



**METROPOLE NICE COTE D'AZUR
COMMUNE DE COLOMARS**



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé le 29 mars 2013

Modifié les 20 décembre 2013, 11 septembre 2015 et 12 juillet 2016

**3
RÈGLEMENT**

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	51
CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	57
CHAPITRE 4 : LES ZONES NATURELLES.....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	61

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

Définition du PLU

C'est le document qui fixe les règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune (règles générales d'utilisation des sols et règles de construction). Il a pour rôle de déterminer l'affectation principale des sols par zone (zones résidentielles denses avec commerces, zones pavillonnaires...) et de définir les règles (hauteur maximale, emprise au sol, pourcentage d'espaces vert, parkings, COS...) qui s'imposent à toute construction ou transformation de l'implantation des bâtiments, d'une manière générale et pour chaque zone.

C'est le document sur la base duquel sont instruits les permis de construire, les déclarations préalables.

Ce document est également la traduction formelle d'une vision globale du devenir de la ville. Il forme le cadre légal de toutes les actions d'initiative publique ou privée, qui touchent l'aménagement et le développement de Colomars. Il garantit au cours du temps que les évolutions de la commune sont conformes aux intérêts de la collectivité.

Le PLU doit donc orienter l'avenir et concrétiser des choix politiques dans tous les domaines qui ont des répercussions sur l'organisation de l'espace communal.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Colomars.

ARTICLE 2 – LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 en application de l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme est applicable.

ARTICLE 3 – RISQUES ET NUISANCES

A) Risque Naturel Inondation

Plan de Prévention des Risques (PPR) Inondation de la Basse Vallée du Var

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de la Basse Vallée du Var, approuvé par arrêté préfectoral du 11 Avril 2011 est applicable, sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document distingue :

- une zone de risque d'interdiction composée de 4 zones (R0, R1, R2 et R3) et dénommée zone rouge ;
- une zone de risque d'autorisations sous prescriptions, subdivisée en six zones (B1 à B6) et dénommée zone bleue.

Un report indicatif sur le plan de zonage indique le périmètre global des zones de risques identifiées par le PPR Inondation. Il convient de se reporter au plan de prévention lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R.I de la Basse Vallée du Var dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

B) Risque Naturel Mouvement de Terrain

Plan de Prévention des Risques (PPR) Mouvements de Terrain

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de Terrain approuvé par arrêté préfectoral du 19 mars 2012 est applicable, sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document distingue :

- une zone de risque soumise à des mesures de prévention, liée à des mouvements à forte intensité zone bleue G*)
- une zone soumise à des mesures de prévention (zone G)

Un report indicatif sur le plan de zonage indique le périmètre global des zones de risques identifiées par le PPR Mouvement de Terrain. Il convient de se reporter au plan de prévention lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du P.P.R. Mouvement de Terrain dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

C) Zones de risques liés à la sismicité

La commune de Colomars est située dans une zone de sismicité 4 (moyenne). En conséquence, sont applicables les dispositions du décret N°91-461 du 14 mai 1991, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000 et par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, pris en application de l'article L.563-1 du code de l'environnement ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 29 mai 1997 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

D) Risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Colomars est concernée par le passage sur son territoire de canalisations de transport de matières dangereuses. Il s'agit des canalisations haute pression DN 400 « ST Cezaire/Siagne-Colomars », DN 300 « La Manda-Nice la Digue » et « Nice-Colomars », et DN 150 « Carros-Colomars » qui présentent les zones de dangers dont la largeur varie en fonction du diamètre de la canalisation (largeur comptée de part et d'autre de l'ouvrage) :

- dangers significatifs : 190 m (O-400), 125 (O-300) et 45m (O-150)
- dangers graves : 150 m (O-400), 95 (O-300) et 30 (O-150)
- dangers très graves : 105 m (O-400), 65 m (O-300) et 20 m (O-150)

Sont interdits dans les zones de dangers graves les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de catégorie 1 à 3 ; ceux recevant plus de 100 personnes sont interdits dans les zones de dangers très graves.

