires demandent des extensions de la zone constructible des collines UC.

### **Les demandes des propriétaires relatives aux protections espace boisé classé, jardin d'intérêt majeur ou espace vert identifié**

Plusieurs propriétaires demandent la suppression de prescriptions de type « espace boisé classé », ou « jardin d'intérêt majeur », ou « espace vert identifié ».

Certains lotissements demandent la création d'espace vert identifié sur les lots destinés aux espaces verts.

### **Les demandes des exploitants agricoles des collines**

Plusieurs propriétaires demandent à Crémat Bellet que leurs parcelles exploitées soient classées en zone agricole et que leurs parties de parcelle en bordure de route puissent recevoir des constructions.

Ils demandent aussi la réduction des espaces boisés classés sur les parties cultivées.

### **Les demandes des propriétaires agricoles dans la Plaine du Var**

Plusieurs propriétaires de terrains classés en zone agricole dans la Plaine du Var demandent un classement en zone urbaine ou à urbaniser.

### **Patrimoine - Espace Vert Identifié rue BONAPARTE**

11 personnes se sont manifestées à l'enquête publique pour demander un renforcement de la protection « Espace Vert Identifié » (EVI) dans l'espace intérieur restant de l'îlot formé par les rues Bonaparte, Martin Seytour et Cassini.

### **Habitat - Servitude de mixité sociale MS 73 prévue au 92 avenue Raoul DUFY**

Environ 200 requêtes, représentant environ 1600 pétitionnaires, sont opposées au projet concernant la réalisation de logements sociaux et cela pour des raisons multiples, notamment, un nombre de parking insuffisant, pas de desserte par bus, éloignement des commerces, préservation du verger existant.

### **Habitat - Servitude de mixité sociale prévue sur le terrain Costanzo**

Plusieurs habitants des quartiers Est ont demandé la suppression de la servitude de mixité sociale MS137 sur le terrain de la fondation Costanzo.

### **Habitat – les Servitude de mixité sociale en général**

Plusieurs habitants ou comités de quartier ne sont pas favorables à la création des servitudes de mixité sociale dans leur quartier.

### **Equipements publics - Le Stade du Ray**

Le stade du Ray et son environnement immédiat, propriété de la Ville de Nice, représente une surface et une constructibilité potentielle importantes.

Plusieurs comités de quartier et habitants ont demandé une protection de cet espace, afin de le limiter à des occupations sportives d'espace vert et de stationnement.

### **Equipements publics – les emplacements réservés**

Plusieurs propriétaires concernés ont demandé la levée des emplacements réservés sur leurs parcelles.

### **Stationnement logements sociaux**

La question du nombre de places de stationnement exigées pour le logement social est apparue à de nombreuses reprises. Il est demandé une plus forte exigence de ces places de stationnement.

### **Voirie - Suppression de l'Emplacement Réservé n° 1551 Avenue Cernuschi**

Le PLU prévoit la suppression de l'emplacement réservé n° ER 1551, avenue Cernuschi.

Une forte approbation de cette suppression s'est manifestée.

Par contre, une dizaine de personnes s'est exprimée contre cette suppression.

### **Voirie- Quartier Arson- Saint Barthelemy**

Des habitants du quartier Arson-Saint Barthelemy, situé entre la Villa Arson et le boulevard Gorbella, demandent la suppression de certains élargissements, notamment, pour préserver les jardins existants.

### **Voirie – Rue des Roses**

Un certain nombre de riverains s'opposent à l'élargissement de la rue des Roses à 12 m.

### **Voirie – divers emplacements réservés prévus dans le territoire**

Des propriétaires ont demandé la suppression ou la réduction des emprises des voies futures projetées sur leurs terrains.

### **Activités - granulats et bétons**

Des exploitants de carrières, ballastières, centrales à béton, centrales d'enrobés, se sont manifestés à l'enquête afin d'exprimer leur inquiétude sur la pérennisation de leurs installations et de leurs entreprises.

### **Remarques diverses**

Plusieurs habitants ou associations ont fait diverses remarques notamment relatives:

- au renforcement des protections naturelles ;
- au développement de l'agriculture ;
- au développement de l'innovation dans l'architecture ;
- au bon accueil des personnes renseignant le public pendant l'enquête publique.

## Le résumé du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête

**Dans son rapport, la commission d'enquête publique indique notamment :**

*« Grace à une préparation minutieusement élaborée par NCA et la Commission d'Enquête, la réception du public a pu se dérouler dans d'excellentes conditions.*

*Aucun incident n'est à signaler et tous les requérants qui souhaitaient le faire ont pu rencontrer un commissaire enquêteur avec un délai d'attente qui n'a que très rarement excédé le ¼ d'heure et pendant tout le temps nécessaire à l'examen attentif de leurs observations »*

*« La Commission a entendu un total de 673 observations pour 3800 visiteurs.*

- *Au total près de 1150 observations ont été déposées à l'enquête publique.*

**Dans ses conclusions motivées, la commission d'enquête** *« note des avancées significatives du projet de PLU par rapport au POS sur :*

- *le logement et la mixité sociale des quartiers ;*
- *la mixité des fonctions urbaines;*
- *les déplacements (pôles d'échange et parcs-relais, règles de stationnement, système de transports collectifs, etc.) ;*
- *l'environnement avec l'instauration de la Trame Verte et Bleue ;*
- *le développement économique, avec la plaine du Var et son projet d' « Ecovallée », dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National. ».*

*« La Commission recommande que des améliorations soient apportées au projet, avant et après son approbation.*

*Ces améliorations sont de plusieurs ordres :*

- *celles formulées par les requérants à l'occasion de l'enquête publique et que la Commission estime recevables ;*
- *celles proposées par les Personnes Publiques consultées ;*
- *celles proposées par la Commission en fonction de son analyse du projet. »*

La commission d'enquête propose des améliorations à mettre en œuvre avant l'approbation du projet de PLU.

***Avec ces recommandations la Commission d'Enquête émet UN AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Nice arrêté le 29 janvier 2010 par le Conseil Communautaire de la communauté urbaine Nice Cote d'Azur. »***

La commission d'enquête recommande en outre:

- *des améliorations qui pourront intervenir ultérieurement à l'approbation du PLU ;*
- *des recommandations qui ne nécessitent pas d'évolution du dossier de PLU.*

## Le bilan global des changements apportés au projet de PLU après enquête publique

Suite aux observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique, le projet de PLU a été adapté sans en modifier l'économie générale, et dans le respect des orientations du PADD.

**Les orientations fondamentales du PADD et du projet de PLU sont maintenues et confirmées.**

Le résumé des changements apportés est le suivant :

- **Préserver et valoriser un paysage et un environnement exemplaires**

La « trame verte et bleue » du PLU de Nice est confirmée et précisée : de nouveaux corridors écologiques sont ajoutés.

L'extension de 236 ha de la zone naturelle « N » qui passe du POS au PLU de 1775 ha à environ 2011 ha, est confirmée : par rapport au projet de PLU, la zone N est réduite de 12 ha, soit 0,6% de sa surface totale.

L'extension de 680 ha des « espaces boisés classés » qui passent du POS au PLU de 514 à 1190 ha, est confirmée : par rapport au projet de PLU, la surface des espaces boisés classés est réduite de 4 ha, soit 0,3% de leur surface totale.

La zone agricole est maintenue dans son étendue géographique de 473 ha et le PLU soutient davantage les activités agricoles, notamment en précisant les possibilités de réaliser des pôles agricoles.

- **Se loger et vivre ensemble**

49 des 51 servitudes de mixité sociale sont maintenues.

Les pourcentages de logements sociaux sont maintenus dans les zones urbaines et leurs seuils d'application sont légèrement adaptés.

Les objectifs du programme local de l'habitat 2010-2015 sont garantis.

Les dispositions en faveur des commerces de proximité sont maintenues.

Les emplacements réservés pour « équipement public » sont globalement maintenus : certains sont réduits ou supprimés pour répondre à l'évolution des besoins en la matière.

- **Mieux circuler et se déplacer autrement**

Les équipements publics d'infrastructure liés aux transports en commun sont maintenus.

Certains projets d'élargissement de voie sont supprimés ou réduits pour tenir compte de l'évolution des besoins en matière de circulation, tout en préservant les fronts urbains bâtis homogènes par des reculs réglementaires et les jardins existants par des « mages de recul et de jardin ».

Les normes de stationnement sont globalement confirmées à l'exception de celles applicables aux logements sociaux qui sont revues à la hausse afin de garantir le cadre de vie des quartiers et de limiter l'utilisation du domaine public par le stationnement.

- **Affirmer Nice comme métropole internationale**

La volonté de garantir le niveau d'excellence environnementale souhaité sur le territoire de l'Ecovallée de la Plaine du Var est maintenue.

Les futurs équipements publics structurants de la Plaine du Var sont prévus dans le PLU.

L'équilibre entre zones de développement et les zones à préserver est maintenu.

## **La présentation détaillée de ces changements**

Les changements proposés sont présentés ci-après selon le plan général du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et ses grandes orientations.

- **Préserver et valoriser un paysage et un environnement exemplaires ;**
- **Se loger et vivre ensemble ;**
- **Mieux circuler et se déplacer autrement ;**
- **Affirmer Nice comme métropole internationale.**

*Les références aux observations déposées à l'enquête publique sont présentées par des indices de type « Lnnn ».*

### ***Préserver et valoriser un paysage et un environnement exemplaires***

#### **Restaurer et valoriser la trame verte de la “ville - paysage”**

##### **La « trame verte et bleue »**

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) précise notamment que « *Le PLU représente une inflexion positive. Il prend en compte la trame verte et bleue et recherche le rétablissement des corridors entre les différentes composantes de la trame PLU, il met en œuvre un zonage de protection des ripisylves ; il vise par ces règlements de zone à une préservation stricte des espaces naturels identifiés au nom de leur valeur écologique (inventaires ZNIEFF, Natura 2000,...)..... Enfin, certaines zones pourtant reconnues comme constituant le cœur de la trame verte (zones nodales) sont classées comme constructibles avec des dispositions trop imprécises à ce stade (règlement article 3) pour garantir leur pérennité. Les prescriptions prévues pour la trame verte et bleue doivent être complétées sur certains points au regard des ambitions affichées. En ce qui concerne les voiries et canaux, les prescriptions sur la largeur des fossés et bandes enherbées, la localisation et l'espacement des buses méritaient plus de précision. La transcription réglementaire pour assurer le rétablissement des continuités, par exemple, entre les vallons et la plaine du Var manque de netteté. »*

La commission d'enquête précise : « La Ville de Nice a fait le choix d'intégrer la trame verte et bleue prévue par la loi Grenelle II dans le PLU. Son but étant d'enrayer le déclin de la biodiversité, la commission d'enquête approuve sans réserve ce choix. On constate cependant, à l'examen détaillé, et au fil des observations du public que le report du tracé de la Trame Verte et Bleue n'est pas toujours cohérent avec la topographie et la végétation existante, ou la coïncidence des trames bleues avec les points bas de vallons, par exemple. La Commission recommande donc, en collaboration avec les experts naturalistes, d'adapter la trame verte et bleue au développement de la Ville de Nice, en examinant de près les interfaces entre le bâti ou l'aménagé existant et les différentes zones écologiques (nodales, tampons ou corridor), et de clarifier leurs rapports avec la règle du PLU. ... La Commission d'enquête propose de revoir « plus finement » la concordance entre le plan directeur du PLU et le plan de la trame verte et bleue. La Commission signale spécialement les secteurs de la Colle de l'Ibac, de l'aire Saint Michel de Gairaut, de Gairaut, de Saint Roman Nord, de la colle de Masseille, de Saint Sauveur les Capparens et, généralement les zones nodales et espaces patrimoniaux avec rôle écologique situés en zone urbaine (ville) ou à urbaniser (plaine du Var) du projet de PLU ».

⇒ En réponse, les actions suivantes sont proposées :

1°) Il est proposé de reprendre l'axe des trames bleues pour les faire coïncider avec les points bas de vallons.

2°) Il est proposé de compléter le rapport de présentation pour préciser les éléments suivants :

**Préambule:**

L'étude menée par NCA et des experts naturalistes pour établir la trame verte et bleue a permis d'identifier le réseau écologique de Nice composé de 5 continuum particuliers (cf. pages 69 et suivantes de l'état initial de l'environnement) et de caractériser 3 types de zones (nodale, tampon et corridor).

Ce réseau écologique a été transcrit dans le PLU avec la carte de la trame verte et bleue et des dispositions règlementaires adaptées.

Il s'agit d'une trame verte et bleue "urbaine" particulière à Nice de part le haut niveau de biodiversité, présent malgré la pression humaine à laquelle les espèces sont soumises. Cette trame répond à un double enjeu principalement en termes de protection des fonctionnalités écologiques mais également pour répondre aux besoins de nature de l'Homme.

**Concernant la superposition zone urbaine et zone nodale :**

La carte de la trame verte et bleue se superpose au zonage du PLU.

De façon très limitée (sur 5% environ de leurs étendues), certaines des continuités identifiées comme zone nodale, sont situées dans des secteurs déjà bâtis : c'est une urbanisation préexistante sur laquelle on ne peut revenir. La zone nodale abrite des espèces patrimoniales à préserver, et les continuités présentes dans ces secteurs urbanisés (peu denses et zones de collines) sont de type « pas japonais » (chapelet d'ilots refuges).

