

PLUM

PLAN LOCAL D'URBANISME
MÉTROPOLITAIN

Une démarche de
sobriété foncière
compatible avec un
développement
territorial maîtrisé

Juin 2024

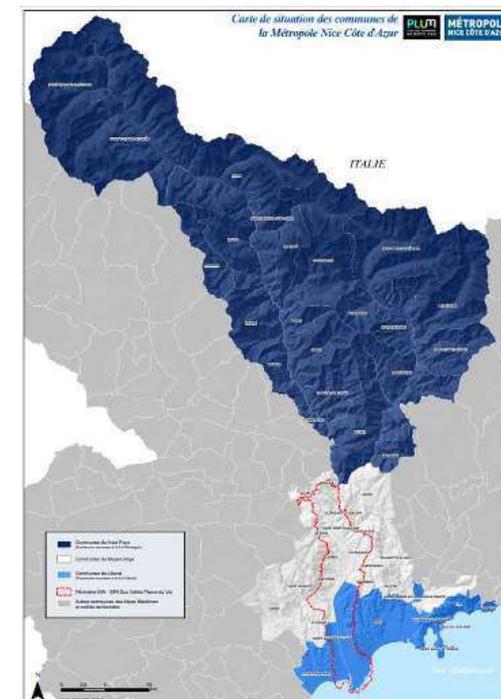


**MÉTROPOLE
NICE CÔTE D'AZUR**

PRÉSENTATION DU TERRITOIRE MÉTROPOLITAIN

Un territoire remarquable et contraint

- 51 communes et 560 351 habitants avec Nice comme ville-centre
- Une très **grande biodiversité** entre terre et mer : un territoire à protéger (Trame verte et bleue) se traduisant par de fortes exigences réglementaires (DTA, loi montagne et littoral, etc...)
- Un territoire **exposé à de nombreux risques naturels** (inondation, incendie, sismique, etc.)
- Un **littoral très dense et déjà artificialisé** avec un foncier rare et cher
- Une Opération d'Intérêt National **Eco-vallée Plaine du Var** sur 10 000 hectares, secteur stratégique de développement



MNCA : 51 communes
1480 km² / 560 351 habitants (2021) / densité de 379 habitants au km²
120 km² de territoires concernés par un ou plusieurs risques (8% du territoire)
445 km² de protections environnementales (30%)
8% de territoire plat
2,8% du territoire est classé en espaces agricoles au MOS
87% de forêts et milieux semi-naturels

UNE TRAJECTOIRE ZAN À IMPULSER



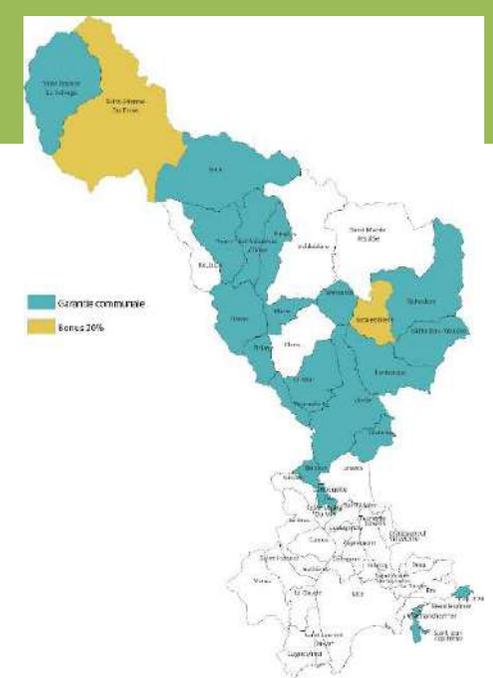
Un premier cap en 2031 avec une division par deux de la consommation d'ENAF



Un changement de paradigme à accompagner avec beaucoup de pédagogie

Pour plusieurs raisons :

- Des efforts déjà consentis avec une optimisation du foncier déjà à l'œuvre sur le territoire depuis l'approbation du PLUm en 2019
- Certains leviers de mise en œuvre ZAN semblent parfois montrer leurs limites (densification, mobilisation des friches)
- Une pluralité des dispositifs complexes avec un manque de lisibilité
- Une attractivité touristique forte qui vient en concurrence avec le logement pour actifs, notamment dans le cadre des exigences de la loi SRU en matière de production de logements sociaux



Dispositifs ZAN – Loi Climat & Résilience, loi du 20 juillet 2023, territorialisation SRADDET

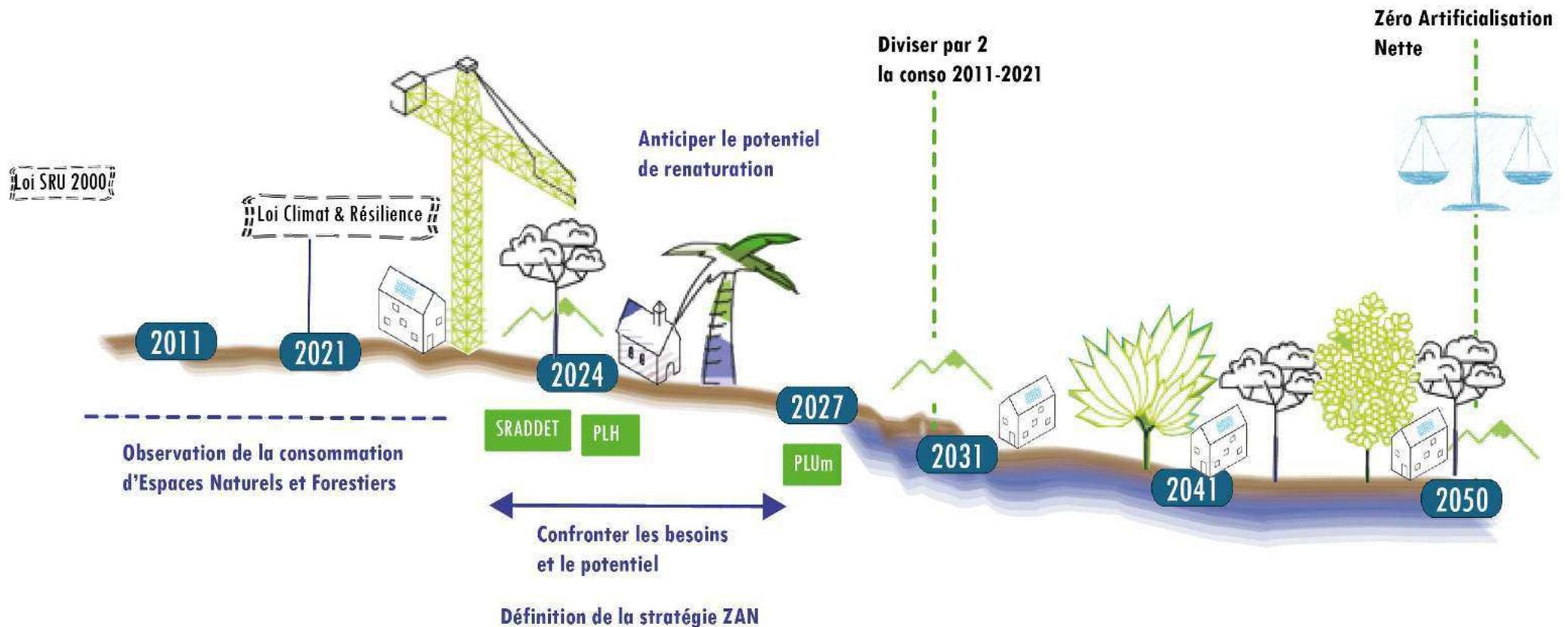
▪Garantie communale (loi du 20 juillet 2023) : 21 communes concernées sur la Métropole