E) Zone de bruit

Les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

1. **Les zones urbaines**, dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2, sont les suivantes :
 - a/. la zone UA délimitée par un tireté est repérée par l'indice UA au plan ;
 - b/. la zone UB délimitée par un tireté est repérée par l'indice UB au plan ;
 - c/. la zone UC délimitée par un tireté est repérée par l'indice UC au plan ;
 - d/. la zone UD délimitée par un tireté est repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend un secteur UDa et un secteur UDb ;
 - e/. la zone UL délimitée par un tireté est repérée par l'indice UL au plan ; elle comprend un secteur Ula ;
 - f/. la zone UM et le secteur UMa délimités par un tireté est repérés par l'indice UM et UMa au plan
 - g/. la zone UZ délimitée par un tireté est repérée par l'indice UZ au plan. Elle comprend un secteur UZ m et un secteur UZ c.

2. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :
 - a/. la zone A délimitée par un tireté est repérée par l'indice A au plan.

3. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :
 - a/. la zone N délimitée par un tireté est repérée par l'indice N au plan ; elle comprend un secteur Na.

4. **Les documents graphiques intègrent également :**
 - A/. *Les risques :*
 - le périmètre global du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain approuvé le 19 mars 2012 à titre indicatif ;
 - le périmètre global du Plan de Prévention des Risques Inondation du Var approuvé le 18 avril 2011 à titre indicatif
 - les zones non aedificandi instaurées au titre de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

 - B/. *La protection du paysage :*
 - des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
 - les Espaces Verts Protégés au titre de l'article 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme dont les modalités de la réglementation applicable sont exposées à l'article 7 des dispositions générales.

 - C/. *Les servitudes et réservation*
 - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
 - les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L 123-2a du Code de ayant pour effet de limiter pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du PLU les droits de construire sur un périmètre donné dans l'attente de la programmation par le Plan Local d'Urbanisme d'une étude de projet urbain globale. Les modalités de réalisation de la servitude sont indiquées dans le document "liste des prescriptions diverses L.123-2.a ".
 - les périmètres de mise en oeuvre de la Mixité Sociale en application de l'article L 123-1-16 du Code de l'Urbanisme et dont les modalités sont précisées à l'article 14 des Dispositions Générales.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose 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 présent règlement du PLU s'oppose à ce principe dans l'ensemble de la zone UD du PLU en raison du caractère « peu dense » du tissu urbain existant et de sa sensibilité paysagère.

ARTICLE 7 – ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme

L'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ». A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre d'espaces verts protégés (EVP) à protéger ou à réaliser.

Ces secteurs végétalisés doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- la surface de plancher autorisée ne pourra excéder 20m² ;
- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (par exemple : piscines, terrasses, escaliers, allées) ;
- tout individu végétal de plus de 3 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même.

ARTICLE 8 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L.111-3 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé où dans un périmètre de risque fort identifié.

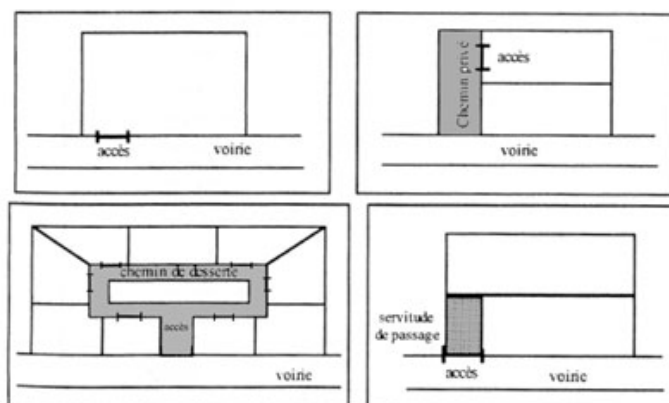
ARTICLE 9 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU REpondant A UN INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur, de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 des chapitres 2 à 4 du présent règlement.

ARTICLE 10 – LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones.

- **Abri de jardin** : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.
- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie. L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



- **Adossement** : l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur tout ou partie de la façade sans déborder de la façade existante.
- **Affouillement** : opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.
- **Alignement** : limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,5 m du sol atteint 0,4 m.