*Un corridor écologique en "pas japonais" assure principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les zones noyaux. Un espace nodal jugé trop petit peut être rattaché à plusieurs autres proches et ainsi constituer un corridor de type "pas japonais".*

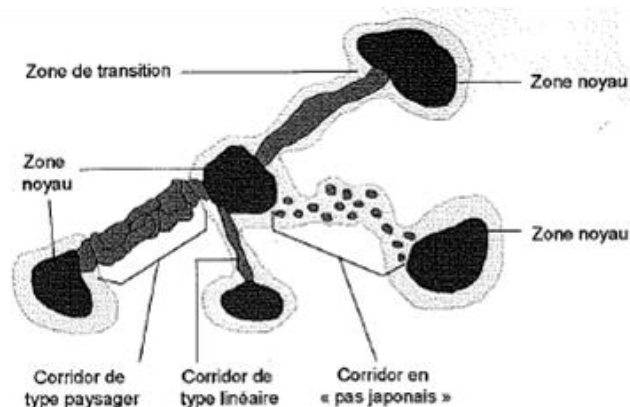


Figure 1 : Schéma des éléments constitutifs d'un réseau écologique  
(Source : Cemagref, d'après Bennett 1991)

Ces corridors en "pas japonais" sont utilisés par un cortège faunistique adapté aux pressions urbaines. On trouve notamment à Gairaut des espèces telles que : lézard des murailles, molosse de Cestoni, pipistrelle de Kuhl toutes 3 protégées au titre de l'Arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection et de l'Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection.

La préservation de ces espaces encore naturels et/ou perméables vis-à-vis de la faune est fondamentale pour garantir le maintien d'une disponibilité et d'une diversité d'habitats ainsi que les échanges Est-Ouest au Nord de la commune.

Par ailleurs, il est précisé que les droits à construire sur ces secteurs urbanisés UC sont limités.

Il est donc important de maintenir cette trame verte et bleue sur ces secteurs urbanisés de la ville car le règlement du PLU prévoit des règles spécifiques permettant la libre circulation des espèces : notamment surfaces mini à Gairaut et au Vinaigrier, interdiction des piscines et cours de tennis dans les reculs induits par rapport aux limites séparatives et voies et emprises publiques, pourcentages d'espaces végétalisés importants, clôtures perméables, murs avec des aspérités, bandes enherbées en bordure des voies et des serres.

En outre, le cahier de recommandations du PLU permet de compléter le dispositif réglementaire par des recommandations, notamment : réduction de la pollution lumineuse, explications complémentaires pour les constructions en lisière des forêts, taille des buses, préservation de la nature en ville, etc.....

En complément, un « Plan Local pour la Biodiversité » est en cours d'élaboration par NCA et prévoit des actions spécifiques pour restaurer les continuités écologiques.

3°) Dans le secteur de Gairaut une continuité identifiée par les experts naturalistes de type linéaire est constituée par le canal, axe privilégié pour la circulation des espèces et leur alimentation. Cette continuité pourrait être renforcée par plusieurs zones de corridors à restaurer autour du canal.

Pour renforcer la prise en compte de ces continuités écologiques, il est donc proposé d'identifier, sur la carte de la trame verte et bleue, des corridors complémentaires, notamment à Gairaut, depuis le Vallon obscur de Saint Pancrace jusqu'au Paillon afin de rétablir les connexions Est-Ouest.

4°) Renforcement de la trame verte et bleue : traitement des haies

L'article 13 du règlement du projet de PLU précise, dans les zones concernées par la trame verte et bleue et dans les zones "A" et "N", que :

"Dans les espaces concernés par la trame verte et bleue, figurant en pièce n° 3.4 du dossier de PLU,... les haies et les plantations devront être réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins 3 essences différentes. "

⇒ Afin de renforcer les continuités écologiques sur un territoire plus vaste, il est proposé d'intégrer cette même disposition dans les zones urbaines UB (1200 ha) et UC (1480 ha) du PLU.

### Classement des zones naturelles protégées de la DTA ou en contact de la zone UC

M. le Préfet indique : « *Par rapport au plan d'occupation des sols en vigueur, les espaces protégés (zone naturelle N ou espaces boisés classés notamment) ont augmenté significativement. De même, l'étude menée pour définir la trame verte et bleue a permis une meilleure prise en compte des espaces écologiques prioritaires....*

*Toutefois, à l'examen, soit des documents graphiques, soit des règles fixées pour ces espaces, il conviendra de revoir certaines délimitations de zones afin de classer en zone naturelle protégée des terrains situés en zones constructibles ou agricoles afin de mieux prendre en compte la préservation de ces espaces, sites ou milieux qui font partie des espaces protégés de la DTA....*

*En outre, concernant la zone naturelle inconstructible N, il conviendra de revoir sa délimitation afin d'y intégrer des terrains situés sur les collines niçoises, principalement sur l'ouest du territoire, classés en projet de PLU en zone UC (en particulier ceux classés en secteurs UCc, UCd, UCe, UCh). »*

La commission d'enquête publique précise : *Les parcelles concernées, localisées par l'Etat, ne sont pas à l'échelle de l'interprétation de la DTA. Les orientations de la DTA portées sur un plan à l'échelle du 1/60000 sans indication d'un fond cadastral, avec la volonté de ne permettre aucune localisation précise, nécessitent une manipulation pour être traduites à la parcelle sur un plan au 1/5000. Cette manipulation n'est ni souhaitée, ni autorisée par la DTA. Elle estime que la pertinence de cette observation n'est pas démontrée.*

⇒ Après examen, afin de mieux prendre en compte la préservation de ces espaces, sites ou milieux qui font partie des espaces protégés de la DTA, il est proposé de prendre en compte la demande de l'Etat et de renforcer la protection des espaces naturels sur les secteurs suivants :

Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
Costière de magnan	NBb	UCb	Extension Nf	1 500
Crêtes de Féric	NBc	UCe	Création EVI	9 600
Les Capparens	NBa	UCc	Extension EBC	3 300
Chemin du Candéou	NBc	Ab	Extension NI	4 800
St Roman de Belet	NCa	Ab	Extension NI	6 700
Crémat	NCa	Ab	Extension NI	7 000

### **Domaine public maritime**

Dans son avis, l'Etat demande *de classer en secteur NI (espaces naturels remarquables de la loi littoral) la partie du domaine public maritime faisant partie du site classé du mont Boron (Cap de Nice).*

⇒ Ce changement est opéré.

### **Le site "Les Corniches de la Riviera"**

La DREAL indique notamment la nécessité d'ajuster au mieux le règlement de zone concernant le site "Les Corniches de la Riviera ».

⇒ En réponse, il est précisé que le rapport de présentation (incidences et mesures compensatoires) sera complété : le site Natura 2000 des " Corniches de la Riviera » étendu sur près de 300 ha est couvert à 95 % par la zone N Littoral et sur le restant (12ha) par une zone d'habitat individuel classée en zone UCd (Vinaigrier) dont les règles spécifiques limitent toute urbanisation et tiennent compte des règles applicables à la trame verte et bleue.

Pour renforcer les protections liées au site, il est proposé d'augmenter de 2500 à 3000m<sup>2</sup> la taille de la superficie minimale pour construire et de passer de 65 à 75 % le pourcentage imposé d'espace vert en pleine terre : pour cela un nouveau sous secteur UCdv est créé.

### **Délimitations du secteur UCh des Collets de Bellet**

M. le Préfet demande, « *concernant les dispositions offertes pour les secteurs UCh créés au détriment d'une zone agricole, ... de réduire le périmètre des secteurs UCh du Collet de Puncia et du Collet da Franco, et de revoir les règles d'urbanisme fixées notamment pour les constructions à usage agricole afin de mieux répondre à la notion de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* »

Lors de l'enquête publique, plusieurs dires ont été déposés en faveur de l'extension du secteur UCh.

⇒ Suite à une étude fine, il est proposé de limiter les occupations possibles dans ces secteurs en y interdisant les constructions à usage de bureau, commerce, ou hébergement hôtelier.

### **La délimitation des espaces boisés classés**

Le conseil régional de la propriété forestière émet un avis globalement positif au projet de PLU et suggère des pistes d'amélioration pour permettre la gestion active des espaces agricoles et forestiers : le classement en espace boisé classé, bien qu'efficace comme outil de maîtrise de l'urbanisation, interdit les pratiques ou les équipements indispensables à la gestion de ces espaces; il propose de réduire les EBC, en les limitant aux espaces remarquables et fragiles (partie sud de la commune).

La commission d'enquête indique : « *Compte tenu des difficultés de topographie et des essences méditerranéennes spontanées adaptées au territoire, la forêt niçoise est rarement exploitée et il est peu probable que son intérêt économique se développe à terme prévisible.*

*La conséquence est que les nouveaux Espaces Boisés Classés seront livrés à eux-mêmes, sans maîtrise de leur développement. Cet aspect « sauvage » ne doit pas, à notre sens, être considéré systématiquement comme un bienfait pour l'environnement et la qualité de vie :*

*-la biodiversité : ....*

- la qualité paysagère : .....
- la production agricole : .....
- l'intérêt économique : .....
- les risques naturels : .....

Pour toutes ces raisons, la Commission estime, sans dénier l'intérêt des EBC, que leur utilisation ne doit pas être considérée comme un système de protection toujours recommandable.

La Commission appelle NCA à examiner prioritairement le cas des espaces agricoles du POS qui ont été classés en EBC au projet de PLU. Si ces espaces ont encore une potentialité agricole leur classement en EBC ne peut être justifié que par des considérations d'intérêt supérieur. Il semble, de plus que certains soient encore exploités.

La Commission suggère à NCA d'utiliser le classement en Espace Boisé Classé avec plus de prudence ..... ».

⇒ En réponse, il est indiqué que du POS au PLU, les espaces boisés classés sont passés de 510 ha à 1200 ha.

Pour assurer la préservation des espaces remarquables et fragiles et prendre en compte notamment l'avis de la Commission des Sites, **il est proposé de maintenir globalement les 1200 ha d'espaces boisés classés du projet de PLU.**

Il est toutefois procédé aux réductions mineures ci-dessous représentant une surface de 3,7 ha, soit 0,3% de la superficie totale des espaces boisés classés du projet de PLU (1194ha).

Ces réductions répondent à au moins un des critères définis:

- permis de construire accordé ou réalisé,
- voies d'accès existantes ;
- terrains à vocation agricole ;
- terrains bénéficiant d'une autorisation de défrichement ;
- zone peu ou pas boisée ;
- ajustement mineur pour une petite superficie.

La commission départementale de la nature des paysages et des sites, a été consultée conformément à l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, le 15 septembre 2010 pour donner son avis sur ces propositions de réduction d'espace boisé classé.

La commission départementale de la nature des paysages et des sites, a donné un avis favorable aux demandes ci-dessous de réduction d'espace boisé classé.

### Zone peu ou pas boisée

N° réclamation	Quartier	Surface réduction en m2
L 114	Gairaut	2000
L 152	Gairaut	1200
L 192	Fabron Supérieur	1400

### Ajustements mineurs pour une petite superficie inférieure à 1000 m2

N° réclamation	Quartier	Surface réduction en m2
L 180	Saquier	800
L 283	Observatoire	400
L 288	Rimiez	70 ( - 160 + 90)
L 338	Rimiez	40
L 369	L'Archet	350
L 506	Crémat	600
L 728	Vallon de la Glacière	500
L 820	Bellet	700

### Permis de construire accordé ou réalisé, constructions ou voies d'accès existantes

N° réclamation	Quartier	Surface réduction en m2
L 136	Nice Nord St Maurice	1000
L 178	Rimiez	500
L 610	Coustière de Magnan	400
L 630	St Pancrace	2300

### Terrains agricoles

N° réclamation	Quartier	Surface réduction en m2
L 558	Madeleine Supérieur	4300
INAO agriculture biologique	Chemin du Candéou	2000

Pour les demandes sur deux sites à Saquier et Crémat, la commission des sites émet un **avis favorable** à la réduction des espaces boisés classés **sous réserve** de maintenir les terrains en zone naturelle N :

L 739	Crémat	4800
L 541 L502	Saquier	4600

⇒ Pour tenir compte de cet avis, il est proposé de réduire les espaces boisés classés en concernant le zonage naturel.

La commission des sites émet un **avis défavorable** à la réduction d'espace boisé classé sur deux sites à Saint Roman de Bellet et la Plana :

L 247	Saint Roman de Bellet	3100
INAO	La Plana	4100

⇒ la demande INAO à la PLANA n'est donc pas opérée : l'EBC est maintenu.

⇒ la demande L247 : Cette demande concerne une parcelle qui au POS comme au projet de PLU est classée en zone constructible d'habitat individuel : au POS elle n'était pas concernée par un espace boisé classé : au projet de PLU, elle est couverte par un espace boisé classé, ce qui est en contradiction avec la vocation constructible de cette zone confirmée au projet de PLU : de plus, elle se situe en limite périphérique de l'espace boisé classé et non en son centre : la réduction mineure de cet espace boisé classé a une superficie de 0,18 ha, ce qui ne compromet pas la protection globale du massif qui s'étend sur 15,83ha : ainsi, il est proposé d'opérer cette légère réduction de l'espace boisé classé.

En outre, le PLU étend les espaces boisés classés de 514 ha à 1190 ha et permet une meilleure protection des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

- **L 684 Réseau Transport Electricité (RTE)**

RTE demande des réductions mineures des EBC sous des lignes électriques : Lingostière - La Trinité : Pont Saint Jean -La Trinité. Les terrains concernés sont sur la route d'Aspremont et au Mont Leuze.

⇒ Suite à l'avis favorable de la commission des sites, cette réduction d'EBC est opérée.

#### Demande de la Ville de Nice :

Les plans de zonage identifient les **arbres remarquables**.

⇒ Pour compenser la perte de plusieurs arbres morts (à supprimer du plan de zonage), il est proposé le classement de nouveaux arbres.

Le projet de PLU prévoyait 76 arbres remarquables.

Après enquête publique, le PLU prévoit 103 arbres remarquables.

