

**DOSSIER DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1 « MDC1 »**  
**DU PLU Métropolitain**

➤ **Ce que ne permet pas la MDC1**

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

- Changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Réduire une zone naturelle, agricole ou forestière,
- Réduire un espace boisé classé,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser plus de six ans après sa création
- Créer une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) valant ZAC (Zone d'Aménagement Concerté)

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

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

➤ **Ce que permet la MDC1 par délibération du 27 novembre 2020**

La MDC1 respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont elle ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixées dans le PLUm approuvé le 25 octobre 2019.

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

- La précision ou le complément de certains points des dispositions générales du règlement
- L'évolution de dispositions réglementaires écrites et graphiques de certaines zones afin de permettre la réalisation de projets métropolitains et communaux.
- La mise à jour d'emplacements réservés (ER) pour voirie, équipements publics ou mixité sociale ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- La fermeture à l'urbanisation de 6.33ha au bénéfice de zones agricoles ou naturelles (ex : Aspremont, Bonson, Carros...)

**POUR SAVOIR SI JE SUIS CONCERNE PAR CETTE MODIFICATION :**  
**JE CONSULTE LES PIÈCES DU DOSSIER MDC1 CONCERNANT MA SITUATION**

## **Pièce 1 : Note de présentation**

### [Document 1 : note de Présentation.](#)

#### **1 Préambule**

- Contexte législatif et déroulement de la procédure
- Justification du choix de la procédure de modification de droit commun du PLUm
- Contexte territorial

**Nota :** Le résumé non technique se trouve en page 514 de cette note de présentation

#### **2 Prise en compte et compatibilité avec les documents Supra-Métropolitains.**

#### **3 Exposé des motifs et objet de la modification de droit commun n°1 du PLUM**

- 3-1 Modification des dispositions générales du règlement
- 3-2 Mise à jour et compléments apportés aux dispositions réglementaires relatives à l'ensemble du territoire métropolitain
- 3-3 Adaptation du règlement écrit pour chaque commune
- 3-4 Adaptation du document graphique pour chaque commune

#### **4 Evolution des surfaces**

#### **5 Rappel de l'étude d'Incidence N 2000**

#### **6 Indicateurs de suivi**

#### **7 Résumé non techniques**

### [Document 2 : Tome Additif à l'évaluation Environnementale /Pré-diagnostic Faune Flore](#)

**Nota :** Les **Pièces 2** (Projet d'Aménagement et de Développement Durable « PADD ») et **3** (Plan de Déplacement Urbain « PDU ») du PLUm ne sont pas dans le dossier car elles ne sont pas concernées par la modification MDC1.

## **Pièce 4 : Règlement**

- **Les dispositions générales du règlement** (mode lecture est précisé à l'Art 2)
- **Le cahier des prescriptions architecturales**
- **Les dispositions particulières aux zones :**
  - Tome 1 : Zones UA à UD
  - Tome 2 : Zones UE,UF,UL à UM
  - Tome 3 : Zones UP,US,UT,1AU à 2AU
  - Tome 4 : Zones A à N
- **Annexes patrimoniales :**
  - Tome 1 : Patrimoine bâti protégé commune de Nice
  - Tome 2 : Patrimoine bâti protégé commune de Aspremont à Venanson
  - Tome 3 : Patrimoine bâti protégé communes de Vence à Villefranche /mer  
Patrimoine végétal protégé communes Castagniers, Clans, Gillette, Marie et Nice
  - Tome 4 : Communes concernées par Art L151-11 et 12 : Roubion, Saint Martin Vésubie, Utelle, Valdeblorre et Vence

## **Pièce 5 : Zonage réglementaire**

- **Plans de zonage**
  - Tome 1 de Aspremont à Nice
  - Tome 2 de Roquebillière à Villefranche sur Mer
  - Périmètre des secteurs de plan masse (SPM) quartiers et secteurs soumis à des règles spécifiques pour les communes de :  
Cap d'Ail – La Trinité - Nice – Saint Etienne de Tinée – Saint Laurent du Var

## **Pièce 6 : Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles)**

- OAP La Pointe- Saint André de la Roche
- OAP Les Pugets Nord- Saint Laurent du Var
- OAP Les Collets de Bellet -Nice
- OAP Ilots du Littoral

## **Pièce 7 : Prescriptions particulières**

- Liste des emplacements réservés (ER) : voirie - équipement public
- Liste des emplacements réservés (ER) pour mixité sociale
- Liste des périmètres de mixité sociale
- Liste des servitudes d'attente de projet

### **Quelles pièces consulter si je veux m'informer sur la localisation de mon projet et le règlement prévu ?**

- Repérer la zone où se trouve ma parcelle sur le plan de la commune
- Voir les dispositions générales du règlement
- Voir le tome du règlement correspondant à la zone identifiée  
et si la commune est concernée consulter :
  - Le Cahier des Prescriptions Architecturales CPA et les annexes patrimoniales (dans les pièces 4)
  - Les SPM (Secteur de Plan de Masse) et secteurs soumis à des règles spécifiques (dans les pièces 5)
  - Les OAP (dans les pièces 6)
  - Les ER (dans les pièces 7)

**Pour consulter les avis des Personnes Publiques Associées et Consultées**, dont ceux de Mesdames et Messieurs les Maires des communes, se référer à la pochette « 2 et 2.1 – avis PPA/PPC » du dossier administratif.

**Pour consulter les lettres et observations déjà adressées** au Président de la commission d'enquête, se référer à la pochette « 10 – Lettres et courriers » du dossier administratif.

## Le dossier administratif d'enquête publique

1. La délibération de prescription
2. Les avis émis par les PPA et PPC
3. La saisine du Tribunal Administratif (TA) et la désignation de la commission d'enquête par le TA
4. L'arrêté d'enquête publique
5. L'avis d'enquête publique
6. La mention des textes qui régissent l'enquête publique
7. Les certificats d'affichages
8. Les publications dans les journaux (Parutions Presses)
9. Le registre d'enquête (Pochette) – Le registre physique sera déposé à côté du dossier, bien visible des administrés.
10. Les lettres et observations adressées à M. Le Président de la Commission d'Enquête.
11. Documents divers.