▪Bonus 20% pour les centralités locales et de proximité dans les espaces ruraux et d'équilibre régional (dispositif Région – SRADDET) : Saint-Etienne-de-Tinée et Roquebillière

▪Taux d'effort territorialisation des objectifs (dispositif Région – SRADDET) : + 55% retenu par la Région pour la Métropole, à confirmer dans les documents du SRADDET modifié.

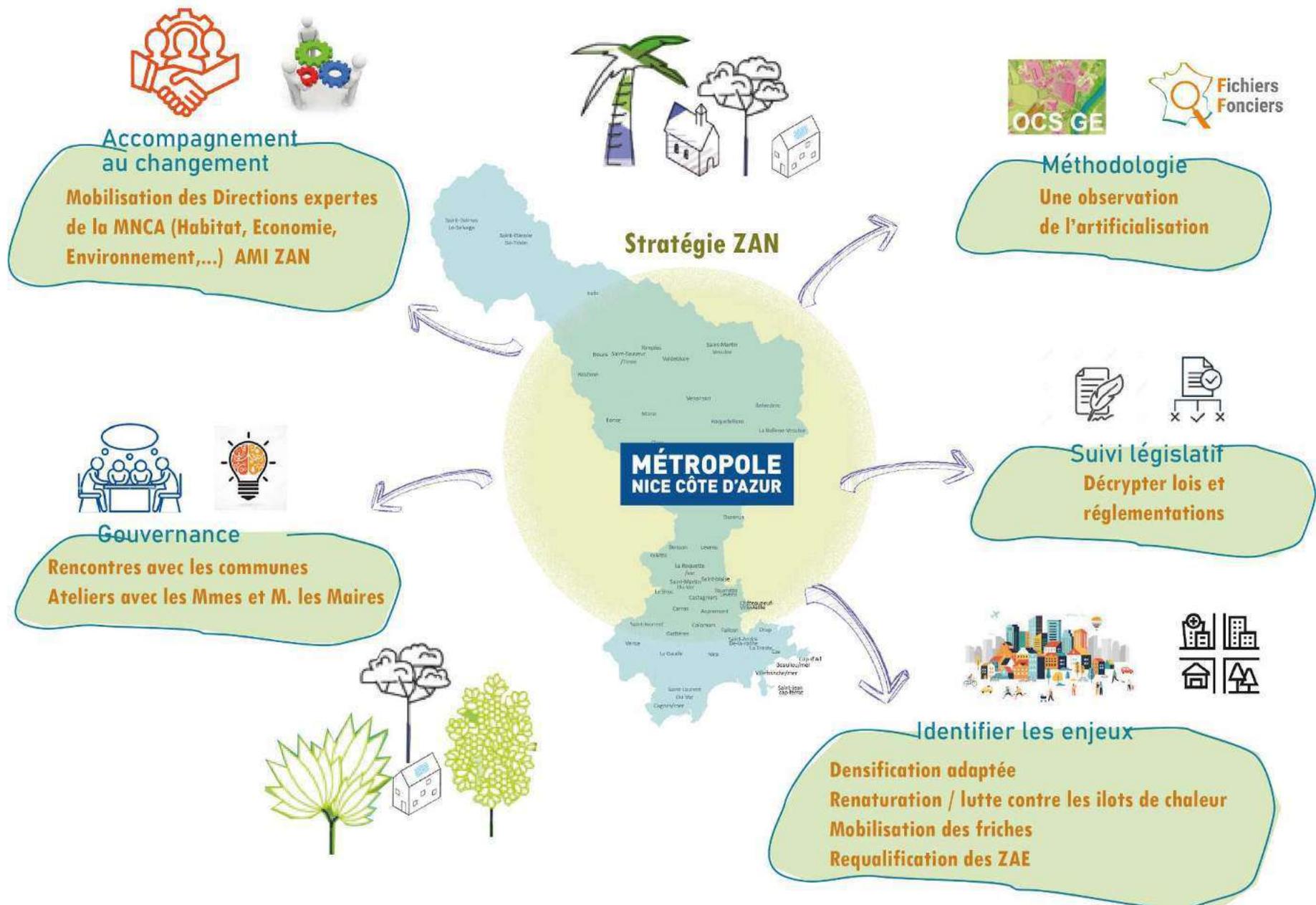
▪Participation aux projets d'envergure nationale (loi du 20 juillet 2023) : impact de +4,5% d'effort supplémentaire. Les projets de l'EPA pour une estimatif de 19 hectares seront décomptés du bilan ZAN.