## **Reconnaître et mettre en valeur le caractère paysager particulier des quartiers**

### **Les Espaces Verts Identifiés (EVI) et Jardins d'Intérêt Majeur (JIM)**

Pour tenir compte des demandes faites à l'enquête publique, il est proposé de revoir certains EVI ou JIM.

- **L829: EVI avenue CYRNOS**

Le propriétaire d'un terrain avenue CYRNOS est opposé au classement en EVI:

Compte tenu du contexte (projet immobilier), « la commission d'enquête publique appuie très fortement la requête du demandeur et demande à NCA de donner une réponse favorable ».

⇒ Ce terrain n'étant au POS que partiellement couvert par un espace boisé classé qui laissait une constructibilité sur près de 70 % de la parcelle, il est proposé la réduction de 30% de l'espace vert identifié.

- **l'EVI prévu dans le « jardin Bonaparte » rue Bonaparte**

La commission d'enquête précise : 11 personnes se sont manifestées à l'enquête publique pour protester contre le classement en Espace Vert Identifié (EVI) des parcelles cadastrales (ON 360, 364 et 365. La Commission d'enquête approuve le classement en Espace Vert Identifié tel que défini par le projet de PLU »

⇒ Compte tenu du fait que ce terrain est situé dans le secteur sauvegardé du PORT où l'architecte des bâtiments de France exerce un contrôle sur tous les projets de construction, il est proposé de suivre l'avis de la commission d'enquête et de maintenir les dispositions du projet de PLU

- **L605: Gairaut, carrefour de l'Aire Saint Michel**

⇒ Il est proposé une légère réduction du périmètre de l'EVI sur une parcelle : en effet cette parcelle est déjà en grande partie protégée soit par un espace boisé classé soit par un espace vert identifié qui garantissent la préservation paysagère de l'ensemble.

- **L606: Gairaut**

⇒ Il est proposé une réduction du périmètre de l'EVI sur des parcelles en amont du canal de Gairaut : en effet, la protection du site est garantie par une protection déjà bien supérieure à celle du POS.

- **L689: Gairaut, Route d'Aspremont**

⇒ Il est proposé une adaptation du tracé de l'EVI sur des parcelles Route d'Aspremont : la surface de l'EVI est augmentée : la protection du paysage est ainsi assurée.

- **L 817 Route d'Aspremont**

Un propriétaire demande la suppression d'un espace vert identifié.

La commission d'enquête est favorable à cette demande.

⇒ Il est proposé de réduire cet espace vert identifié (EVI) car la grande partie de la propriété est déjà protégée par une zone Naturelle et un espace boisé classé maintenu.

Autres ajustements

- **L690 : quartier des Potiers** : transformation de JIM en EVI ;
- **L481 : Bosquets** : création d'un EVI sur le jardin d'un lotissement ;
- **L 322 Lotissement Parc Saint Exupéry** : création d'un EVI sur les jardins d'un lotissement.

## Les servitudes de vue

- **L124 Petite Abadie**

Un propriétaire demande la réduction de la pente de la servitude de vue affectant son terrain.

⇒ Après examen, tout en préservant les échappées visuelles, il est proposé de réduire cette pente de 20 à 10 %.

## Conforter l'image de la Baie des Anges

### Le port de Carras

Dans son avis, l'Etat (DREAL) indique :

*« Le PLU examine en outre son articulation avec le contrat de baie, la démarche agenda 21 et la charte de l'environnement de la ville de Nice. De ce point de vue le projet d'extension du port de Carras présenté comme un projet de requalification du littoral à l'entrée de la promenade des anglais devra faire l'objet d'une analyse exigeante de ses incidences... »*

⇒ Le projet d'aménagement du port de CARRAS n'étant pas suffisamment connu à ce jour, il est proposé de maintenir en secteur UFp (Port de Carras) uniquement l'emprise du port actuel et de diminuer donc l'emprise du UFp par extension du secteur Nm côté mer et du secteur voisin Uff de la station Haliotis, côté terre.

## Redonner leur place aux fleuves et à l'eau dans la Ville

Le Conseil Général indique :

*« Le PLU de Nice répond aux objectifs du SAGE nappe et basse vallée du Var. Toutefois, dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National et de l'éco vallée, la plaine du Var est amenée à s'urbaniser dans les années à venir. Le secrétariat technique de la Commission Locale de l'Eau souligne que la préservation de la ressource en eau doit s'inscrire dans toutes les opérations d'aménagement sur la plaine du Var. »*

⇒ Nonobstant les demandes de plusieurs riverains, et en tenant compte des objectifs du SAGE, il est proposé de maintenir les dispositions du projet de PLU qui prévoit deux nouveaux emplacements réservés pour des zones de captage, à Saint Isidore et à Lingostière.

## Prendre en compte et soutenir les activités agricoles

### Renforcer les mesures en faveur de l'agriculture dans le PLU

Dans son avis, la Chambre d'Agriculture a identifié des pistes d'amélioration pour une meilleure prise en compte de l'agriculture dans le PLU.

La Ville de Nice et Nice Côte d'Azur ont pour ambition de renforcer le positionnement de l'agriculture sur leur territoire.

Cette volonté traduit aussi les demandes de M. le préfet et de la Chambre d'Agriculture.

**Pour assurer le renforcement des mesures en faveur de l'agriculture dans le PLU de Nice, les changements ci-dessous sont donc proposés.**

⇒ **Le PADD**, sera complété pour renforcer la stratégie de développement de l'agriculture par le texte suivant :

La volonté de la Ville de Nice et de Nice Côte d'Azur, est non seulement de préserver les exploitations agricoles en activité mais aussi de reconquérir parmi les espaces

classés au PLU en zone agricole, les terres délaissées ou exploitées à d'autres fins. Dans le PLU, le potentiel agricole économiquement utilisable, et nécessaire à la relance de l'activité agricole, a été conservé.

Le PLU devra donc permettre :

- aux Arboras, sur un site d'environ 3ha la réalisation d'un pôle d'excellence dédié aux productions végétales méditerranéennes ; ce centre comportera des activités de recherche, de formation et d'accueil d'entreprises.
- et de manière générale la réalisation pôles agricoles aux Arboras, aux Combes, et à St Isidore.

⇒ **Le rapport de présentation**, tome 3, sera également complété en ce sens :

La volonté est aussi de dédier à terme une partie de la zone AUf des Arboras à l'implantation d'un pôle d'excellence dédié aux productions végétales méditerranéennes et d'un pôle horticole. Le règlement de la zone « AUf » strict ne permet pas cette implantation : à moyen terme, quand la localisation du pôle d'excellence sera précisée, un changement du PLU sera opéré pour en permettre la réalisation. Ainsi, les constructions et installations nécessaires au pôle d'excellence dédié aux productions végétales méditerranéennes ou au pôle horticole, pourront s'implanter à terme dans le site du secteur AUf.

⇒ **Le règlement**

- **Dans le secteur agricole «Ac» du Vinaigrier**, à la demande de la DREAL et de l'Etat, il est proposé de supprimer la possibilité de réaliser les constructions et installations liées au fonctionnement des services publics, dans la mesure où les terrains concernés sont à préserver au titre de la loi littoral.
- **Oenotourisme**  
L'Etat indique que les constructions liées à l'agro-tourisme ont été jugées illégales par le conseil d'Etat.  
⇒ En réponse, il est proposé de n'autoriser en matière d'oenotourisme que les constructions pour la présentation des récoltes, dégustation, à l'exclusion de toute habitation ; sont enlevés du règlement du projet de PLU les possibilités de réaliser dans ces locaux des salles de réunion ou de formation.
- A la demande de la Chambre d'Agriculture,
  - le règlement permettra en zone Aa les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation des pôles agricoles.
  - De plus, la zone urbaine UAi existante à Saint Isidore pourra recevoir la partie bâtie (non agricole), mais néanmoins liée au pôle horticole.
  - Le règlement, dans les « dispositions communes » précisera le contenu des pôles.
  - Le tome 3 « explication des choix » sera également complété en ce sens.

### **Pessicart et Vallon des Sablières**

- **Pessicart et vallon des Sablières.**

La Chambre d'Agriculture a relevé la présence d'exploitations agricoles avec des serres en zone N, notamment à Pessicart dans le vallon des Sablières.

La commission d'enquête suggère un examen au cas par cas en vue d'inclure ces espaces cultivés et ceux nécessaires à leur exploitation, en zone agricole A du projet de PLU.

⇒ Afin d'assurer la pérennité de ces exploitations actuellement situées en zone NF, il est proposé leur classement en zone agricole Ab.

Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
St Pierre de Féric	NDa	Nf	Création zone agricole	3 500
Pessicart	NBa	Nf	Création zone agricole	16 500

## Délimitation du zonage agricole de BELLET

- **L 507 : syndicat du vignoble AOC de Bellet**

Le président du syndicat du vignoble AOC de Bellet demande que *les terrains en friche, de l'AOC, ne soient pas classés en zone verte mais en zone agricole : plusieurs vigneronns souhaitent, dans les prochaines années, étendre leurs exploitations.*

Dans son avis, l'INAO estime que *les extensions de zonage NI (protection du littoral) et des espaces boisés classés réduisent les possibilités d'exploitation. Il souhaite qu'un travail soit réalisé avec l'organisme de défense et de gestion de l'AOC de Bellet et de l'INAO pour permettre l'extension de l'espace agricole utilisable à Bellet.*

La commission d'enquête publique est favorable à une telle démarche.

La démarche commune, entre l'INAO, la Chambre d'Agriculture, la DDTM, l'organisme de défense et de gestion de l'AOC de Bellet et NCA, a été engagée dès juillet.

⇒ Cette réflexion et un déplacement sur le site de Bellet ont permis de proposer les modifications de délimitation du zonage agricole et / ou des espaces boisés classés, qui ont été validées par la commission des sites et présentées dans les pages précédentes (voir le § commission des sites) :

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 180	Saquier	NDI	NI	Extension Ab en aval Et extension UCc sur la partie amont	2 400
L 502 L541	St Roman	NCa	NI	maintien de la zone NI et réduction EBC : cf avis commission des sites	1 900
L 506	Crémat	NCa	NI	Extension Ab	600
L 558	Route Bellet Durandy	NDa	Nf	Création Ab	10 000
L 739	Crémat	NDI	NI	maintien de la zone NI et réduction EBC : cf avis commission des sites	9 600
INAO	Candéou	NCa	NI	Extension Ab pou agriculture biologique	5000

Les acteurs concernés ont prévus de poursuivre cette réflexion pour le maintien et le développement de l'espace agricole de Bellet.

## **Bilan chiffré des changements relatifs à la zone agricole**

**Du projet de PLU au PLU à approuver, le bilan chiffré des changements relatifs à la zone agricole se traduit par la conservation à l'identique des surfaces agricoles, soit 473 ha.**

Il n'y a pas de changement de délimitation de zone pour les secteurs agricoles :

- Plaine du Var (Aa et Ad) 145 ha
- Mont Gros (Ac) 18 ha
- Crémat Bellet (Ab) 310 ha

Le secteur agricole de Crémat Bellet (Ab) conserve sa surface globale de 310 ha mais sa délimitation a évolué suite notamment à la démarche menée avec l'INAO et la Chambre d'Agriculture.

Celle-ci s'est traduite par des extensions mineures de la zone constructible UC sur la zone agricole Ab et par des extensions mineures de même surface de la zone agricole Ab sur la zone naturelle N.

## **Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain**

### **La préservation des ensembles urbains et du patrimoine bâti**

- **La mise en cohérence des alignements avec le patrimoine urbain**

L'Etat demande également de « *revoir le bien fondé de certaines dispositions du projet de PLU qui affectent les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du CU, ou des sites protégés (sites classés et inscrits, secteur sauvegardé etc...), comme certains alignements, créations de voies, marges de recul sur voies (exemple route forestière du Mont Boron, avenue des orangers, boulevard Carnot, etc...) qui vont à l'encontre de l'objectif de préservation de ces espaces.* »

⇒ En réponse, il est proposé de :

- supprimer au Mont Boron l'emplacement réservé voirie V186 ;
- supprimer, Avenue des orangers, l'emplacement réservé voirie V322 et maintenir la marge de recul.

- **le quartier du PORT : actualisation des prescriptions**

⇒ Il est proposé, après avis de l'Architecte des bâtiments de France :

- d'actualiser l'identification des immeubles faisant l'objet d'une interdiction partielle ou totale de démolition : les immeubles situés en partie Nord de l'îlot Fodéré – Stalingrad sont exclus de cette contrainte ;
- de supprimer l'emplacement réservé prévu pour l'élargissement de la rue Passeroni ;
- de supprimer l'emplacement réservé voirie n° V313 pour la ruelle des Moulins.

- **les rues Eden, Cavendish et Henri Barbusse**

La commission d'enquête précise :

*« Les requérants, 9 lettres dont une comportant 10 signataires, soit 18 propriétaires habitent dans le même quartier de Nice entre les rues Eden, Cavendish et Henri Barbusse. Les habitations de ce quartier sont des villas datant de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et se caractérisent autant à l'intérieur comme à l'extérieur par le style « Belle Epoque » .... Ces constructions constituent un ensemble harmonieux avec façades à frises peintes ou moulés, balcons en fer forgé, volets à portis ».*

⇒ Compte tenu des études fines à mener pour identifier les parties à protéger, il est proposé d'étudier à l'occasion d'une prochaine modification du PLU la nécessaire protection de cet ensemble au titre du L 123-1-7 (parcs et villas à protéger).

