

# **RÉFÉRENTIEL À L'USAGE DES COLLECTIVITÉS POUR L'ÉLABORATION DES PLU**

**Recommandations de la CCI Nice Côte d'Azur  
pour un développement territorial performant**



# RÉFÉRENTIEL À L'USAGE DES COLLECTIVITÉS POUR L'ÉLABORATION DES PLU\*

Recommandations de la CCI Nice Côte d'Azur  
pour un développement territorial performant



Les Chambres de Commerce et d'Industrie, en tant que Personnes Publiques Associées, sont consultées par la collectivité compétente au cours des différentes étapes de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce cadre, les CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur ont réalisé ce guide référentiel qui rassemble les positions communes du réseau pour accompagner l'élaboration des PLU.

Les CCI sont surtout attachées aux conditions favorisant le développement économique du territoire, à travers l'attractivité et le maintien des activités.

## LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

*Il expose le diagnostic du territoire établi au regard des prévisions économiques et démographiques. Il précise les besoins en matière d'aménagement, de développement économique, d'environnement, d'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

### Position de la CCI

La CCI veille à ce que soient inscrites :

- les données économiques globales sur le territoire ;
- les zones d'activités économiques (ZAE) existantes et en projet ;
- l'état du commerce ;
- les modes de déplacements ;
- les capacités touristiques ;
- l'état du parc de logements et son adaptation aux besoins des actifs ;
- la présence éventuelle de carrières.

\*PLU : Plan Local d'Urbanisme

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

*Il définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme, et permet de fixer les politiques publiques en matière d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'environnement...*

### Position de la CCI

La CCI veille à ce que soient explicités les enjeux de développement économique à l'échelle du territoire, à visée prospective et stratégique :

- objectifs de maintien et de renforcement des activités économiques existantes ;
- foncier dédié à de nouvelles activités ;
- infrastructures adaptées au tissu économique existant et à ses évolutions ;
- densification et diversification de l'habitat, notamment en faveur des actifs ;
- objectifs en matière de déplacements : projets structurants, modes de transport alternatifs ;
- filières économiques porteuses pour le territoire (en termes d'emploi, d'excellence, d'attractivité...).



## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définit sur un secteur précis un programme et des principes d'aménagement afin d'assurer le renouvellement urbain et le développement de la commune.

### Position de la CCI

La CCI souhaite que les prescriptions retenues favorisent :

- l'accueil des entreprises ;
- les déplacements et une desserte efficace en transport en commun ;
- des espaces de stationnement appropriés ;
- un raccordement aux réseaux viaires existants adapté et sécurisé ;
- une insertion optimale dans le tissu urbain ;
- une densité et des formes urbaines adaptées ;
- un traitement paysager qualitatif ;
- la qualité architecturale et environnementale des bâtiments.

## LE RÈGLEMENT

Il fixe les autorisations d'utilisation et d'occupation des sols applicables dans les différents zonages, et constitue la pièce essentielle du PLU car ses prescriptions sont opposables.

### Position de la CCI

A travers ce référentiel, la CCI s'attache à analyser sur le volet réglementaire, les thématiques suivantes :

- 01** Le développement des zones d'activités économiques
- 02** La préservation des activités économiques en centre-ville
- 03** Les logements et la mixité fonctionnelle
- 04** Les hébergements touristiques
- 05** Les carrières

Chaque thématique est détaillée dans les pages suivantes.



02

## LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

On distingue les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Les documents graphiques sont opposables.

### Position de la CCI

La CCI s'assure que les orientations du PADD en matière de développement économique soient retranscrites sur les documents graphiques, notamment en ce qui concerne les ZAE, les pôles commerciaux et touristiques.

La CCI est attentive à :

- un zonage affecté à une ZAE qui corresponde à l'activité économique présente/projetée ;
- l'absence de conflits potentiels entre les activités et un tissu résidentiel proche ;
- la cohérence entre les projets économiques et les ZAE existantes ;
- la préservation d'un équilibre de l'appareil commercial sur la commune (centre/périphérie) ;
- une urbanisation et une densification de la commune en continuité de l'existant ;
- la prise en compte par le zonage des activités spécifiques (hôtellerie, carrières...) ;
- la compatibilité des servitudes et emplacements réservés avec les activités existantes ;
- la prise en compte des zonages liés aux périmètres de réglementations (risques, trames vertes et bleues...).

La CCI considère qu'il est nécessaire d'assurer le développement des activités existantes en zones d'activités économiques (densification/requalification), et de prévoir des réserves foncières pour l'accueil, la préservation, et le développement de nouvelles activités.

Différentes thématiques détaillées ci-dessous sont abordées dans le règlement du PLU, afin d'offrir des conditions de développement adaptées aux ZAE.