➔ Des objectifs ZAN à traduire dans les documents d'urbanisme



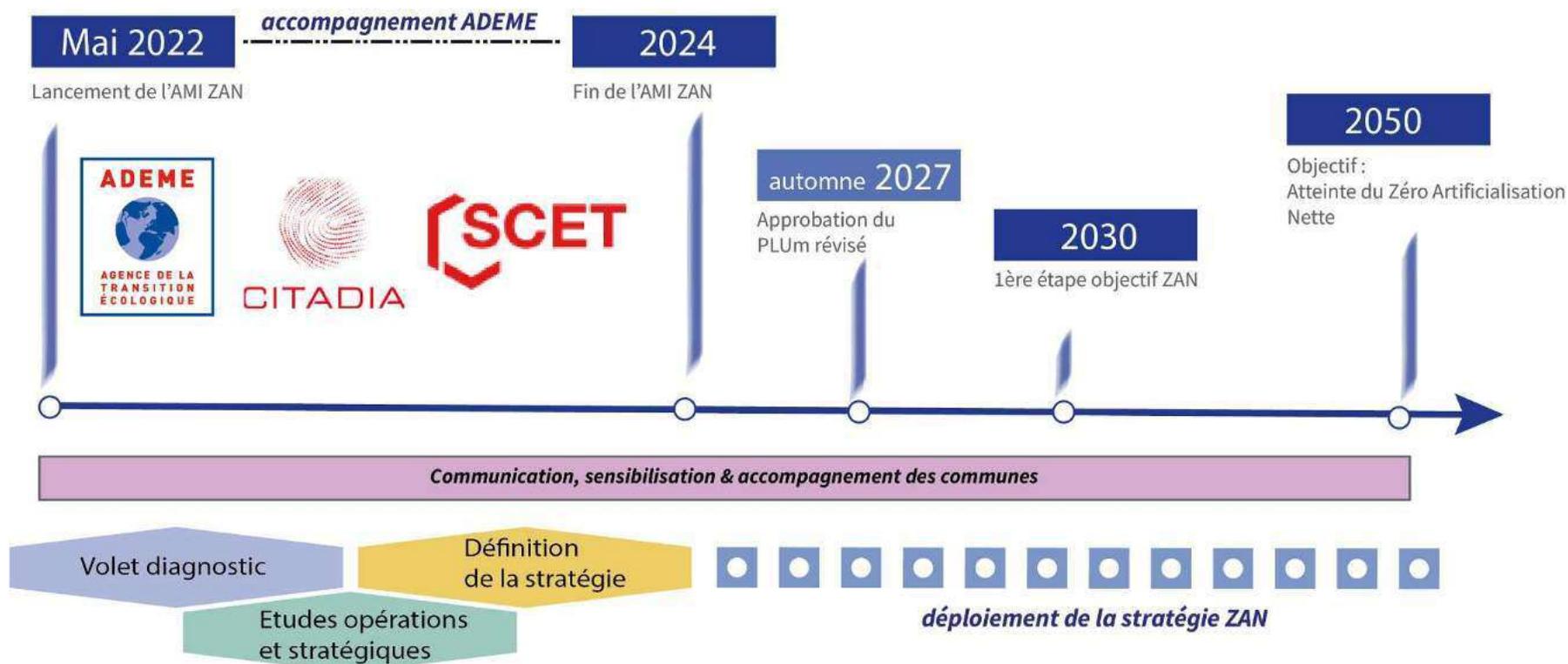
- Des démarches et calendriers à articuler : PLH4 / PLUm / SRADDET
Apporter une cohérence dans les différents documents de planification
- **Enjeu : le territoire est-il en capacité de se développer sans artificialiser ?**