## **Maîtriser les risques et réduire les nuisances**

- **Risque inondation de la Plaine du Var**

Dans son avis, M. le Préfet indique : *« Le projet de PLU fait apparaître l'ensemble des éléments résultant de la connaissance actuelle sur les risques naturels prévisibles (études et plans de prévention des risques naturels prévisibles en cours d'élaboration ou approuvés)*

*Il aurait été souhaitable, toutefois, pour une meilleure information, de faire figurer sur les documents graphiques du zonage non seulement les terrains concernés par un risque élevé mais aussi ceux soumis à un risque modéré. »*

La commission d'enquête précise :

*« Le PPR Inondation basse vallée du Var n'a, pour le moment, qu'une valeur informative. Ce PPRI constituant « porter à connaissance » de l'Etat est une étape intermédiaire en attente de l'achèvement des travaux du plan d'action contre les inondations (PAPI). »*

Les indications figurant dans le projet de PLU soumis à enquête publique pour ce qui concerne le risque inondation du VAR sont celles résultant du « projet de plan de prévention des risques valant porter à connaissance » en date du 17 juillet 2008

Par lettre du 9 juillet 2010, Monsieur le Préfet a communiqué à Nice Côte d'Azur le nouveau projet de plan de prévention des risques d'inondation de la basse vallée du Var sous la forme d'un « dossier d'enquête publique valant porter à connaissance ».

Par lettre du 15 septembre 2010, il précise que les premiers échanges intervenus dans le cadre de l'association des collectivités territoriales ont mis en évidence des points techniques à réexaminer avant le démarrage des réunions de concertation avec la population et de l'enquête publique qui suivra.

Par lettre du 1<sup>er</sup> octobre 2010, monsieur le Préfet a communiqué à Nice Côte d'Azur un nouveau projet de plan de prévention des risques d'inondation de la basse vallée du Var sous la forme d'un « dossier d'enquête publique valant porter à connaissance », qui annule et remplace celui notifié le 9 juillet 2010.

La demande de M. le Préfet de prendre en compte le nouveau porté à connaissance, en date du 1<sup>er</sup> octobre 2010, étant intervenue après la fin de l'enquête publique, elle ne peut pas être prise en compte dans le PLU à approuver.

Il est précisé que les mesures pour la prise en compte du risque inondation du VAR, qui figurent dans le PLU (celle de juillet 2008) sont globalement plus restrictives que les nouvelles établies par M. le Préfet (celle de juillet 2010).

Cependant, pour permettre la meilleure information de la population sur le risque inondation du VAR, le PLU à approuver fera mention, dans ses pièces relatives aux risques naturels, de la lettre de M. le préfet du 1<sup>er</sup> octobre 2010.

- **L737: Le traitement des risques lagunaires**

La Ville de Nice soulève la difficulté de mettre en œuvre le règlement des **zones inondables lagunaires** en centre ville au regard notamment de l'accessibilité de tous locaux aux personnes à mobilité réduite et du développement du commerce.

La ville souhaite que soit remplacée la note détaillée de la zone lagunaire et des vallons par la possibilité d'étudier au cas par cas les dispositifs nécessaires pour assurer la protection des personnes et des biens.

⇒ En réponse, il est précisé que NCA lance une étude pour affiner la connaissance du risque lagunaire, compte tenu des nouveaux réseaux réalisés dans le centre ville, notamment pour la mise en œuvre du tramway. Les résultats en seront connus en début 2011.

Pour les risques inondation en zone lagunaire et dans les vallons, le PLU est un vecteur d'information sur l'existence d'un risque et renvoie aux cartes de localisation de ces risques, avec définition de l'aléa et typologie des mouvements.

L'annexe 5.4.3 est revue, l'examen se faisant au cas par cas, après consultation éventuelle des services concernés.

Des dispositions pourront être prescrites dans les décisions d'autorisation d'occupation du sol.

## **Le « cahier de recommandations »**

L'Etat (DREAL) précise :

*« Le PLU renforce significativement les outils de protection de l'environnement : ....Pour aller au delà des préconisations qui relèvent directement du document d'urbanisme, un document intitulé "cahier de recommandation" est adjoint au PLU. L'ambition est intéressante et la démarche innovante mais le document proposé devra être creusé davantage pour atteindre un niveau de précision apte à tisser de véritables liens opérationnels entre collectivité, citoyens, aménageur, et promoteurs. »*

⇒ La Ville de Nice et NCA ont totalement conscience de cet enjeu et il est précisé qu'à cet effet, le projet de PLU ne comporte que la partie introductive du cahier de recommandations et que 13 fiches très détaillées ont été établies. Elles ne font pas partie du dossier de PLU.

Elles seront mises en ligne dès l'approbation du PLU sur les sites internet de la Ville de Nice et de Nice Côte d'Azur (comme cela est déjà indiqué dans le projet de PLU).

## Les modifications ponctuelles du zonage

Ce chapitre présente les demandes faites par les personnes publiques associées puis celles des particuliers.

### Demandes des personnes publiques associées et autres services

- **Demande du Conseil Général Au Chemin de la Madonnette :**

Au Chemin de la Madonnette, le Conseil Général demande un secteur constructible sur la parcelle MZ 129, en N au projet de PLU.

*La commission d'enquête note que cette demande n'est pas justifiée par le Conseil Général qui ne précise pas son projet sur cette parcelle.*

Le Conseil Général précise qu'il y a, en projet sur la partie sud de cette parcelle de réaliser un petit collectif de 12 logements sociaux.

⇒ Pour répondre aux besoins en matière de logements, et le terrain étant situé en continuité de l'urbanisation existante, il est donc proposé d'opérer le changement demandé.

- **Demande du Conseil Général avenue Cyrille BESSET**

Le Conseil Général demande que le terrain sis avenue Cyrille BESSET, porté en ER n°2557 pour collège, passe, dans sa partie basse, du secteur UAC COS 2,7 en secteur UAk COS 1,5.

⇒ Pour répondre aux besoins en matière d'équipements, d'enseignement, et suite à la recommandation de la commission d'enquête, il est proposé d'opérer le changement demandé.

- **L 269 Délaissés Ville de Nice en bordure de la voie Mathis**

La copropriété « terrasses baie des anges » 39 avenue Aimé Martin demande un zonage - de type inconstructible sur les délaissés.

⇒ Pour accompagner la voie Mathis d'une zone « verte », il est proposé de classer ces espaces en zone naturelle.

- **Demande d'ESCOTA**

Escota demande le classement du secteur autoroutier UFe en secteur UBc une parcelle EW 305 en amont de la tête de tunnel Henri Dunant, qui ne fait plus partie du domaine public autoroutier.

⇒ Ce site constituant à ce jour un espace naturel en continuité avec la zone naturelle voisine, il est proposé de le classer en secteur Nf.

### Autres Demandes

Il est proposé d'opérer les changements de zonage ci-dessous demandés à l'enquête publique principalement par des particuliers qui souhaitent augmenter ou retrouver leurs anciens droits à bâtir. En effet, du POS au projet de PLU, la zone naturelle est passée de 1775 à 2023 ha, soit une extension de 248 ha de la zone naturelle.

Les critères retenus pour examiner ces changements sont les suivants :

- Le respect des objectifs du PADD ;
- Le respect des objectifs fixés à l'article L121-1 du code de l'urbanisme ;
- Le respect des prescriptions supra communales et notamment de la DTA ;
- L'utilisation économe des sols ;

- La préservation des espaces et du milieu ;
- La mixité sociale et fonctionnelle ;
- La réponse aux besoins en matière d'habitat.

Les changements proposés ci-dessous répondent à ces objectifs et représentent une réduction d'environ 12 ha de la zone naturelle du projet de PLU, soit 0,6% de celle-ci.

Ces changements sont justifiés par le respect d'un ou des critères ci-dessous :

- Extensions mineures inférieures ou égales à 1 000 m<sup>2</sup>, ne remettant pas en cause la vocation des sites concernés ;
- Nature du terrain équivalent aux terrains voisins ;
- Reconnaissance de la qualité constructible des terrains : peu pentus, non boisés et viabilisés ;
- Terrains bâtis, ou autorisations de construire accordées ou superficie minimale non justifiée ;
- Extension du zonage urbain en continuité des secteurs urbanisés ou des hameaux ;
- Renforcement des pôles de centralité ;
- Protection de l'environnement ;
- Occupation du sol existante ;
- Prise en compte des équipements collectifs ou publics.

Ces changements sont présentés ci-dessous sur la base d'un critère prépondérant, mais de nombreux changements répondent à plusieurs critères.

### **Extensions mineures inférieures ou égales à 1 000 m<sup>2</sup>**

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m <sup>2</sup>
L 1	Abadie	NBb	UCc	Extension UCc	200
L 18	Saquier	NBb	UCc	Extension UCc	800
L 19	Saquier	NBb	Ab	Extension UCc	600
L 27	La Clua	NBc	Nf	Extension UCb	600
L 58	Madeleine	NBb	Nf	Extension UCa	400
L 78	Corniche des oliviers	NDa	Nf	Extension UCb	400
L 128	Madeleine Supérieure	NBc	Nf	Extension UCe	1 000
L 154	Madeleine Supérieure	NBb	UCe	Extension UCb	700
L 166	St Pierre de Féric	NBb	Nf	Extension UCc	300
L 260	Sablères	NDa	Nf	Extension UEd	600
L 261	Pessicart	NBb	Nf	Extension UCc	500
L 283	Observatoire	NDI	NI	Extension UCb-EBC	500
L 285	Rimiez	NDg	Nf	Extension UCa	300
L 361	L'Archet	NBb	Nf	Extension UBb	700
L 369	L'Archet	NDa	Nf	Extension UCa-EBC	300
L 477	Rimiez	NBa	Nf	Extension UCd	400
L 450	Crémat	NBb	Ab	Extension UCc	800
L 503	Corniche de Magnan	NBi	Nf	Extension UCe	700
L 549	St Antoine	NBc	Nf	Extension UCc	900

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 720	Canta Galet	UFc	Nf	Extension UEc	300
L 820	Bellet	UFi	Nf	Extension UCb-EBC	600
L 289	Saint Pierre Féric	NBb	UCc	Droits à bâtir égaux	0

**Nature du terrain équivalent aux terrains voisins**

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 47	Ste Marguerite	NAr	UBe	Extension UBe	1 200
L 152	Gairaut	NDa	Nf	Extension UCc-EBC	1 400
L 184	St Pancrace	NBb	Ab	Extension UCb	3 200
L 192	St Antoine	UFh	Nf	Extension UCa-EBC	1 000
L 202	Henry Dunant	NDa	Nf	Extension UBc	1 600
L 257-258	St Philippe	NBb	Nf	Extension UCc	3 500
L268-505	Ginestière	NBa	Nf	Extension UCc	9 200
L 318	Rimiez	NBa	Nf	Extension UCc	2 100
L 358	Corniche des oliviers	UFi	Nf	Extension UCb	2 600
L 371	Pessicart	NBb	UCc	Extension UCb	5 000
L 409	St Antoine	UFh	Ab	Extension UCa	8 000
L 431	Saquier	NCa	Ab	Extension UCc	3 900
L 590	Jean Behra	NBa	UCc	Extension UCa	900
L 681	Saquier	NBb	Ab	Extension UCc	3 800

**Reconnaissance de la qualité constructible des terrains : peu pentus, non boisés et viabilisés**

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
A 90	Colle de Magnan	NBb	NBf	Extension UCc	2 400
L 8	Ventabrun	NBb	Nf	Extension UCb	1 300
L 114	Gairaut	NBa	Nf	Extension UCc	1 800
L 171	Pessicart	NBc	Nf	Extension UCb	1 400
L 292	Pessicart	NBc	Nf	Extension UCb	5 000
L 348	Pessicart	NBi	Nf	Extension UCb	1 800
L 370	Costière de Magnan	NBb	Nf	Extension UCb	1 100
L 379	St Pancrace	NBa	Nl	Extension UCc et maintien EBC	7 800
L 428	Saquier	NCa	Ab	Extension UCc-EBC	2 200

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 449	Pessicart	NBb	Nf	Extension UCc	2 000
L 560	Terron	UFi	Nf	Extension UCb	3500
L 589	Jean Behra	UFd	UBe	Extension UBa	1 800
L 592	Saint Roman de Bellet	NBb	Ab	Extension UCc	6 700
L 616	Cappans	NBa	Nl	Extension UCc	2 500

**Terrains bâtis, ou autorisations de construire accordées ou superficie minimale non justifiée**

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 5	Ginestière	UFi	UCb	Extension UCb	10 000
L 34	Col de Villefranche	NBd	UCd	Création secteur UCc	45 000
L 319	St Antoine	NBb	Nf	Extension UCc	2 700
L 630	St Pancrace	UFi	Nf	Extension UCb-EBC	2 800
L 823	Costière de Magnan	NBb	Nf	Extension UCb	500
L 825	Saquier	NBi	Ab	Extension UCc	2 600

**Extension du zonage urbain en continuité des secteurs urbanisés ou des hameaux**

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 306	Crémat Collet da Franco	NCa	Ab	Extension UCh	5000
L 482	St Pierre de Féric	UFi	UCe	Extension UCa	3 000

**Renforcement des pôles de centralité**

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 201	Saint Roman de Bellet	UFh	UBd	Extension UBd et réduction mineure ER 301	12 100

**Protection de l'environnement**

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 870	Terron	NBb	UCa	UCb et Extension Nf	1 500

### Occupation du sol existante

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 429	Terron	UFd	UCe	UCe → UBe	12 000

### Prise en compte des équipements collectifs ou publics

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 179	Madeleine Supérieure	UBa	UBc	Création UAk	1 500

### Secteur UCh des collets de Bellet

N° réclamation	Quartier	POS	Projet de PLU	Changement proposé	Surface concernée m2
L 451	Crémat	NCa	UCh	UCh modif polygone	0
L 664	Crémat	NCa	Ab	Extension UCh	1 100

### Autres demandes :

- **L 486, « Lotissement la centenaire »**

Le lotissement « Le Centenaire » a été autorisé le 17 Juin 1982. Les Colotis souhaitent le maintien du tracé de la zone verte.