## LA VOCATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

*Au-delà des différentes typologies de ZAE, il est fréquent de trouver des zones où se côtoient des activités de natures différentes, parfois incompatibles au bon fonctionnement de la ZAE.*

### Position de la CCI

#### La CCI veille à :

- la définition d'une vocation principale de la zone, afin d'éviter la mixité entre des activités non compatibles pouvant entraîner des conflits d'usage ;
- l'identification de sous-secteurs dans le cas où plusieurs vocations sont autorisées ;
- l'inscription de la vocation de la ZAE dans une véritable stratégie économique ;
- la limitation des activités commerciales dans les zones non dédiées ;
- l'harmonisation du règlement entre les extensions et les ZAE existantes.

## LES ICPE EN ZONES D'ACTIVITÉS

*Les Installations Classées pour l'Environnement sont par exemple des industries, des centres commerciaux, des garages, et peuvent être implantées dans des ZAE.*

### Position de la CCI

La CCI doit veiller aux possibilités d'implantation de tous types d'ICPE sans restriction sur ces espaces dédiés. Sont potentiellement exclues celles relevant du régime de l'autorisation avec servitude, selon le type de zone. Le règlement du PLU n'a pas pour objet de se substituer à la législation en vigueur sur les ICPE.

## LE STATIONNEMENT EN ZONE D'ACTIVITÉS

*La vocation de la ZAE est essentielle pour définir les besoins en matière de stationnement. Les possibilités de stationnement sont également directement liées à l'attractivité de la ZAE.*

### Position de la CCI

La CCI est attentive à la mise en place d'un règlement prescrivant le nombre de places de stationnement en fonction des types d'activités présents sur la ZAE. A ce titre, il convient de favoriser une réglementation plus souple en faveur des activités de production, et des normes plus restrictives pour les zones commerciales.

#### Le règlement doit également :

- optimiser et mutualiser le stationnement pour une gestion économe de l'espace ;
- prendre des mesures complémentaires en faveur d'un transport alternatif pour les trajets domicile-travail en favorisant les transports en commun ;
- privilégier les parkings en silo, en sous-terrain ou en toiture lorsque cela est possible ;
- prévoir des parcs relais à l'entrée des zones et des transports en commun adaptés.



## LES LOGEMENTS DE FONCTION

*Les logements de fonction doivent être réglementés pour éviter que des habitations sans lien avec le fonctionnement des ZAE ne viennent miter les espaces économiques.*

### Position de la CCI

#### La CCI veille à :

- leur autorisation uniquement s'ils sont nécessaires au gardiennage ou à la gestion des établissements ;
- leur intégration au volume du bâtiment d'activités ;
- l'existence d'un accès unique à la parcelle (logement et activité) ;
- la précision de la superficie (entre 70 et 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

## LA DENSITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS

*De nombreuses ZAE ont été aménagées sans optimisation du foncier. La densification de ces espaces est aujourd'hui essentielle pour la collectivité comme pour l'entreprise. La densification s'inscrit souvent dans une démarche de requalification d'une ZAE existante.*

### Position de la CCI

#### La CCI souhaite favoriser :

- l'optimisation du foncier adapté à la vocation de la zone, à travers des emprises au sol et des règles de gabarit adaptées aux activités ;
- une mutualisation des stationnements ;
- des constructions en R+3 voire R+4 en fonction du type d'activités pour optimiser le potentiel ;
- du foncier dédié à l'activité productive, tout en privilégiant le tertiaire et l'artisanat en milieu urbain.

## L'AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS

*Des aménagements de qualité avec des espaces libres et des plantations améliorent l'aspect et l'attractivité de la ZAE, et contribuent à faciliter l'accueil des entreprises.*

### Position de la CCI

#### La CCI privilégie :

- la prise en compte de règles architecturales de qualité pour les constructions à usage d'activités, essentielles pour intégrer au mieux les entreprises dans leur environnement ;
- la mise en place d'une réglementation qui ne contraigne pas le développement d'une activité existante, et n'empêche pas l'implantation de certaines activités spécifiques ;
- un aménagement des abords qui contribue à la continuité écologique.



Les CCI sont attentives à l'équilibre de l'activité commerciale et à la préservation des différentes polarités présentes en centre-ville.

A ce titre, plusieurs éléments doivent être pris en considération pour préserver le commerce.

## LA PRÉSERVATION DES ALIGNEMENTS COMMERCIAUX

*Il s'agit d'éviter la désertification commerciale des centres-villes, en accueillant des activités économiques diversifiées afin de répondre aux besoins de la population résidente.*

### Position de la CCI

La CCI veille à :

- la préservation des alignements commerciaux, notamment par l'application du dispositif d'interdiction de changement de destination sur des axes prioritaires identifiés et justifiés ;
- l'articulation des différents dispositifs dans le cadre d'une politique de dynamisation du tissu commercial et artisanal de proximité ;
- l'adaptation des contraintes concernant les façades commerciales selon des types de centralités (vitrines, enseignes...).