UNE STRATÉGIE À DÉFINIR



UN ACCOMPAGNEMENT PAR L'ADEME

➤ Une candidature AMI ZAN impulsant une trajectoire ZAN sur le territoire

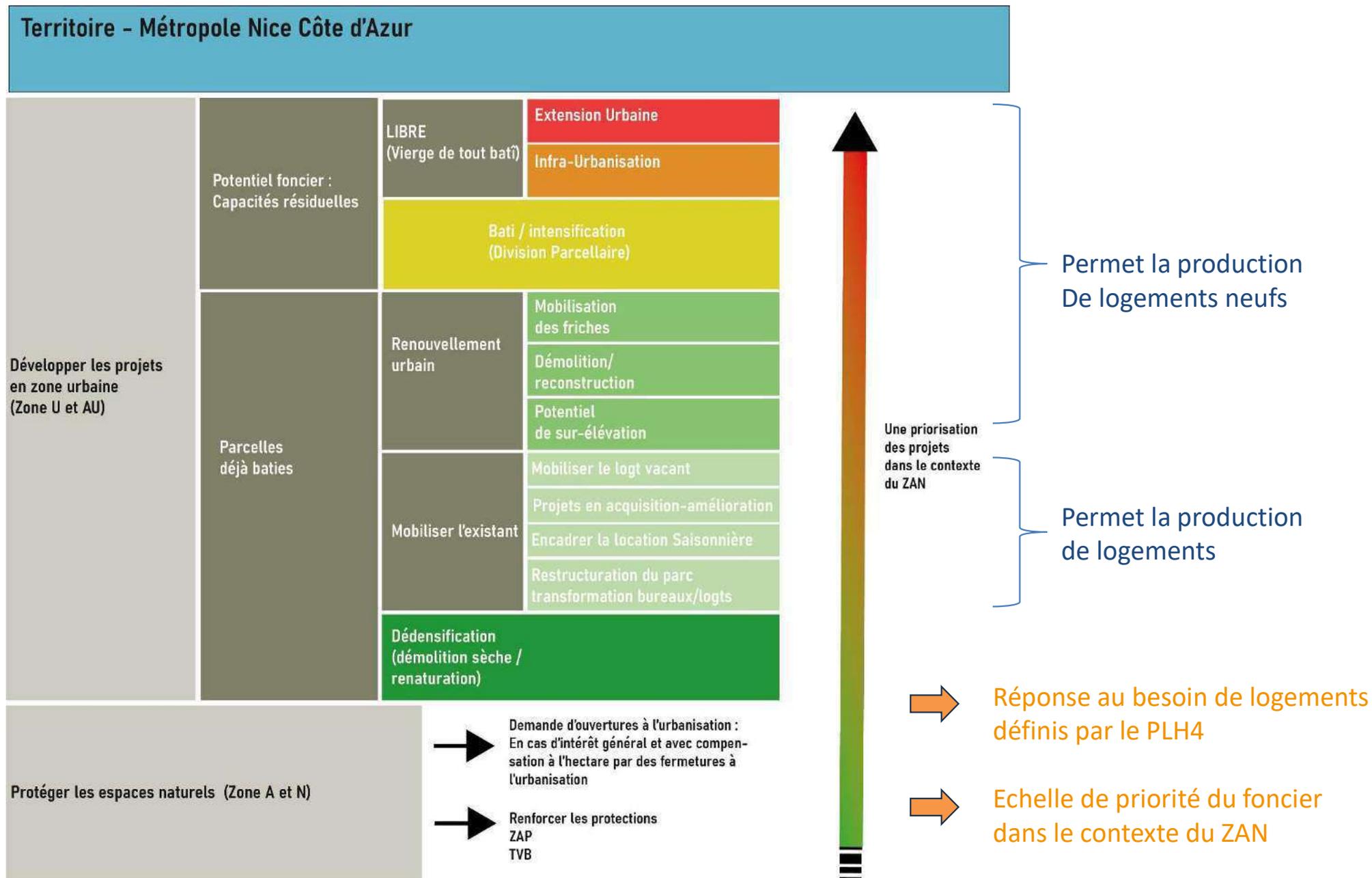


- ❑ **Volet diagnostic** : définition des enveloppes urbaines, des consommations foncières 2011-2021, des capacités résiduelles, potentiel de renaturation
- ❑ **Volet planification** : mettre en compatibilité le PLH4 / PLUm
- ❑ **Volet études opérations et stratégiques** : synergie des différentes directions métropolitaines / études « Surélévation », airbnb, stratégie AERC Plaine du Var, stratégie de renaturation, etc...
- ❑ **Actions de communication / Volet sensibilisation**

Mise en compatibilité entre le PLH4 et le PLUm

Le PLUm est-il en capacité de produire les logements nécessaires au développement du territoire, tout en limitant l'artificialisation des sols ?

IDENTIFIER LES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN



MOBILISER EN PRIORITÉ L'EXISTANT

Adapter le parc de logements aux besoins de la population

- ❑ Encourager les projets d'acquisition-amélioration
- ❑ Lutte contre la vacance
- ❑ Revitalisation des cœurs de ville / réhabilitation
- ❑ Transformation bureaux / logements
- ❑ Encadrer la location saisonnière : réglementation des meublés touristiques



Nice, précurseur dans la réglementation de la location meublée saisonnière



Objectif : maintenir une offre de logements à destination des habitants

- Demande d'autorisation de « changement d'usage »
- Instauration d'un régime d'autorisation strict assorti de contrôles
- Possibilité de louer la résidence principale moins de 120 jours par an
- Une seule demande d'autorisation de « changement d'usage » pour une durée de six ans
- Sinon, soumis à compensation : transformation d'un local en habitation sur la ville de Nice ou achat d'un titre de compensation auprès d'un tiers

RENOUVELLEMENT URBAIN - 1



Difficulté à évaluer le potentiel de renouvellement urbain

☐ Opérations de démolition / reconstruction :

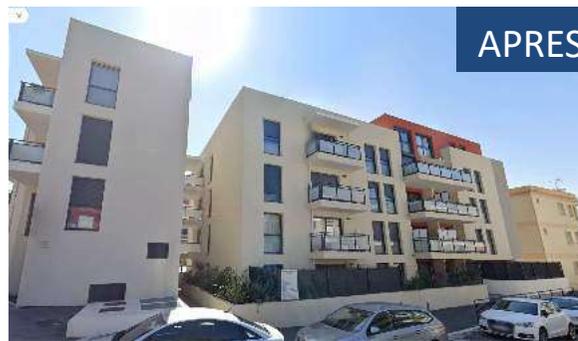
Type de travaux qui consiste à détruire un bâtiment pour en construire un autre à la place :

- soit en raison de la vétusté du bâti,
- soit pour améliorer la qualité du bâti et la rendre conforme aux besoins nouveaux.

- Permet de produire du logement en volume en densifiant : bien souvent réalisation d'immeubles sur des terrains occupés par des maisons ou des bâtis bas.
- Potentiel important sur la partie la plus urbanisée (littoral)



Un travail à approfondir à partir des permis de construire pour estimer le potentiel sur l'ensemble des communes de la Métropole



❑ Etude du potentiel de surélévation

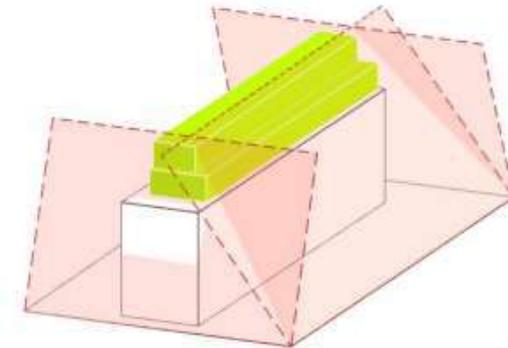
Réalisée par l'agence Up'Factor sur la Métropole Nice Côte d'Azur en 2023

- Consiste à élever d'un ou de plusieurs niveaux un bâti déjà existant sans modifier l'emprise au sol
- Contribue aux enjeux de production de logements sans artificialiser



Phase 1 : Détecter massivement les opportunités de surélévation

- Générer les volumes constructibles en surélévation par l'application automatisée des règles du PLUm
- Analyser ce gisement foncier aérien par des critères et par le croisement avec les données de l'existant



Phase 2 : Identifier les potentiels les plus pertinents pour avancer vers la concrétisation de projets démonstrateurs



Des points de vigilance :

- ➔ Affiner la compatibilité avec les règles du PLUm (Bande continue / Hauteur)
- ➔ Etudes techniques à mener sur les opérations retenues
- ➔ Mixité de fonction ? Écoles / habitat

❑ Mobilisation des friches

- ❑ A partir de l'outil Cartofriches / Urbansimul + Validation au cas par cas par de la photo-interprétation
- ❑ Un potentiel déjà fortement mobilisé : la plupart des friches sont déjà fléchées par un permis de construire
- ❑ Au final, très peu de friches mobilisables