⇒ Il est proposé une légère extension de la zone UC sur la zone Nf, pour maintenir les droits à bâtir du lotissement.

- **L 485 : Terron.**

Les propriétaires demandent le maintien des droits à bâtir du POS (secteur NBb : COS 0,08) sur des terrains viabilisés et bien exposés.

⇒ Il est proposé de classer ces terrains du secteur UCe (COS 0,06) au secteur UCc (COS 0,08) pour maintenir les droits à bâtir.

## *Se loger et vivre ensemble*

### **Créer une offre en logements suffisante et de qualité**

#### **Les servitudes de mixité sociale**

##### Demande de l'Etat

Dans son avis, l'Etat indique : *« Le projet de PLU arrêté est plus ambitieux que le projet de PLH puisqu'il affiche un objectif de production de logements locatifs sociaux de 819 par an. Il fait, par ailleurs, apparaître une réelle volonté de mettre en place toute les dispositions susceptibles de favoriser la construction de logements, notamment sociaux, et ce, en parfaite cohérence avec les objectifs du PLH (« servitudes de mixité sociale », « secteurs à pourcentage de logements sociaux », etc...). »*

*« Il est à noter, toutefois, que concernant les servitudes de mixité sociale définies en application de l'article L.123-2-b) du CU, il conviendra de préciser les catégories de logements sociaux pour chaque servitude, et de stipuler le pourcentage minimum de PLUS/ PLAI. »*

La commission d'enquête indique : *« Il pourrait être difficile, compte tenu des contraintes de gestion et de la petite taille de certaines opérations, de préciser à l'avance les catégories de logements imposées pour chacune d'entre elles. Toutefois il serait bon de préciser le dispositif -qui pourrait comprendre la négociation avec les opérateurs- permettant de veiller à la réalisation des objectifs du PLH et d'apporter les correctifs nécessaires en cas de dérive. La CE note, outre l'aspect quantitatif, la volonté d'améliorer la mixité sociale des secteurs urbains les plus denses. »*

⇒ En réponse, NCA précise que la proposition visant à préciser les catégories de logements sociaux pour chaque servitude, et à stipuler le pourcentage minimum de PLUS/ PLAI, peut aller à l'encontre des objectifs recherchés. En effet, des pourcentages définis avec trop de précision pourraient obérer des réalisations effectives de logements sociaux, dont le montage est toujours délicat.

La volonté de Nice Côte d'Azur est de garantir la faisabilité des opérations.

Il est rappelé que la liste des SMS prévoit explicitement que NCA veillera au respect des objectifs du PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT : 20% de PLAI, 20% de PLS et 60% de PLUS.

Compte tenu de ces remarques, et pour permettre une vraie opérationnalité du dispositif global mis en œuvre par NCA pour produire les logements (PLU, PLH, Actions foncières, Aide à la Pierre, etc...) et pour atteindre les objectifs du PLH, il est proposé de maintenir les dispositions du projet de PLU.

### Demandes de la Ville de Nice :

- **Pourcentages de certains SMS**

Dans certaines Servitudes de Mixité Sociale (SMS 13 ; SMS 15 ; SMS 139), il a été omis d'indiquer que le pourcentage de SHON affecté au logement social est un minimum.

⇒ Il est proposé de corriger ainsi ces servitudes de mixité sociale.

En outre, pour tenir compte d'études ponctuelles plus fines, il est proposé de modifier certains pourcentages :

- pour la SMS 67 (rue RICHELMI et rue GASIGLIA) remplacer les pourcentages 50% de locatif social et 20% en accession aidée par 60% de locatif social
- pour la SMS 116 (Arbre inférieur) affecter à du logement locatif social à raison de 80% de la SHON totale de l'opération. (au lieu de 30% locatif et 50% en accession aidée)

- **SMS 91 au quartier St Jean d'Angély**

⇒ Il est proposé de diminuer la part actuelle de 80% dédiée au logement prévue dans la servitude de mixité sociale N° 91, à 50% pour permettre la réalisation d'une partie du projet du « Campus Prometteur » et développer ainsi la mixité fonctionnelle des opérations.

- **SMS 113 au Boulevard Edouard Herriot**

⇒ Il est proposé de supprimer la servitude de mixité sociale N° 113, pour répondre à l'évolution des besoins en matière de services publics ou d'intérêt collectif liés aux établissements socio-éducatifs (petite enfance, crèche).

### Autres demandes :

Il est précisé que les suppressions ou réductions des SMS présentées ci-dessous ont pu être opérées car les calculs du nombre total de logements sociaux possibles avec les SMS maintenues et les autres mesures en faveur de l'habitat montrent que les objectifs du PLH 2010-2015 sont garantis par le PLU

→ Voir le tableau Bilan global du PLU par rapport aux objectifs du PLH ci-dessous.

- **SMS 73 au 34 avenue Raoul DUFY**

De très nombreuses demandes et pétitions ont été déposées à l'enquête publique pour demander la suppression de la SMS 73 prévue imposant 100% de logements locatifs sociaux, et ce afin notamment de préserver un verger existant jouant le rôle de poumon vert dans ce quartier.

La commission d'enquête indique : « Cette parcelle cadastrée NO n°30 – Zone UBb – feuille 4 située au 92 avenue Raoul Duffy à Nice, a été proposée, dans le cadre du projet de PLU, en servitude de mixité sociale MS 73. Une des propriétaires qui sont 2 sœurs et dont la mère est usufruitière, a donné un avis favorable à la proposition du PLU sous réserve d'une offre financière convenable. Environ 200 Requêtes représentant environ 1600 pétitionnaires sont opposées au projet concernant la réalisation de logements sociaux et cela pour des raisons multiples notamment type de population, nombre de parking insuffisant, pas de desserte par bus, éloignement des commerces, qualité de vie et insécurité... Certains pétitionnaires proposent d'autres terrains (serres Tordo, serres de l'avenue Capatte, Cyclotron). Les pétitionnaires sont des riverains de cette parcelle.... Compte tenu des éléments énoncés ci-dessus, la Commission appuie cette démarche et propose de classer cette parcelle en emplacement réservé pour y réaliser un espace public récréatif (type parc...). »

⇒ Compte tenu des avis formulés et pour préserver l'espace vert existant, il est proposé de supprimer la SMS 73 et de classer une partie du verger en espace vert identifié.

- **SMS 138 avenue roi Robert :**

L863 le propriétaire demande de sortir de la servitude de mixité sociale av roi Robert pour garder le hangar existant loué à l'association ADSEA, association d'aide aux personnes en situation de handicap.

L'Etat demande la suppression du périmètre d'étude sur la partie naturelle du site.

⇒ Pour tenir compte de ces demandes, il est proposé de supprimer le périmètre d'étude et de limiter ce SMS à la partie sud du site.

- **SMS 8 au 55 av. Borriglione:**

La demande L794 demande de revoir les pourcentages du SMS.

⇒ Il est proposé de maintenir les 50% minimum de logement locatif social et de supprimer les 20% en accession à la propriété.

- **SMS 71 à Saint Antoine de Ginestière :**

Le propriétaire propose divers aménagements.

⇒ Il est proposé de déplacer le SMS 71 sur une partie de l'emplacement réservé 2309 prévu pour stationnement et équipement social.

⇒ **Il est proposé de maintenir les autres servitudes de mixité sociale, et notamment**

- **Fondation Costanzo**

*La commission d'enquête précise : « Un permis de construire a été délivré dans le cadre du POS sur le terrain COSTANZO, objet de la servitude de mixité sociale MS137. Ce permis vaut également permis de démolir et a été délivré avec l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France qui n'a pas une réputation de laxisme pour la conservation du patrimoine bâti... Si le permis de construire valant permis de démolir venait à ne pas prospérer il paraît normal à la Commission que NCA s'en tienne à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France quant à la valeur patrimoniale de la construction et que l'édification de logements locatifs y soient prévue. Les requérants n'expriment d'ailleurs à aucun moment leur opposition à la construction de logements locatifs sociaux ce que la Commission note avec satisfaction. **La Commission estime que le logement social locatif et en accession constitue une très belle continuité à la vocation sociale de la Fondation Costanzo.** »*

⇒ Il est donc proposé de maintenir les dispositions du projet de PLU.

## **Les secteurs à pourcentage de logements**

Ce dispositif s'applique au logement locatif social et au logement en accession à la propriété. Les principes suivants ont été retenus au projet de PLU : 17 secteurs sont proposés en zones urbanisées relativement denses, dotées en équipements publics, en transports en commun.

Les secteurs collinaires d'habitat individuel n'ont pas été retenus.

Le projet de PLU prévoit ainsi :

- Pour des programmes de logements de **1 500** à 3 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), 30 % minimum de la SHON doivent être affectés à du logement social.
- Pour des programmes de logements de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de SHON, 25 % minimum (ou au moins 900 m<sup>2</sup>) doivent être affectés à du logement social.

• **Demande de la CCI**

La CCI propose de fixer un seuil unique au-delà de 3 000 m<sup>2</sup> de SHON avec 30 % de réalisation de logements sociaux, ainsi que des Servitudes pour Mixité Sociale avec 100% de logements sociaux. En réunion des personnes publiques associées, elle propose de retenir le seuil de 2000m<sup>2</sup>

⇒ En réponse, l'analyse de l'impact de cette proposition a été étudié sur la base de l'examen des permis de construire sur une période de 2,5 ans (2008-2010) : il est constaté qu'en relevant le seuil de 1500 à 2000 m<sup>2</sup> SHON, le nombre de logements locatifs sociaux attendus passe de 180 à 200. Ce qui est finalement supérieur à l'estimation réalisée en 2009 pour le premier rapport de présentation du projet de PLU, dans ce rapport le potentiel dégagé par les secteurs à pourcentage était estimé à 150 logements locatifs sociaux : il y a eu davantage de permis de construire importants sur la période plus récente.

Les objectifs du PLH étant respectés, il est proposé de modifier le seuil appliqué aux opérations moyennes (de 1500 à 3000m<sup>2</sup> SHON) et de passer ce seuil de 1500 à 2000m<sup>2</sup> SHON

La nouvelle proposition est la suivante :

- Pour des programmes de logements de **2 000** à 3 000 m<sup>2</sup> de Surface Hors CEuvre Nette (SHON), 30 % minimum de la SHON doivent être affectés à du logement social.
- Pour des programmes de logements de plus de 3 000 m<sup>2</sup> de SHON, 25 % minimum (ou au moins 900 m<sup>2</sup>) doivent être affectés à du logement social.

**Bilan global du PLU ainsi modifié par rapport aux objectifs du PLH:**

Production spontanée : construction neuve et acquisition amélioration par les bailleurs sociaux	110
Secteurs à pourcentage de logements	180
COS incitatif à 50% sur les Secteurs à pourcentage de logements : délibération de NCA à prendre	75
Veille foncière en dehors des SMS et des Secteurs à pourcentage de logements : opportunités exceptionnelles	50
Logements conventionnés du parc privé	110
servitudes de mixité sociale dans ce compte n'entrent <b>pas</b> les SMS qui sont déjà des coups partis	250
Partie de Nice MERIDIA (hors périmètre de pourcentage de logements sociaux)	20
<b>TOTAUX</b>	<b>795</b>
<b>Objectif PLH 2</b>	<b>780</b>

Ainsi, le nouvel objectif de production de logements sociaux défini par le PLU à approuver est conforme aux objectifs du programme local de l'habitat.

## Reconstruire la ville sur la ville : intensité urbaine et lutte contre l'étalement urbain.

### Les secteurs à plan de masse

Afin de tenir compte de l'avancement des études détaillées des projets concernés, il est proposé d'opérer les ajustements mineurs relatifs aux secteurs à plan de masse ci-dessous. Les grandes lignes des volumétries sont maintenues.

- **secteurs de plan de masse GAMBETTA BUFFA (L838)**

⇒ Il est proposé de modifier ponctuellement certaines dispositions de ce secteur de plan de masse : précisions sur les côtes altimétriques, possibilité de réaliser des surplombs, etc...

- **UM3 : Notre Dame de Lourdes :**

La référence à l'emprise des bâtiments est enlevée, l'emprise des zones constructibles est maintenue, la contrainte liée au nombre de niveaux est supprimée, la localisation des accès ne conserve qu'un caractère indicatif.

- **UM7 : Ariane-Saint Pierre :**

La marge d'appréciation au dessus de la hauteur NGF maxi : passe de +/- 1m à +/- 2 m ; la rédaction des Art UM6 et UM 7 est modifiée afin d'autoriser les balcons d'une profondeur inférieure à 1,20 m dans les reculs induits, la rédaction de l'Art UM 11 est modifiée pour autoriser un retrait en attique au dernier étage de 5 m au lieu de 2 pour les autres étages (cf L 601).

### Favoriser une politique de proximité.

## Les demandes relatives aux équipements de proximité

### Les demandes de la Ville de Nice

- **Quartier des Combes**

⇒ Pour répondre aux besoins en matière d'équipements sportifs, il est proposé de faire passer le stade sportif des Combes du secteur NJ en sous secteur NJc autorisant les constructions (cimetière, terrains de sports, aires de jeu) et pouvant comprendre les équipements sportifs couverts et ainsi que les bâtiments liés à ces activités.

- **Stade du RAY**

*La Commission d'Enquête précise : Le stade du Ray et son environnement immédiat, propriété de la Ville de Nice, représente une surface et une constructibilité potentielle importantes....*

*La Commission propose qu'un périmètre d'étude de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme soit instauré sur ces terrains afin de se donner le temps de prendre en compte de façon fine les aspirations diverses et les contraintes relatives à ce secteur.*

⇒ Pour prendre en compte ces avis, un « périmètre d'étude » est créé sur ce site : cette disposition permet en effet d'imposer avant tout aménagement l'adoption d'un projet d'aménagement d'ensemble par le conseil municipal : ce projet fera l'objet d'une concertation

## Les emplacements réservés (hors voirie)

- **L 368 Extension de la crèche « la Joia » avenue Borriglione**

Les parcelles LO 206, 203 et 189 ne sont plus nécessaires aux besoins de l'emplacement réservé 2506 prévu au bénéfice de la Ville de Nice pour l'extension de la crèche « la Joia ».