## LA PRÉSENCE DES ICPE EN CENTRE-VILLE

*Les Installations Classées pour l'Environnement peuvent s'implanter en milieu urbain (garages, boulangeries...). Ces établissements sont créateurs d'emplois et de dynamisme économique.*

### Position de la CCI

La CCI considère qu'il convient de faciliter les implantations d'ICPE qui participent à l'attractivité du centre-ville :

- en autorisant dans tous les zonages les ICPE relevant des régimes de la déclaration ou de l'autorisation, nécessaires à la vie du quartier ou à la vocation de la zone ;
- en rendant lisible toute condition d'implantation afin de garantir à l'entreprise une visibilité réglementaire et une sécurité juridique ;
- en veillant à la cohérence des formulations dans les zones où l'activité économique est autorisée.

## LE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE

*Une politique de stationnement équilibrée contribue grandement à l'attractivité d'une ville, et les commerces et services de proximité en sont les premiers bénéficiaires.*

### Position de la CCI

La CCI privilégie :

- des règles de stationnement peu contraignantes pour les acteurs économiques en centre-ville ;
- des règles d'emplacements de livraisons adaptées aux besoins des entreprises ;
- des règles favorisant les modes de transport alternatifs (vélo, voiture en libre-service...).



La CCI considère que la problématique du logement des actifs est un véritable frein au développement économique. Il semble donc essentiel que les opérations d'habitat assurent l'équilibre des fonctions urbaines par la recherche d'une mixité fonctionnelle.

### Position de la CCI

La CCI prône une mixité fonctionnelle entre logement résidentiel et activités sur les centralités existantes et futures. En revanche les activités productives doivent être privilégiées plutôt en zone dédiée.

#### Dès lors, la CCI veille à :

- la maîtrise de la densité à travers les règles de gabarit (emprise au sol, hauteur des constructions), les règles d'implantations (limites séparatives...) et les espaces libres, afin de s'adapter aux règlements en vigueur ;
- la densification du tissu urbain ;

- l'urbanisation des « dents creuses », pour une consommation foncière « raisonnée » ;
- la limitation de création de nouvelles polarités en dehors du tissu urbain ;
- la diversification de l'offre, en introduisant la notion de logements sociaux et intermédiaires et l'accession à la propriété ;
- la préférence aux formes d'habitat collectif en milieu urbain dense ;
- le maintien des activités en zones urbaines mixtes, quand celles-ci sont compatibles avec le bon fonctionnement du milieu environnant ;
- l'autorisation des activités commerciales, tertiaires, artisanales dans les centralités.

## LES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

# 04

Un des enjeux de l'attractivité du territoire se trouve dans sa capacité à développer une offre d'hébergement adaptée à la demande touristique. La présence de structures d'accueil est une condition nécessaire au développement économique du territoire.

### Position de la CCI

Afin d'assurer le développement touristique, l'objectif est de garantir le maintien des hébergements existants et l'implantation de nouvelles structures.

#### La CCI veille à ce que le règlement du PLU :

- propose un zonage adapté à ce type d'activité ;

- interdit le changement de destination sur les structures hôtelières, afin d'éviter leur transformation en logements ;
- autorise les ICPE (blanchisserie des hôtels...) ;
- prévoit des règles de stationnement adaptées à l'environnement du site et au type de clientèle (groupes, emplacement autocar si besoin...).

## LES CARRIÈRES

# 05

La CCI considère que les difficultés d'approvisionnement en matériaux et la gestion durable des ressources des sols sont un enjeu économique majeur. La production de ressources minérales reste indispensable pour réaliser les constructions et les infrastructures.

### Position de la CCI

#### La CCI veille :

- au maintien de l'activité des carrières existantes et aux possibilités d'extension des gisements inscrits dans le Schéma Départemental des Carrières ;

- à l'autorisation de toutes les ICPE en lien avec l'activité de la ressource ;
- à l'autorisation, selon les sites, des Installations de Stockage de Déchets Inertes (ISDI) ;
- à la reprise dans le zonage du périmètre exact de l'exploitation, et de son éventuelle exploitation future.





## **CCI Nice Côte d'Azur**

Pôle Urbanisme & Foncier d'activités  
Direction Territoires

20, boulevard Carabacel - CS 11259  
06005 Nice Cedex 1

Tel. : 0800 422 222 (appel gratuit depuis un poste fixe)

Fax : 04 93 13 73 27

E-mail : [urbanisme@cote-azur.cci.fr](mailto:urbanisme@cote-azur.cci.fr)

**Les CCI de Provence-Alpes-Côte d'Azur ont construit ce référentiel  
pour faciliter l'élaboration des PLU avec le soutien de la CCIR PACA**