Conclusion : levier non impactant pour la stratégie ZAN sur le territoire de la MNCA



Vaste opération à Nice pour **requalifier un site à dominante industrielle occupé par le Comptoir Métallurgique du Littoral** (CML, groupe ArcelorMittal) > production de 518 logements

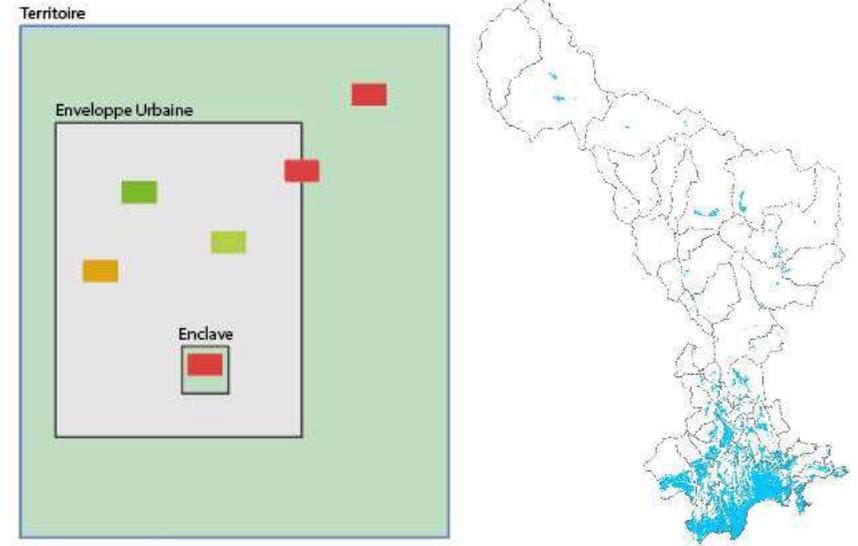




Lorsque le renouvellement urbain n'est pas suffisant, identifier le potentiel de mobilisation des capacités résiduelles, tout en hiérarchisant la pertinence en lien avec le ZAN :

- ❑ Capacités résiduelles en division parcellaire
- ❑ Capacités résiduelles infra-urbanisation
- ❑ Capacités résiduelles en extension urbaine

❑ DEFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE



Méthodologie :

Etape 1 : dilation-érosion (40m-25m) autour des bâtis dur >30m²

Etape 2 : Ajout des routes et des voies ferrées (bd topo : tampon de 10m autour des autoroutes, 6m autour des routes et voies ferrées)

Etape 3 : Ajout des cimetières, des terrains de sport, des parkings et gares (Bd Topo)

Etape 4 : ajout de la consommation foncières 2011-2021

Etape 5 : Comblement des creux présents dans l'enveloppe < 2500m²

Etape 6 : Maintien des hameaux, suppression des enveloppes avec <5/10 bâtis en fonction des secteurs (arrière-pays / Littoral)

Etape 7 : vérification manuelle

Etape 8 : Suppression des enveloppes en zones N/A (sauf Ne cimetière, Njp et quartier/hameau important)

➔ Identifier les capacités résiduelles du territoire



- Unités foncières bâties et non bâties constructibles **en zones U et AU**
- Uniquement les unités foncières (UF) **supérieures à 200 m²**
- Les **UF impactées par des contraintes réglementaires multi-échelles** :
 - Les zones « rouge » des plans de prévention des risques naturels et technologiques ;
 - Les exigences réglementaires liées au PLUm en vigueur : Espace Boisé Classé, Emplacement Réservé, Trame Verte et Bleue , Corridors écologiques, Espaces protégés, Zone Non Aedificandi, etc. ;
- Ecarter l'ensemble des UF relevées sur les espaces publics, routiers, portuaires et aéroportuaires, ainsi que les zones relatives **aux chantiers et carrières (données de l'OCS-GE)** ;
- **Enfin, un tri « manuel »** permet d'écarter :
 - Les dernières fractions de voirie persistantes après le traitement automatique ;
 - Les unités foncières trop étroites pour accueillir des constructions (au regard des constructions environnantes visibles sur les prises de vues aériennes).

UF non bâties

- Prise en compte dans son intégralité + UF dont le bâti est inférieur à 10m²

UF déjà bâties

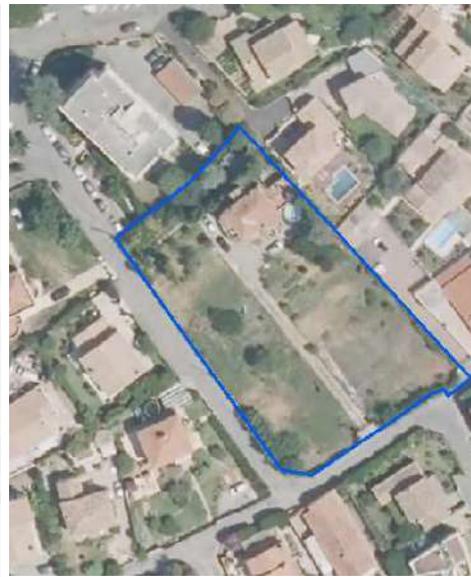
- si surface du bâti existant est inférieure ou égale à 5% de l'UF sur laquelle il est implanté.
- A cette condition, la moitié de la surface de l'unité foncière est comptabilisée dans le calcul des capacités résiduelles.

POTENTIEL DE DENSIFICATION PAR LA DIVISION PARCELLAIRE

➔ Seules les parcelles dont la surface du bâti est inférieure à 5% de l'unité foncière ont été retenues. Dans quel cas, seulement la moitié de la surface de l'unité foncière sera considérée comme potentiel foncier.

➔ On peut estimer à entre 1 et 3% du potentiel mobilisable chaque année.

➔ **Estimation du nombre de logements : 16 logements à l'hectare**
Circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols »



PAS D'IMPACT SUR
L'ARTIFICIALISATION
DES SOLS



Une vigilance doit être accordée pour préserver aussi le cadre de vie

LES TERRAINS NUS



Priorisation de la tache urbaine = réduction de l'étalement urbain.