⇒ Il est donc proposé de réduire l'emplacement réservé en conséquence.

- **Projet de déchetterie à Canta Galet**

La copropriété dans laquelle l'emprise est implantée a refusé en assemblée générale la scission de ce terrain pour la création d'une déchetterie.

⇒ Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé. Une étude est lancée pour déterminer un nouveau site.

- **ER 1301 pour extension d'école à Saint Roman de Bellet**

⇒ La Ville de Nice précise que cet emplacement réservé n'est plus nécessaire aux besoins scolaires du quartier, il est proposé de le supprimer.

- **L127 vallon Sabatier**

Un permis de construire a été délivré avant l'arrêt du projet de PLU sur une parcelle pressentie pour un emplacement réservé n°2459 au bénéfice de NCA.

⇒ Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé : NCA déterminera un nouveau site après l'approbation du PLU.

- **L394 ER 2734 à Saint Roch et projet de Tunnel de Nice à Villefranche-sur-Mer**

L'emplacement réservé 2734 existant au boulevard Pierre SEMARD, au bénéfice de la Ville de Nice, est prévu pour la réalisation d'équipement public sportif, multi accueil et voirie.

Le propriétaire du terrain envisage la réalisation d'un aménagement sportif et la construction d'une résidence hôtelière,

Les besoins en matière d'équipements publics sportifs sur cette parcelle ne sont plus nécessaires car réalisés à proximité.

⇒ Il est donc proposé de supprimer l'emplacement réservé 2734.

Ce site est aussi concerné par une pré-localisation de l'entrée du futur tunnel de Nice à Villefranche-sur-Mer. Compte tenu de considérations techniques, il est proposé de décaler plus au Nord le débouché du tunnel sur un site près du Pont Michel.

## **Soutenir le développement des activités artisanales et des petites entreprises.**

- **Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat.**

Par courrier du 26 avril 2010 le président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat exprime sa satisfaction. Les propositions de la Chambre, en tant que Personne Publique Associée, ont été entendues, notamment à propos des dispositions réglementaires visant à maintenir et conforter l'activité économique, dont l'artisanat, par la mixité fonctionnelle dans les zones d'habitat. La Chambre accueille aussi favorablement les mesures incitatives en matière de performances énergétiques et de prise en compte des énergies renouvelables.

⇒ Il est donc proposé de maintenir les dispositions du projet de PLU dans ce domaine.

- **Secteur UEb à Riquier**

En secteur UEb, principalement situé à Riquier et Saint Roch, où il convient de favoriser le maintien des activités économiques ou artisanales, le projet de PLU prévoit, dans un souci de mixité fonctionnelle, un COS de 2 dont 1 maximum pour les constructions destinées à l'habitat.

Suite à des réclamations, la commission d'enquête émet la proposition suivante : « Une simulation volumétrique présentée par un requérant sur une zone UEb de Riquier tend à démontrer que la forme urbaine du secteur nécessite plutôt une règle de gabarit que la fixation d'un COS.

⇒ Pour garantir une forme urbaine homogène conforme à celle de la zone UA voisine, et pour permettre le développement des activités économiques et artisanales, il est proposé de maintenir les dispositions actuelles du projet de PLU sur la partie du secteur UEb située au sud de la voie SNCF dont le tissu est à conserver.

La partie Nord peut recevoir une urbanisation plus structurée et il est proposé de la classer dans un sous secteur UEba avec un COS pouvant aller jusqu'à 2 au maximum pour les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau et un COS sans objet pour les autres destinations. La hauteur de 21,50m fixée par le projet de PLU est maintenue.

## **Mieux circuler et se déplacer autrement**

**Lier développement urbain et politique des déplacements durables.**

### **Les emplacements réservés de voirie**

#### **Les demandes du Conseil Général**

- **Emplacements réservés voirie**

Les emplacements réservés pour élargissements de voirie suivants ont été inscrits au bénéfice du Département : route de l'Abadie ; route d'Aspremont , Bd Bischoffsheim ; route de Colomars RD 414 ; route de la Clua ; l'avenue de Gairaut ; route de Grenoble (en partie) ; Bd G Pompidou ; l'avenue Jules Romains ; route du mas du duc ; bd de l'Observatoire ; route de Colomars RD 514 ; route du saut de Millo ; route de la Sirole RD 914 ; ancienne route stratégique du Mas du Duc ; vieux chemin de la Lauvette.

Le Conseil Général indique que ces emplacements réservés sont à supprimer car ils ne correspondent pas à des projets prévus par le Département.

⇒ Pour tenir compte de cette demande, il est proposé de supprimer ces emplacements réservés. Le recul réglementaire en bordure de route, généralement égal à 5m continue de s'appliquer, ce qui garantit la continuité des formes urbaines existantes.

- **Emplacement réservé N°752 à l'Ariane**

Le Conseil Général demande d'inscrire en emplacement réservé le projet de « Voie nouvelle de largeur 11,5m et 16m dans la vallée du Paillon du pont de la Trinité à la limite de la Commune ». Il correspond à un possible élargissement de la pénétrante du Paillon située en rive droite.

⇒ Pour tenir compte de cette demande, il est proposé de rétablir cet emplacement réservé.

- **Projet de carrefour à Lingostière**

Le Conseil Général demande d'inscrire au bénéfice du CG06 un emplacement réservé correspondant aux emprises d'un projet de giratoire

⇒ Pour tenir compte de cette demande, il est proposé de créer cet emplacement réservé.

- **Emplacement réservé n°2652 : Collège Duruy (avenue de l'Arbre Inférieur)**

Le Conseil Général envisage la construction d'un gymnase dans l'emprise de l'emplacement réservé de voirie 2652 et demande de supprimer cet emplacement réservé.

⇒ Après examen, il est proposé de maintenir cet emplacement réservé : le gymnase pourra soit être réalisé sur un autre site soit en surplomb de la future voie.

- **Aménagement du giratoire RD 6202/RD 414 :**

Le giratoire actuellement en cours d'aménagement entre les RD 6202 et 414 n'a pas été pris en compte dans la feuille 1 du plan de zonage du PLU.

L'emprise du carrefour a fait l'objet d'une mise en compatibilité le 19 décembre 2005 du POS opposable. Toutefois, à la demande de la Ville de Nice, le projet a depuis été adapté. Le giratoire se trouve plus au nord, au droit de la voie existante afin de réduire son impact.

⇒ Il est proposé de mettre à jour ce nouveau tracé

### Les demandes de la Ville de Nice :

- **La zone non aedificandi en bordure de l'autoroute A8**

La Ville de Nice demande :

*Dans l'orientation particulière d'aménagement de saint Isidore Sud, il s'avère nécessaire de mettre en cohérence la zone non aedificandi en bordure de l'autoroute A8, telle que reportée dans le plan directeur de zonage : cette zone non aedificandi pourra notamment recevoir des aménagements de voirie*

*La zone non aedificandi indiquée le long du viaduc de l'autoroute A8 dans la Plaine du Var doit pouvoir autoriser de façon limitée les équipements publics tels que notamment voirie et réseaux divers, les surplombs, les parvis.*

Les surplombs et les parvis ne peuvent pas être autorisés dans une zone non aedificandi

⇒ Pour tenir compte de cette demande, il est proposé de:

- mettre en cohérence la zone non aedificandi en bordure de l'autoroute A8, telle que reportée dans le plan directeur de zonage.
- autoriser dans la zone non aedificandi les voiries et réseaux divers.

- **Boulevard des jardiniers**

En zone agricole (zone « Ad »), au **boulevard des jardiniers**, la présence de marges de recul et de jardin est peu justifiée au vu du caractère de la zone.

⇒ Il est proposé de les supprimer. Au début (partie Sud) de ce boulevard, il est proposé de légèrement décaler l'alignement vers l'Ouest et de ne pas imposer de recul par rapport à la voie actuelle.

- **Quartier St Jean d'Angely**

La dernière modification du POS, approuvée par le conseil communautaire de Nice Côte d'Azur, a supprimé sur ces îlots l'obligation de s'implanter à l'alignement.

⇒ Il est proposé que le PLU reconduise cette disposition car l'utilisation économe de l'espace dans ces îlots urbains aux formes simples garantit l'implantation à l'alignement.

### Autres demandes :

- **Arson-St Barthélémy**

De nombreux habitants du quartier ARSON-SAINT BARTHELEMY, situé entre la Villa Arson et le boulevard Gorbella, demandent la suppression de certains alignements de voirie, avenue Saint Barthelemy, avenue Lorenzi, etc... pour des raisons environnementales (végétal, « trame verte et bleue ») et patrimoniales (caractère du quartier, musée du Prieuré du Vieux-Logis).

La commission d'enquête préconise de conserver en l'état la voirie qui n'est utile qu'à l'usage interne du quartier et de n'envisager un élargissement « raisonné » que pour la voie de liaison inter quartiers que constitue l'avenue Saint Barthélémy.

⇒ Pour prendre en compte les préoccupations environnementales tout en persévérant les possibilités de circulation, il est proposé de:

- remplacer les emplacements réservés de l'avenue Saint Barthelemy par des marges de recul ;
- maintenir l'emplacement réservé pour voirie de l'avenue Lorenzi nécessaire à la circulation inter quartiers ;
- supprimer les emplacements réservés de certaines autres voies de très faible largeur.

- **Avenue Cernuschi**

Le PLU prévoit la suppression de l'emplacement réservé n° ER 1551, avenue Cernuschi, qui avait fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique en 2005.

La commission d'enquête précise : *« Une forte approbation de cette suppression s'est manifestée par 4 lettres dont une accompagnée de 86 signatures essentiellement en provenance des riverains de cet espace réservé. 9 personnes se sont exprimées contre cette suppression remettant en cause l'ensemble du projet d'amélioration de la circulation automobile dans ce secteur... ».*

Tenant compte notamment de la circulation existante sur l'avenue Cernuschi, la commission d'enquête propose *« le maintien de cet espace réservé, ou au moins, la préservation de l'emprise par une « limite d'implantation des constructions ».*

Pour tenir compte du fait que la DUP prévoyant la réalisation de l'emplacement réservé prévue au POS a été abrogée par Arrêté préfectoral du 30 septembre 2009, l'emplacement réservé voirie 1551 ne peut pas être rétabli.

⇒ Pour tenir compte de la proposition de la commission d'enquête, il est proposé d'instituer une limite d'implantation des constructions sur son tracé.

- **Rue des Roses**

Plusieurs personnes ont demandé l'abandon de l'élargissement de la rue des Roses à 12 m. La commission d'enquête propose la suppression de l'emplacement réservé V377.

⇒ Le débouché de la Rue des Roses sur le boulevard Auguste Raynaud n'étant pas nécessaire aux besoins de circulation, il est donc proposé de remplacer cet emplacement réservé par une marge de recul prenant en compte l'alignement actuel des constructions.

- **L685 : liaison corniche Bellevue - route St Pierre de Féric**

Les riverains demandent la suppression des ER 2452 et V542 devant permettre une liaison vers la route St Pierre de Féric.

La commission d'enquête précise que cette demande pourrait être satisfaite dans le respect de l'intérêt général, sous réserve d'un examen attentif par Nice Cote d'Azur.

⇒ Il est proposé de maintenir cet emplacement réservé uniquement pour liaison piétonne et de réduire sa largeur en conséquence.

- **L'Avenue Béatrix**

Les riverains de l'avenue Béatrix s'opposent à l'ouverture de la voie V548.

L'avenue Béatrix étant en cul de sac, la Commission d'enquête estime que cette demande est légitime et peut être satisfaite dans le respect de l'intérêt général.

⇒ Le débouché de l'avenue Béatrix sur la rue Théodore de Banville n'étant pas nécessaire aux besoins de circulation, il est donc proposé de supprimer cet emplacement réservé.

- **Rue Michelet. emplacement réservé V294**

Un riverain demande de supprimer l'emplacement réservé prévu pour l'élargissement à 16m de cette rue qui a une largeur actuelle de 10m.

⇒ La majorité des immeubles existants est déjà en recul de 10 m environ par rapport à l'alignement de 16m prévu par l'emplacement réservé V294, et ce en raison d'une marge de recul existante. Nice Côte d'Azur ne prévoyant plus d'élargissement à moyen terme de cette rue, il est proposé de supprimer cet élargissement à 16m tout en maintenant la marge de recul existante qui garantit le maintien du front urbain existant.

- **Elargissement à 35 du Bd des Jardiniers à Saint Isidore.**

Des propriétaires demandent la suppression de cet emplacement réservé. La commission d'enquête précise : « seuls 200m du boulevard des Jardiniers sont concernés par un ER V043 prévoyant un élargissement à 35m de cette voie. Il peut être envisagé de réduire ce calibre pour tenir compte des voies moins larges prévues au nord et au Sud.

⇒ Pour tenir compte des largeurs plus faibles des portions de ce boulevard en prolongement vers le Nord et le Sud, il est proposé de réduire à 20m cet élargissement.

- **L313 L393 Route de Crémat :**

Un riverain demande de réduire par endroit le calibre de cette voie de 11m à 9m

⇒ Il est proposé de réduire ponctuellement le calibre de cette voie pour tenir compte des études techniques récemment menées.