- **Balcon** : plate-forme accessible se dégageant à l'extérieur du mur d'un édifice. Il contient 3 côtés dotés de garde-corps.
- **Baie** : toute ouverture dans un mur (telle que fenêtre, porte) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.
- **Bâtiment** : Elément et/ou édifice présentant un espace intérieur aménageable, bâti en dur, en superstructure (habitation, commerces,...) ou en sous-sol en infrastructure (garage, cave enterrée, ...) qui n'est pas destiné à être déplacé..
- **Caravane** : véhicule ou élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.
- **Clôture** : ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé.
- **Coefficient d'emprise au sol** : rapport entre l'emprise au sol des constructions et la superficie du terrain ou de l'unité foncière.
- **Construction** : Une construction est tout édifice (bâtiment, murs sauf murs de clôture, terrasse, piscine hors sol...) d'une hauteur strictement supérieure à 0,70 centimètres.
- **Construction principale** : bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.
- **Constructions à usage d'habitation** : tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf. définition précédente).
- **Constructions à usage de bureaux** : tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à usage de commerces** : tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à usage d'artisanat** : tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à usage d'industrie**: tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : destinations correspondant aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services municipaux, métropolitains, départementaux, régionaux ou nationaux,
 - les crèches et haltes-garderies,
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
 - les établissements pénitentiaires,
 - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD),
 - les établissements d'action sociale,
 - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
 - les établissements sportifs à caractère non commercial,
 - les lieux de culte,
 - les cimetières,
 - les parcs d'exposition,
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets).

- **Constructions à usage d'hébergement hôtelier** : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (par exemple : restaurant, blanchisserie, accueil). Etablissement commercial d'hébergement classé de type hôtel ou résidence de tourisme défini par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Constructions à destination d'entrepôt** : tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

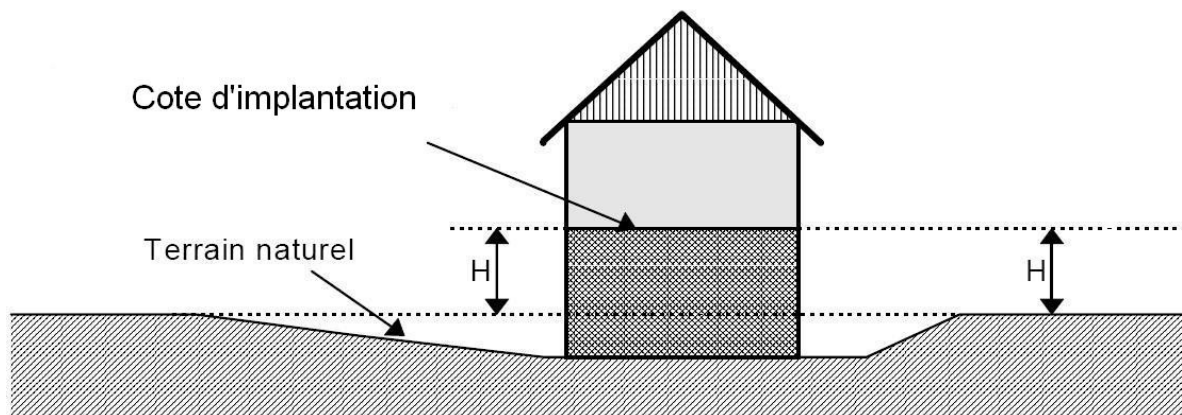
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Sont intégrées aux activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles.

- **Constructions destinées à l'exploitation forestière** : constructions nécessaires à une exploitation forestière.

- **Corniche** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale.

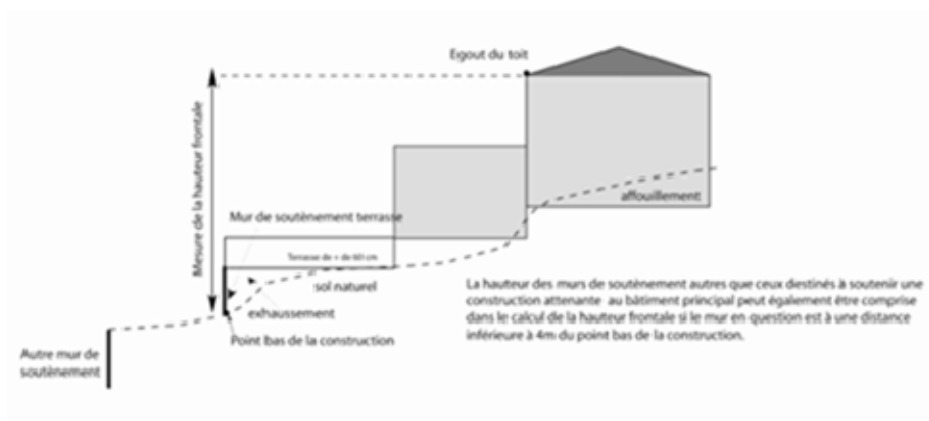
- **Cote d'implantation du plancher ou de la plate-forme du premier niveau aménagé pour les constructions situées en zone de risques inondation.**
La cote d'implantation est égale à la cote du terrain naturel augmentée d'une hauteur H définie dans le règlement du PPRi, pour chaque zone de risque.