Estimation du nombre de logements relatifs aux capacités résiduelles

❖ **Pour les unités foncières situées dans des zones « productrices de logements collectifs » (UA, UB, UC, UD) :**

• *Lorsque le règlement le permet (90%):*

- ✓ Potentiel de surface de plancher calculé via le règlement (surface de la capa*CES*hauteur réglementaire)
- ✓ Il sera défalqué 30% pour prendre en compte les surfaces non-habitable (parties communes, locaux techniques, murs...).
- ✓ Le nombre de logements sera ensuite estimé par la taille moyenne des résidences principales collectives par commune à partir des données INSEE millésimé 2020.

• *Lorsque le règlement ne le permet pas :*

- ✓ Dans les zones UB centre de ville de Nice et UA cœur de village (UAa, UAb, UAc) :
- ✓ A partir de la typologie urbaine réalisé par le bureau d'études Antea group en 2017.

❖ **Traitement spécifique pour les OAP** - Estimation plus juste des logements projetés

Au sein de l'enveloppe urbaine



Hors de l'enveloppe urbaine



BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

A partir du parc de logement existant

- ❖ MOBILISATION DU PARC DE RÉSIDENCES SECONDAIRES OU LOGEMENTS VACANTS



Pas d'impact ZAN

- ❖ RESTRUCTURATION DU PARC DE LOGEMENT
(BUREAUX EN LOGEMENTS / DIVISION OU FUSION LOGEMENTS)



Pas d'impact ZAN

Logements neufs

- ❖ SUR-ELEVATION DES BATIMENTS



Pas d'impact ZAN

- ❖ DÉMOLITION / RECONSTRUCTION



Pas d'impact ZAN

- ❖ SUR UNE FRICHE EN ZONE URBAINE/ UN TERRAIN DÉJÀ ARTIFICIALISÉ (PARKING, ETC..)



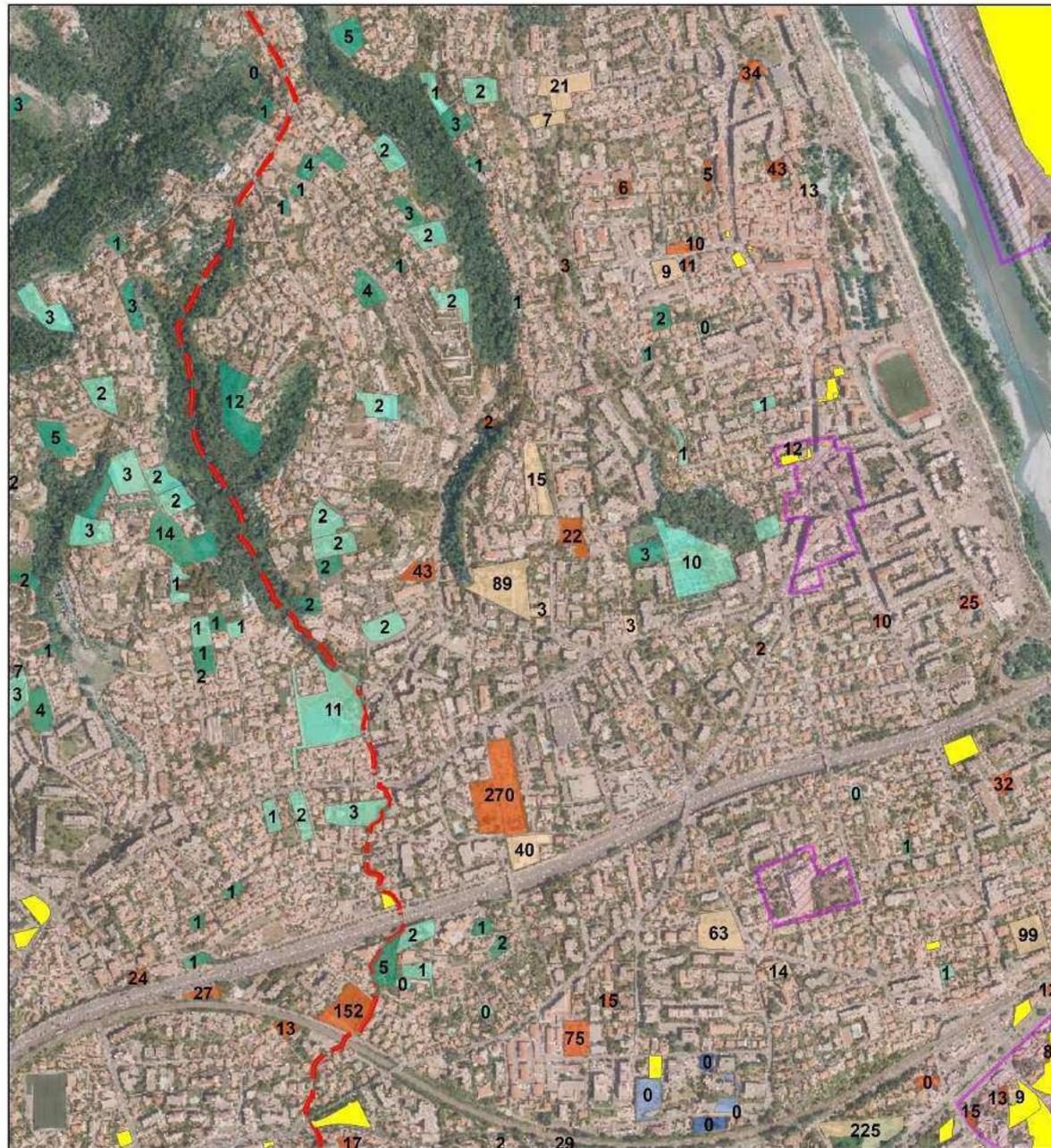
Pas d'impact ZAN

- ❖ SUR UN TERRAIN NATUREL, AGRICOLE OU FORESTIER

Impact ZAN



LES CAPACITÉS RÉSIDUELLES



Légende :

- Collectif en division parcellaire
- Collectif sur terrain non bâti
- Individuel en division parcellaire
- Individuel sur terrain non bâti
- Pas de logts - division parcellaire
- Pas de logts Terrain non bâti
- Friches
- Périmètre OIN
- OAP