- **L 181 Marge de recul promenade des Anglais**

⇒ Comme suite la demande du gérant de l'Hotel Westend, il est proposé de revoir la marge de recul en bordure de la promenade des Anglais : il s'agit de remplacer le décroché actuel par un tracé rectiligne cohérent avec le recul imposé à l'ensemble du front urbain du secteur UA/ah.

- **L391 Bd Franck Pilatte**

⇒ Pour permettre le maintien de la végétation existante, au droit du Grand Séminaire, il est proposé de remplacer l'emplacement réservé prévu pour l'élargissement de cette voie par une marge de recul.

- **L391 Passage MARTIN (rue d'Italie)**

⇒ Pour permettre le maintien d'un tissu urbain de type « ilot urbain », il est proposé de supprimer la limite d'implantation des constructions.

- **L303 Vallon Monari**

⇒ Pour permettre de meilleurs croisements dans l'impasse du Vallon Monari, il est proposé de créer un emplacement réservé pour une voie de 8m de large.

- **L452 Rue des Potiers**

⇒ Pour permettre le maintien d'un tissu urbain de type « village urbain », il est proposé de remplacer l'emplacement réservé prévu pour l'élargissement de cette voie par une limite d'implantation des constructions au nord de la rue des orangers.

- **L 92 Quartier Saint Philippe, avenue Beau Soleil**

⇒ Il est proposé la création d'une marge de recul pour garantir l'alignement des constructions.

- **L709 Quartier Nice Méridia**

Une crèche a été créée au 208 Rte de Grenoble. La responsable souhaite utiliser l'espace voisin classé en emplacement réservé de voirie, en vue d'y aménager un second jardin pour les enfants.

⇒ Les besoins en matière de voirie étant satisfaits dans ce secteur, il est proposé de réduire en conséquence cet emplacement réservé voirie.

- **L501 Emplacement Reserve V493**

L'emplacement réservé V493 perpendiculaire au bd. Paul Montel, au bénéfice de Nice Côte d'Azur, est prévu pour la réalisation d'une voie nouvelle. Des places de parking sont concernées par cet élargissement.

⇒ Compte tenu de la possibilité d'assurer la bonne circulation dans cette voie avec une largeur de 8m, il est proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé V493 de 12m à 8m.

- **Divers ajustements sont proposés**

- suppression de la marge de recul en bordure de la Digue des Français au droit du Parc des Sports ;
- suppression de l'emplacement réservé V688 – ER 4251 : échangeur A8 au droit du Parc des Sports ;
- Il est précisé que l'emplacement réservé de voirie V479 quartier Lindberg peut recevoir les équipements publics d'infrastructure (tramway) ;
- Suppression des emplacements réservés voirie V300, V506, V658 autour de l'îlot situé entre le palais des Expositions et Acropolis ;
- L374 mise à jour du plan au carrefour Parmentier - Auguste Raynaud ;
- L854 ajustements rue Villermont ;
- L375 suppression des emplacements réservés voiries d'ouvrages réalisés : voie d'accès au PAL à Saint Isidore : avenue des diables Bleus côté Place de l'armée du Rhin ;
- suppression de la marge de recul de la rue Lamartine, entre la rue Biscarra et le boulevard Dubouchage : des immeubles de 3 à 6 étages, construits à l'alignement, sont concernés par cette marge de recul qui est de fait inopérante.

## Les normes de stationnement

- **Stationnement pour les logements sociaux**

La Commission ayant remarqué de nombreuses observations indiquant l'insuffisance d'exigences de places de stationnement, propose que, pour le logement locatif social, la SHON autorisée par la réalisation d'une place de parking soit égale au double de celle des autres logements.

⇒ Pour tenir compte de cet avis, il est proposé:

- garder la possibilité de n'exiger une place de stationnement pour 160m<sup>2</sup> de logements sociaux, uniquement dans la zone du corridor des transports en commun en site propre et dans le secteur UAa du centre ville qui bénéficie de ce corridor ou d'un réseau de bus dense et efficace.
- pour le logement social, appliquer aux constructions prévues en dehors du corridor des transports en commun en site propre, la norme de place de parking égale au double de celle des autres logements.

En dehors du corridor des transports en commun en site propre, la norme de place de parking sera ainsi égale à une place par 120m<sup>2</sup> dans les quartiers urbains, et une place par 80 m<sup>2</sup> au boulevard de la Madeleine où les difficultés de stationnement sur voirie sont réelles

- **« Arrêt minute » pour les constructions à usage de commerces**

La CCI demande, concernant le zonage UB dans la Zone 2 de créer des « arrêt minutes » pour les constructions à usage de commerces (+ ou – 300 m<sup>2</sup>) ainsi que de descendre le ratio pour les commerces supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> SHON à 1 place pour 50 m<sup>2</sup> SHON.

⇒ Il est proposé de changer le règlement en conséquence : les normes de stationnement sont revues.

- **Aires pour une SHON inférieure à 200m<sup>2</sup>**

De nombreux requérants demandent une plus grande exigibilité en matière de stationnement. Le règlement du projet arrêté prévoyait dans toutes les zones urbaines et à urbaniser, la possibilité de ne pas réaliser les aires de stationnement pour une SHON inférieure à 200m<sup>2</sup>.  
⇒ Pour limiter cette possibilité aux quartiers denses ou zones à urbaniser, il est proposé de ne pas permettre cette possibilité dans les secteurs résidentiels, UB et UC des collines péri urbaines où il convient d'imposer la réalisation des aires de stationnement dans l'unité foncière.

## **Affirmer Nice comme métropole internationale**

### **Réussir le développement et l'aménagement exemplaire de l'éco-vallée de la Plaine du Var**

#### **Les demandes de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) de la Plaine du Var**

L'EPA émet un avis globalement favorable au projet de PLU et présente les demandes suivantes :

- **Zone d'équipements publics de Lingostière**

A Lingostière, l'EPA indique qu'une autre traduction dans le PLU serait préférable à la zone UFr située au Sud de la zone AUb de Lingostière.

La zone UFr est divisée en 3 parties :

- une partie au Nord-Est totalement concernée par l'ER 2113 destiné à un parc-relai ;
- une partie au Nord-Ouest partiellement concernée par un emplacement réservé destiné à un dépôt des Chemins de Fer de Provence (CFP) (et comprenant une importante installation EDF) ;
- une partie Sud, sans affectation précise.

Dans les 3 années à venir, il est prévu la réalisation du dépôt des CFP ainsi qu'un parking relai provisoire, l'ensemble constituant l'ébauche du pôle d'échange avec une desserte fortement cadencée des CFP vers la gare du Sud. Ces parties Nord doivent donc recevoir rapidement des aménagements utiles à la diminution du trafic automobile dans le centre et leur classement en UFr paraît alors justifié.

Par contre la partie Sud du secteur UFr ne nécessite pas d'aménagement immédiat et pourrait faire l'objet d'un classement en zone à urbaniser préservant son avenir.

⇒ Pour tenir compte de ces remarques, et pour favoriser la mixité fonctionnelle demandée par l'EPA, il est proposé de classer cette partie Sud de UFr en AUb : en effet ce secteur d'urbanisation future AUb permet un aménagement mixte comprenant des activités, des logements, des espaces publics, le tout en lien avec le développement des transports en commun en site propre.

- **Extension du Parc des Sports**

L'EPA s'interroge sur la destination « monofonctionnelle » de l'emplacement réservé 4203 prévu pour l'extension du parc des Sports, occupant 38 ha sur les 57ha de la zone AUP des Iscles du Var, tout en souhaitant que l'avenir y soit préservé.

La commission d'enquête indique que cet emplacement réservé existe au POS au sein d'une zone NA alternative et la ville de Nice y a déjà procédé à des acquisitions significatives.

Compte tenu du classement « alternatif » de la zone NA du POS qui indique la présence d'équipements en périphérie immédiate des terrains à aménager, le classement en zone AU constructible du PLU paraît adapté.

Le zonage retenu dans le projet de PLU est la meilleure réponse aux préoccupations de l'EPA car :

- d'une part, une évolution du PLU pourrait être mise en œuvre lorsque les objectifs d'aménagement de l'EPA auront été précisés ;

- d'autre part, un emplacement réservé ne peut être dédié à des opérations de logements indéterminés.

⇒ Il est donc proposé de maintenir les dispositions du projet de PLU.

- **Partie Est du MIN**

L'EPA propose d'intégrer dans le périmètre d'étude du MIN, la pointe Est qui n'y figure pas.

⇒ Il est proposé de maintenir les dispositions du projet de PLU pour permettre sur ce site les évolutions rendues nécessaires par l'aménagement du pôle multimodal de Saint Augustin.

- **quartier Bd. René Cassin, la Promenade des Anglais**

L'EPA demande que le secteur situé à l'entrée Ouest de Nice, entre le Bd. René Cassin, la Promenade des Anglais, et la rue Charles Chauve soit classé en zone UA sans COS pour permettre la réalisation d'un front bâti homogène.

⇒ Pour permettre un aménagement cohérent, quelque soit la taille des parcelles, et garantir ainsi un front urbain homogène de cette entrée de Nice, il est proposé de passer ces terrains du secteur UAc COS 2,7 au secteur UAa sans COS.

## Les demandes de l'Etat et de la DREAL

- **Ponts sur le VAR.**

En secteur NV, l'Etat précise que *« les possibilités offertes -selon les termes du règlement des zones Nv- de réaliser des infrastructures de transport dans le lit mineur du Var devront être reconsidérées ou faire l'objet d'une évaluation de leurs incidences ... »*

La commission d'enquête indique : *« Il faut noter qu'il s'agit de traversées par des ponts, à réaliser dans le cadre de l'aménagement du périmètre de l'OIN, et non pas d'ouvrages linéaires dans le lit du fleuve. »*

L'EPA de la Plaine du Var propose de prévoir un nouveau pont sur le Var à hauteur de Nice MERIDIA.

La commission d'enquête publique indique *« Une évolution ultérieure du PLU pourra tenir compte d'autres éléments de programme en fonction des objectifs de l'OIN qui restent à préciser, avec les outils réglementaires adaptés, en particulier un franchissement du Var pourra être localisé à la demande de l'EPA »*

⇒ En réponse, il est précisé que le projet de PLU prévoit un seul nouveau pont à hauteur de Lingostière : il est indiqué sur le plan de zonage par un périmètre de « pré-localisation ».

Le Document d'Objectifs (DOCOB) de la « Basse vallée du Var » est en cours d'élaboration et sa finalisation est prévue fin 2011.

Le ou les emplacements de ponts soumis à des études spécifiques, n'étant pas encore définis par la collectivité « maître d'ouvrage », il est proposé de sursoir à leur positionnement. Dans le PLU, il est donc proposé de supprimer du secteur NV de la Plaine du Var la possibilité de créer des ponts et de supprimer la pré-localisation actuelle du pont dans le PLU.

- **Les incidences et les mesures compensatoires**

Dans son avis, la DREAL indique :

*La prise en compte de la trame verte est une des avancées significatives du PLU. Dans cette trame verte, des dispositions contraignantes sont mises en oeuvre dans le règlement ou le cahier de recommandations adossés au PLU. Les continuités écologiques sont ensuite complétées par le Var et le Paillon qui s'accompagnent chacun d'un zonage naturel intégrant une bande (100 m sur la berge Est du Var et de part et d'autre du Paillon), garantissant la protection de leur ripisylve et de leurs berges.*

*Le PLU renforce significativement les outils de protection de l'environnement ...*

*.....L'aménagement de la plaine du Var dont la mise en oeuvre est prévue grâce à une Opération d'Intérêt National devra prendre en compte la question des fonctionnalités écologiques du Var et des vallons évoquée par le SAGE mais aussi les risques de pollution diffuses de la nappe souterraine comme la question de l'écoulement des eaux pluviales depuis les vallons.*

⇒ Pour prendre en compte ces remarques, le rapport de présentation du PLU et plus particulièrement le tome "incidences et mesures compensatoires" est complété par des éléments précis :

**Sur la ressource en eau :** Des puits de captage existent et deux nouveaux emplacements réservés sont inscrits dans le projet de PLU, pour garantir ainsi la qualité et la quantité de la ressource.

**Sur la protection de la nappe** au regard des différents projets, il est précisé que les eaux de la voirie sont récupérées et traitées avant d'être rejetées dans le milieu naturel. Cette disposition concerne toute la voirie publique ainsi que les équipements publics prévus dans la Plaine du Var. Les opérations nouvelles d'aménagement doivent inclure dans leur périmètre des dispositifs de rétention temporaire des eaux pluviales (article 10 de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau).

**Point sur les seuils:**

Plusieurs seuils existent en amont de Lingostière, les seuils n° 8 9 et 10. Le SAGE prévoit le retour au faciès méditerranéen du lit du Var, cela suppose comme action principale la disparition de tous les seuils. Cette action sera réalisée en plusieurs étapes.

**Eau Pluviale :**

Le schéma d'aménagement est conçu dans la perspective de respecter au mieux le cheminement naturel de l'eau pluviale afin de maintenir les lignes principales d'écoulement des eaux. Il en résulte la création d'espaces privilégiés pour l'accueil de dispositifs de rétention répondant aux critères de développement durable et de Haute Qualité Environnementale.

Au niveau des Permis de construire les bassins de rétention et des recommandations sont déjà préconisés. Les rejets domestiques liés à l'urbanisation de la plaine seront repris et amenés à la station d'épuration Haliotis sans impact sur le fleuve.

En accord avec le SAGE toutes les eaux de ruissellement seront traitées avant rejet et des dispositions particulières sont prévues en phase travaux.