Dans les zones de risque, la hauteur absolue et la hauteur frontale seront calculées à partir de la cote d'implantation. Dans les autres cas, la hauteur absolue et la hauteur frontale seront calculées à partir du terrain naturel.



- **Desserte** : infrastructure carrossable et aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.
- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume des bâtiments hors sol. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines, les terrasses. La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :
 - aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée à l'article 9 du règlement,
 Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.
- **Emprises publiques** : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (tels que parkings de surface, places et placettes). Constituent également des emprises publiques les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics et autres squares.
- **Espaces verts** : tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.
- **Exhaussement** : opération de terrassement consistant à surélever le sol naturel pour niveler ou rehausser une surface
- **Extension** : augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.

- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Habitat collectif** : bâtiment abritant plusieurs logements desservis par des parties communes.
- **Hauteur absolue** : différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.
- **Hauteur frontale** : différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

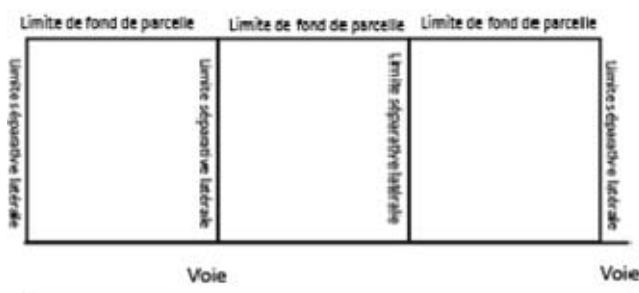


Les éléments et édifices techniques ne seront pas compatibles dans la hauteur du bâtiment.

- **Installation classée au titre de la protection de l'environnement soumise à autorisation ou à déclaration** : ensemble des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique, relevant de l'article L. 511-1 du code de l'environnement.

- **Limites séparatives latérales** : lignes communes du terrain d'assiette du projet et d'un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle

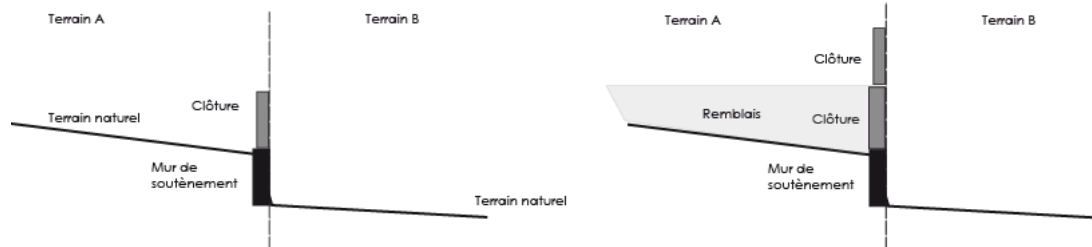


Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncière contiguë appartenant à un autre propriétaire.

- **Loggia** : plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction ouverte sur

l'extérieur et couverte.

- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture, soumise au régime des clôtures.



- **Niveau** : espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.
- **Pied droit** : le pied droit correspond, pour une serre, à la hauteur maximale de la tige verticale, juste avant que la structure ne s'arrondisse.
- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.
- **Surface de plancher** : sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10 du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.
- **Sol naturel** : sol existant avant travaux.
- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision non séparé par une voie.
- **Vallon** : petite dépression de forme allongée creusée par un cours d'eau.

ARTICLE 11 - MODALITÉS D'APPLICATION DES RÈGLES

Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation

publique) ou d'une emprise publique. Les voies ouvertes à la circulation publique recouvrent toutes les voies, quel que soit leur statut ou fonction (par ex : voies piétonnes, cyclistes, routes).