Compatibilité PLUm et PLH

- ❑ Déterminer une hypothèse de croissance pour le territoire **En accord PLH4 / PLUm**
 - ❑ Evaluer les besoins en logements, notamment en construction neuve
 - ❑ Evaluer les besoins en matière de production de logements sociaux
 - ❑ Mise en en lien **des besoins en logements / potentiel de production**
Artificialisation des sols / objectif ZAN
- Réalisé
Par le PLH4**

Identification des réponses à apporter lors de la révision du PLUm

- ❑ Apporter plus d'efficacité foncière : retravailler le zonage pour identifier des secteurs pertinents de densification permettant d'optimiser le ratio artificialisation / production de logements
- ❑ Faciliter les formes urbaines productrices de logements collectifs afin de respecter les engagements en matière de logements sociaux
- ❑ Des ouvertures à l'urbanisation qui doivent être largement réduites aux projets d'intérêt général qui ne trouve pas de traduction dans les CAPA ; fermeture à l'urbanisation au moins équivalente à l'ouverture à l'urbanisation souhaitée

❑ Préserver les ENAF

- Au travers du zonage : développement des Zones Agricoles Protégées, actualisation de la trame verte et bleue, création d'une trame noire
- Au sein de l'enveloppe urbaine, identifier le préférentiel de développement des capacités résiduelles
 - Pour préserver les espaces naturels
 - Pour les projets urbains



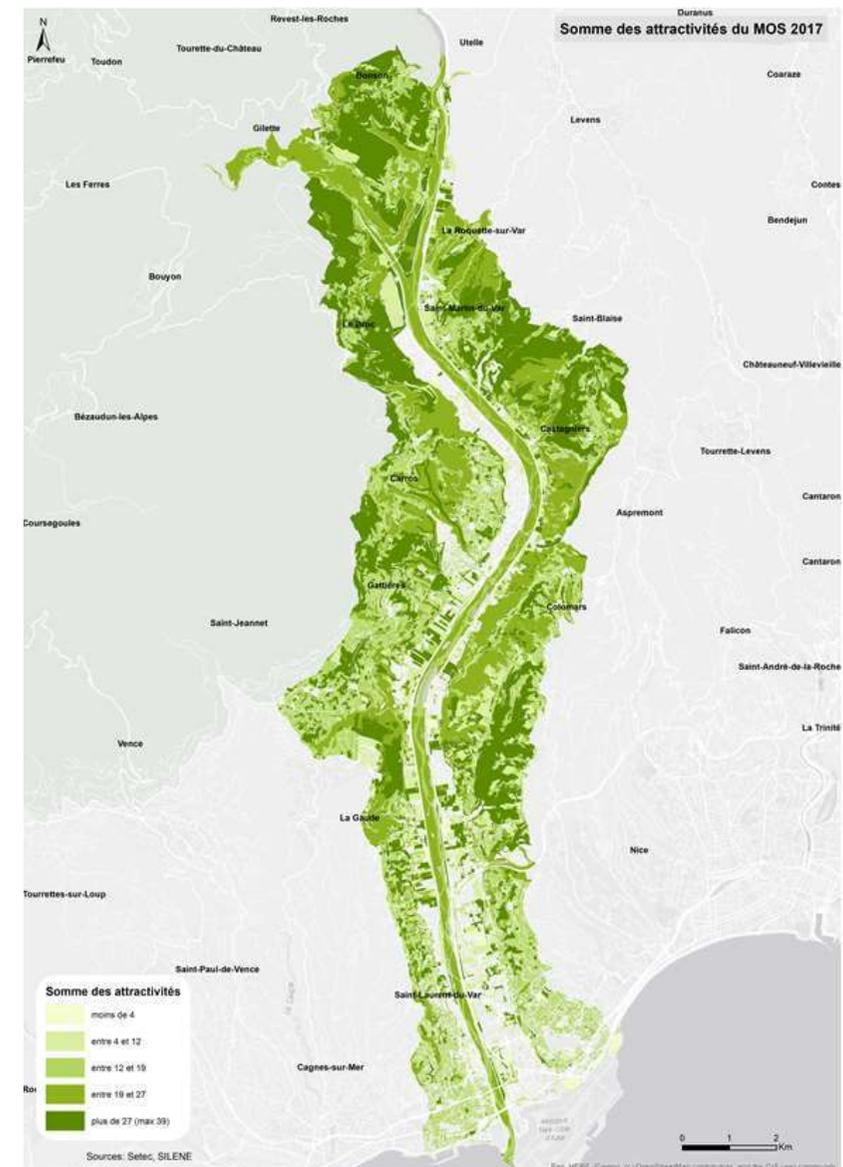
Travail en cours d'identification du potentiel de renaturation, accompagné par le bureau d'études CITADIA

❑ Mise en place d'une stratégie biodiversité et renaturation sur la Métropole

- Le territoire de l'OIN Plaine du Var = périmètre laboratoire et pilote
- Démarche collaborative MNCA / EPA Eco-Vallée Plaine du Var
- Organisation de la démarche AERC sur la Plaine du Var
- Création d'une structure opérationnelle innovante

Stratégie « améliorer éviter réduire compenser » (AERC) Plaine du Var

- **Définition de la stratégie globale AERC** dans le périmètre de l'opération d'intérêt national Nice éco-vallée
 - ❑ Amélioration de la connaissance et des enjeux biodiversité
 - ❑ Analyse des projets d'aménagement et de leurs effets cumulés sur la biodiversité
 - ❑ Proposer un cadre permettant de mutualiser et répartir les mesures AERC propres à chaque porteur de projet, de façon équitable



POTENTIEL DE RENATURATION

➤ Financement

- Mise en place d'une gouvernance innovante, pilotée par la Métropole et l'Établissement public d'aménagement, afin de mobiliser des financements publics et privés et investir en faveur de la biodiversité. Un fonds sera consacré à la restauration des "continuités écologiques".
- **Objectif** : acquérir et aménager des parcelles, telles que des zones agricoles, naturelles dégradées, détournées ou des terrains urbanisés. « Les terrains seront ainsi maîtrisés directement, ou rétrocédés à des organismes de protection de la nature comme le Conservatoire d'espaces naturels ou l'Office national des forêts »