- **Autres remarques de l'Etat**

L'Etat demande d'intégrer dans le PLU l'étude « **entrées de ville** ». Celle-ci est donc introduite dans le rapport de présentation du PLU

Dans son avis, la DREAL indique que « *L'évaluation environnementale est complète et rend compte de démarches intéressantes de prise en compte de l'environnement dans ce*

*PLU. Des protections sont mises en place pour préserver la biodiversité ou maîtriser l'étalement urbain. Des questions telles que la maîtrise des déplacements automobiles, la densification urbaine le long du réseau des transports en commun, la préservation de la ressource en eau. les économies d'énergie trouvent, au delà des simples intentions, des traductions -souvent innovantes- dans les règlements de zone. Un cahier de recommandation complète utilement ce dispositif. »*

Elle demande à NCA de « s'engager sur la réalisation d'une étude d'incidence des effets cumulés de l'aménagement de la plaine du Var. Cette étude pourra être réalisée en relation avec l'établissement public d'aménagement et être présentée au public lorsque le niveau d'avancement du projet d'aménagement le permettra. Cet engagement et ses modalités pratiques de mise en œuvre pourront prendre la forme d'une note complémentaire au rapport de présentation ».

En réponse, il est précisé que l'aménagement de la Plaine du Var a été reconnu « opération d'intérêt national » par l'Etat. Ce secteur stratégique porte en effet un grand nombre d'enjeux pour le développement du département :

- un espace vaste et stratégiquement situé ;
- un potentiel exceptionnel de restructuration urbaine et d'accueil d'entreprises innovantes, créatrices d'emplois ;
- un modèle d'aménagement durable à inventer, « l'Ecovallée ».

Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice ont la volonté de garantir le niveau d'excellence environnementale souhaité sur ce territoire.

Tous les acteurs concernés au premier rang desquels, l'Etablissement Public d'Aménagement, sont conscients de ce secteur stratégique pour la biodiversité : les nombreuses études en cours intégreront la problématique de la prise en compte de la ZPS et de NATURA 2000.

Pour réussir ce projet ambitieux, plusieurs études fondatrices sont menées conjointement par l'Etablissement Public d'Aménagement de l'opération d'intérêt national, le Conseil Général et la communauté urbaine Nice Côte d'Azur.

Ces études visent à définir les principes d'organisation de l'espace et à préciser le positionnement économique international de la Plaine du Var.

Nice Côte d'Azur a lancé une étude sur le positionnement international de l'Ecovallée.

L'Etablissement Public d'Aménagement de la Plaine du Var a lancé plusieurs études :

- un marché de définition sur les principes d'aménagement,
- un cadre de référence pour la qualité environnementale,
- une étude sur les continuités écologiques,

De plus, Nice Côte d'Azur a établi un marché public pour évaluer début 2011 l'impact de chacun des projets en cours (grand stade, etc....) sur la biodiversité, l'eau, l'énergie, les gaz à effet de serre, la qualité de l'air et le bruit et ceci afin de proposer si nécessaire des mesures envisageables d'amélioration ou le cas échéant des mesures compensatoires. Cette première étude permettra d'avoir une meilleure appréhension des enjeux environnementaux du territoire, d'identifier les points les plus sensibles par rapport aux sites Natura 2000 et ainsi de mieux cadrer l'étude à venir sur les effets cumulés.

Enfin, concernant le site Natura 2000 « Basse Vallée du Var » proprement dit, le conseil général des Alpes Maritimes qui en est l'opérateur a lancé l'élaboration du document d'objectifs (DOCOB) : les inventaires ont commencé et les incidences et recommandations du DOCOB seront disponibles début 2012.

Les résultats de ces études ne seront pas connus à l'approbation du PLU de Nice.

Une fois les études réalisées - document d'objectifs (DOCOB) du site Natura 2000 « Basse Vallée du Var » et l'ensemble des études de la Plaine du Var citées ci-dessus - NCA conduira, notamment avec l'Etablissement Public d'Aménagement, une étude sur les incidences des effets cumulés des programmes de travaux des projets envisagés dans le territoire de l'Ecovallée.

## Les autres demandes

- **Demande de la CCI : Les Ballastiers en secteur UAp du Parc des Sports**

La CCI demande que les activités industrielles existantes puissent se maintenir sur le secteur des ballastiers, en zone AU<sub>p</sub>, tant qu'une solution réaliste de relocalisation n'aura pas été trouvée.

*« La commission d'enquête publique est attentive à cette demande qu'il faudrait pouvoir satisfaire sans pérenniser la situation. Il appartient autant aux industriels qu'à NCA de rechercher ensemble les solutions de relocalisation satisfaisantes. »*

*« La Commission attire l'attention du Maître d'ouvrage sur les normes environnementales à faire respecter à ces installations sur leurs nouvelles implantations. »*

⇒ Pour tenir compte de la nécessité de permettre un aménagement intégrant le développement durable et la qualité environnementale dans le site du parc des Sports et son extension, il est proposé de maintenir les dispositions actuelles du projet de PLU. NCA et les professionnels sont en relations pour identifier à l'échelle de NCA un nouveau site pour ces activités.

- **Les entreprises existantes au droit de l'échangeur de la RD 6202 bis**

Plusieurs entreprises demandent la possibilité d'assouplir le règlement du secteur UFr prévu sur leurs sites au droit de l'échangeur de la RD 6202 bis.

⇒ Pour tenir compte de la vocation de ce site déjà occupé par des activités industrielles, et pour favoriser le développement économique, il est proposé de remplacer sur ce site le secteur UFr prioritairement destiné aux équipements publics de transport par le secteur voisin UEc destiné aux activités.

## Autres changements

### Les évolutions du règlement du PLU

En complément des points règlementaires déjà évoqués dans les chapitres précédents, ce chapitre rassemble les **principaux autres changements proposés** du règlement pour tenir compte des avis formulés à l'enquête publique.

Il tient aussi compte de la demande de la Ville de Nice indiquant que « le règlement du PLU est d'une façon générale concis et lisible. Il convient cependant de l'améliorer encore sur certains points pour le rendre **plus clair et lever toute ambiguïté d'interprétation** qui pourrait rendre difficile l'instruction des permis de construire. Ces points sont répartis dans l'ensemble des zones du règlement. »

### Les dispositions générales

#### En toutes Zones

Demandes de la Ville de Nice : ces demandes sont satisfaites dans le PLU à approuver

- Dans toutes les zones, compte tenu de la possibilité de développement de la **collecte pneumatique des déchets**, il est proposé d'autoriser dès maintenant en plus des aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.
- Dans toutes les zones, la rédaction des besoins en matière de **stationnement pour les commerces** sera améliorée pour éviter toute erreur d'interprétation. Il est proposé de préciser que pour les projets de création de plusieurs cellules commerciales, les besoins en stationnement s'apprécient cellule par cellule et non globalement.
- Le Projet de PLU prévoit des marges de recul en bordure des viaducs de l'autoroute : s'il est logique d'imposer un pourcentage d'espace vert en pleine terre dans les marges de recul en bordure de l'autoroute quand elle est au niveau des terrains riverains, cette contrainte ne se justifie pas en bordure des ouvrages d'art (viaducs) : il est proposé de corriger le règlement en ce sens.
- La rédaction sur le traitement des « arbres remarquables » est reprise : Les arbres remarquables (cf. définition en Titre 1 du règlement) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.
- Le règlement prévoyait pour le calcul des pourcentages d'espace vert différentes pondérations en fonction de leur qualité : espaces verts en pleine terre : coefficient 1. autres espaces verts : surfaces végétalisées sur une épaisseur d'au moins 0,80 m de terre et toiture ou terrasse végétalisée : coefficient 0,3. : ces coefficients sont inutiles dans la mesure où les pourcentages imposés sont clairement définis : espace vert, espace vert en pleine terre, espaces végétalisés : il est donc proposé de supprimer ces coefficients.

### Article R\*123-10-1 du code de l'urbanisme

Cet article précise que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le projet de PLU ne s'est pas opposé à cette disposition. Pour permettre la bonne application de cette disposition qui est maintenue, le règlement précisera que pour les lotissements, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

### En Zone UA

Demandes de la Ville de Nice :

- Dans plusieurs zones on impose des **implantations au droit des limites de voies** ou des limites graphiques. il est proposé de préciser que l'implantation à l'alignement s'applique au plan général de la façade et qu'un recul peut être admis pour la réalisation des accès.
- L'article UA 6-1 autorise quelque soit la surface du terrain une implantation libre pour les **équipements publics** situés dans le secteur UAa. Pour ces équipements publics il est proposé d'étendre cette possibilité à l'ensemble de la zone UA.
- L'article UA7 -1 indique que sur l'ensemble de la zone tout bâtiment peut **s'accoler à un mur pignon existant** sans pouvoir dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur. Il est proposé de n'appliquer cette règle qu'en dehors de la bande continue.

Le Conseil Général demande, pour les collèges, des ajustements en zone UA :

Article UA 13 : Espaces libres et plantations : pour tenir compte de l'usage des espaces verts ou collectifs, un pourcentage d'espaces paysager sera imposé au lieu de celui imposé en espaces verts.

- **Demande du Conseil Général : projet d'équipement sportif bd de la Madeleine**

Le conseil général prévoit la réalisation d'un ensemble sportif au 69 Bd de la madeleine, parcelles MR 51 et 604 de 1800 m<sup>2</sup>, sur une partie de l'emplacement réservé 3426 au bénéfice du Conseil Général pour la réalisation d'un gymnase.

⇒ Afin de répondre aux besoins en matière d'équipements publics sportifs dans ce quartier, il est proposé d'opérer les changements suivants :

- Suppression de la marge de recul de 5m en bordure du bd de la Madeleine.
- Ajouter en secteur UAm, pour les bâtiments liés et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs d'enseignement et de sport, la possibilité :
  - sur toute l'unité foncière, de s'accoler à un mur pignon existant sans être limité par la hauteur de ce mur ;
  - d'être implanté jusqu'aux limites séparatives sur toute l'unité foncière pour toute partie de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 10 m à l'égout du toit ;
  - en dehors de la bande continue, d'atteindre 10 m à l'égout du toit, au lieu de 6m ;
  - d'indiquer que les filets pare ballons ne sont pas soumis aux règles de hauteur ;
  - **d'alléger les exigences de stationnement pour le logement social** dans le secteur UAm en zone 1 et 2, exiger 1 aire par 80 m<sup>2</sup> de SHON. au lieu de 1/40 m<sup>2</sup> de SHON (taux fixé pour les autres logements).

Autres demandes :

- il est proposé d'autoriser, comme au POS, la **hauteur de 25m sur la Californie** comme sur les grands axes (au lieu de 21,50 m au projet de PLU) ;
- L832: en secteur UA/av, il est demandé que la hauteur au faîtage des constructions en recul passe de 32,50 à 34m. Pour permettre aux constructions de disposer comme dans l'ensemble de la zone UA d'une hauteur de 3,50 au dessus de l'égout du toit, il est proposé de prendre en compte cette demande, tout en gardant la hauteur à l'égout de 31m.

En Zone UD

- **L'aspect extérieur des bâtiments**

Pour tenir compte de la spécificité des zones UD destinées à un développement notamment de type éco-quartier, il est proposé de préciser que l'aspect extérieur des bâtiments et constructions ne doit pas porter atteinte aux sites, aux paysages naturels ou urbains et que les constructions présentant une architecture contemporaine sont autorisées.

- **Secteur UDD (Digue des Français)**

Dans les secteurs UDb, UDc, UDI et UDj, les bâtiments et les constructions peuvent être implantés jusqu'aux limites : il est proposé d'appliquer la même disposition au secteur UDD qui a les mêmes caractéristiques.

- **proposition de modification de l'article UD6 du règlement du PLU :**

⇒ Il est proposé d'autoriser dans le secteur UDI, le surplomb de toute partie de bâtiment.

En Zone UF

**Port de Nice**

La CCI précise : Le dépassement de hauteur est trop détaillé pour les édifices techniques. Il est impératif que la mention «à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 10% » soit rapportée à un élément donné, que ce soit un linéaire ou une surface :

⇒ Il est proposé d'appliquer ce pourcentage à l'emprise au sol des constructions.

Le Conseil Général demande :

Le Conseil Général demande des modifications sur le secteur UFd du CADAM: supprimer la référence au CADAM, autoriser les logements de fonction, et autoriser les équipements publics d'infrastructure et de superstructure, parkings notamment, dans les reculs induits.

⇒ Ces ajustements sont opérés.

- **secteur UFv des équipements publics d'enseignement et de sport**

⇒ Afin de répondre aux besoins en matière de déplacements et de transports en commun en site propre, il est proposé d'autoriser aussi en secteur UFv les équipements publics d'infrastructures liés au transport (parking, tramway, pôle d'échange,...).

### **En Zone AU**

- **L'aspect extérieur des bâtiments**

Pour tenir compte de la spécificité des zones AU destinées comme les zones UD à un développement notamment de type éco-quartier, il est proposé de préciser que l'aspect extérieur des bâtiments et constructions peut présenter une architecture contemporaine.

- **Aménagements paysagers**

Dans les secteurs AUb, AUf, AUg (Zone à urbaniser « stricte », il est proposé d'autoriser les constructions et installations liées ou nécessaires à la création ou la mise en valeur des espaces, aménagements paysagers, parcs et jardins, sans dépasser 100 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière, construction existante comprise.

### **En Zone A**

L635 : Afin de renforcer la qualité paysagère de l'éco-vallée, et d'éviter toute pollution de la nappe alluviale du Var, il est proposé d'interdire les installations classées qui concernent les « casse autos ». Cette mesure est appliquée à toutes les zones de la Plaine du Var : UA, AU.

### **Adaptations mineures et corrections d'erreurs matérielles**

Suite aux avis formulés et notamment ceux de l'Etat, des personnes publiques associées et de la commission d'enquête, des adaptations mineures ou corrections d'erreurs matérielles ci-dessous sont opérées dans les pièces suivantes du dossier du PLU : le règlement, les 7 feuilles du plan directeur de zonage et les pièces annexes.