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière). Dans ce cas, les dispositions de l'article 7 s'appliquent ;
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

ARTICLE 12 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

Le nombre d'aire de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

1/ Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

2/ Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement ;
- le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche ;
- dans le cas d'augmentation de la surface de plancher d'un bâtiment existant, les aires de stationnement prennent en compte l'ensemble de la surface de plancher du terrain d'assiette (existante + à créer) ;
- le nombre d'aires de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation par changement de destination ou d'amélioration des logements sociaux, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de Surface de Plancher, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante ;
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

- Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

ARTICLE 13 - MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – « CINASPIC »

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit, notamment, des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, métropolitains, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes-garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; tels que EPHAD, cliniques ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (par ex : transport, postes, fluides, énergie, télécommunication) et aux services urbains (par ex : voirie, assainissement, traitement des déchets).

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10 et 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

ARTICLE 14 - MESURES APPLICABLES DANS LES PERIMETRES DE REALISATION DE LA MIXITE SOCIALE PRIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 123-1-16 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L 123-1-16° du Code de l'Urbanisme

/..

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

/.....

16° *Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

Normes applicables dans les périmètres de réalisation de la mixité sociale :

- les périmètres d'application de cette norme sont portés aux documents graphiques
- Cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique à tout programme de logements supérieur ou égal à 500 m² de la surface de plancher totale créée impliquant de réaliser 30% de logements locatifs sociaux ».
- l'autorisation d'occupation du sol est conditionnée à la réalisation effective des objectifs de mixité sociale inscrits au paragraphe suivant.

Clé de répartition de la réalisation de la mixité sociale dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-16 :

Dans les périmètres délimités en application de l'article L 123-1-16, la répartition des logements sociaux est définie au niveau global par le PLH de la façon suivante :

- 60% PLUS
- 20% PLAI
- 20% PLS

Tout programme de logement supérieur ou égal à 500 m² de surface de plancher participe à la réalisation de cet objectif.

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au village de Colomars et à des noyaux d'habitations denses dans les différents hameaux qui composent la commune. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 100 m² de surface de planchers ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 3 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UA3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains non desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Tout **bâtiment** comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain dans les limites des possibilités techniques.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies.

Un retrait de l'alignement pourra être autorisé si le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée avec un retrait plus important.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre ;
- soit en ordre discontinu avec l'obligation de jouxter l'une des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne peut excéder de plus de 1 m la hauteur de la construction mitoyenne ou voisine la plus élevée. Cette hauteur est portée à 3 m pour les CINAPSIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2- Façades

Elles n'ont qu'un seul aplomb sur la route et 1 ou 2 aplombs sur la ou les façades ne jouxtant pas un bâtiment voisin, depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

Elles sont enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits talochés ou redressés à la truelle sont admis.

Les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits.

Les façades peuvent cependant être lissées au mortier de chaux naturelle, sans emploi de ciment foncé.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et gouttières doivent être placées verticalement et intégrées.

11.3- Ouvertures

Elles respectent la proportion des ouvertures traditionnelles.

Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants.

Les devantures des boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures, de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs.

Les devantures doivent être établies à 15 cm au moins de l'embrasure des portes et fenêtres.

11.4- Saillies

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement), et de celle des balcons qui peut être exceptionnellement être admise à partir du 1^{er} étage (2^{ème} niveau), sur une profondeur maximale de 90 cm.

Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle.

Les garde-corps sont d'aspect fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

Les vérandas ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non-perceptibles depuis l'espace public.

11.5- Toitures

En harmonie avec les toitures environnantes, elles sont obligatoirement à 1 ou 2 pentes (gouttereau sur rue) pour les constructions mitoyennes (hameau) et 2 ou 4 pentes pour les constructions discontinues ; toute toiture terrasse est interdite. Les couvertures doivent être en tuiles, leur couleur est celle des tuiles anciennes locales.

Les toitures existantes en tuiles doivent être conservées.

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise de facture traditionnelle, à partir de tuiles canal ;
- corniche, pierre, plâtre ;
- débord de chevrons.

Les panneaux solaires ne sont autorisés qu'en toiture et obligatoirement intégrés à celle-ci.