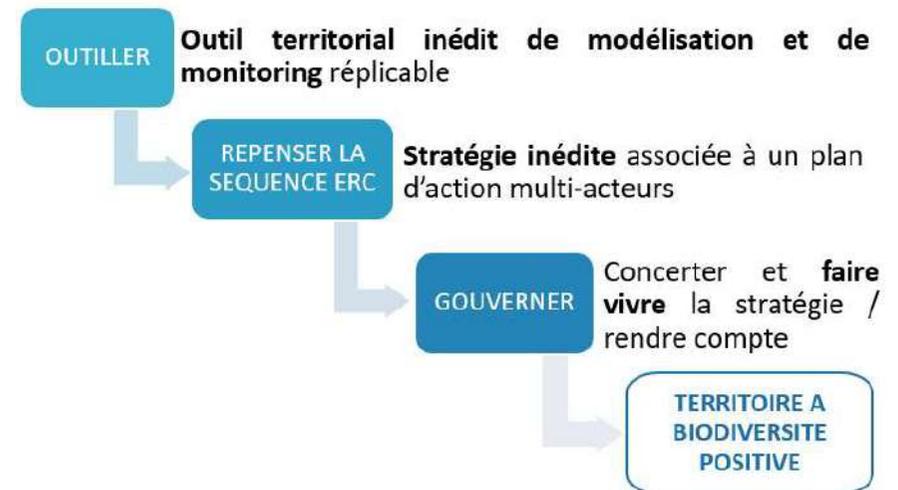
➤ Création d'un observatoire

- « mesurer, suivre et piloter des actions en faveur d'un retour de la biodiversité »
- évaluer l'impact des projets portés par tous les acteurs « en veillant au respect » de la stratégie du territoire.

Publication tous les trois ans d'un rapport retraçant "*l'évolution de la biodiversité sur les 10.000 hectares de l'OIN* ».

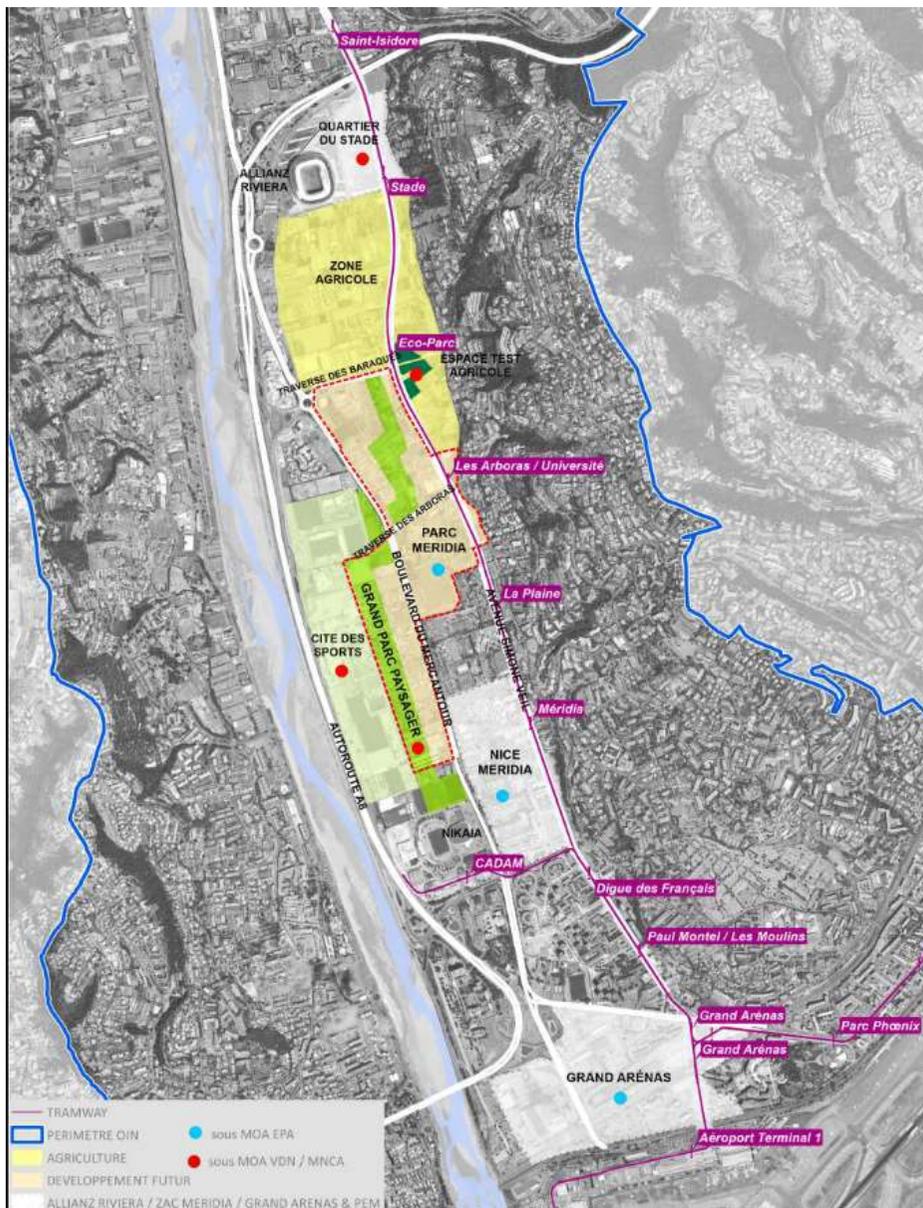
➤ Objectif à terme : étendre le dispositif à l'ensemble de la Métropole

SOLUTION



STRATÉGIE DE RENATURATION DE LA PLAINE DU VAR

➤ Premières opérations du plan « renaturation » de la Métropole



Opération : Grand parc paysager de la plaine du Var, ZAC Parc Meridia dans le secteur de l'OIN Eco-vallée, 20 hectares

Lancement du projet : printemps 2024

Actions : amendement et dépollution des sols (retirer le béton des parkings et entrepôt) + plantation (140 000 arbres)

Budget : 8,9 millions d'euros (MNCA, ville de Nice, EPA)

PÉDAGOGIE ET SENSIBILISATION

◆ Rencontres collectives avec les maires

- Ateliers, octobre 2022
- Groupes de travail, décembre 2024
- Ateliers, mai 2024

◆ Rencontres régulières des référents territoriaux planification et des services urbanisme des communes.