Les éléments et édicules techniques en toiture seront habillés de manière à limiter leur impact visuel.

11.6- Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

11.7- Coloration

Les enduits sont teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou reçoivent un badigeon qui ne sera pas de couleur vive (le blanc est interdit sur de grandes surfaces, les couleurs ocres seront privilégiées). Les menuiseries et ferronneries sont peintes.

Sont interdits : toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois et l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

11.8- Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut, dont la hauteur n'excédera pas 0,80 m, doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. La hauteur totale de clôture ne doit pas excéder 2 m.

11.9- Eléments techniques

Les antennes de télévision doivent être placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles doivent être adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits.

Les réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

11.10- Murs de soutènement

Les soutènements doivent être enduits ou réalisés en pierre de taille et recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Cf article 12 des dispositions générales du présent règlement.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

Destination	Norme imposée
1. Habitat	1 place / 50m ²
2. Hébergement hôtelier	1 place /chambre
3. Bureaux	1 place / 50 m ² de surface de plancher
4. Commerces	1 place/50 m ² de surface de plancher
5. Artisanat	1 place/50 m ² de surface de plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

13.3- Les aménagements réalisés dans les espaces verts protégés, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone

La zone **UB** correspond au prolongement sud du centre-village.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 3 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, et la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et le retournement, notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain dans les limites des possibilités techniques.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques. Dans le cas de recul, celui-ci ne doit pas excéder 4 m des routes métropolitaines. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions doivent s'implanter en contiguïté des limites séparatives aboutissant aux voies :

- dans une bande de 15 m de profondeur à partir de l'alignement obligatoire sur la route métropolitaine 714 ; au-delà de cette bande, l'implantation est libre ;
- dans une bande de 12 m de profondeur à partir des limites d'implantation bordant les autres voies ; au-delà de cette bande, l'implantation est libre.

7.2- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80%

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

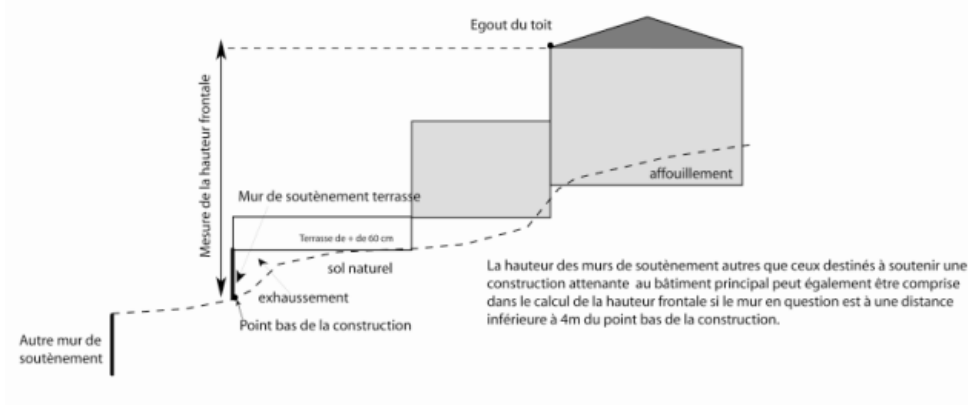
10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 9 m de hauteur absolue, 12 m pour les CINAPSIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement ;
- 12 m de hauteur frontale, 15 m pour les CINAPSIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement.



ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Façades

Elles n'ont qu'un aplomb sur les routes métropolitaines et un ou deux aplombs sur la ou les façades ne jouxtant pas un bâtiment voisin, depuis l'égout du toit jusqu'au sol.

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes : enduit frotté teinté, pierre appareillée, béton peint.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être placées verticalement et intégrées.

11.3. Ouvertures

Dans les constructions neuves à usage d'habitation, les pleins prédominent sur les vides. Les ouvertures devront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant éventuellement des adaptations contemporaines. Si d'autres types d'ouverture sont proposés, leur disposition et leurs dimensions devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

11.4. Saillies

Outre les murs gouttereau des toitures, les saillies (balcons, terrasses et loggias) sont admises à partir du 1^{er} étage (2^{ème} niveau), et sur une profondeur maximale de 1,20 m, côté rue.

11.5. Toitures

Les toitures seront au moins à 2 pans, couvertes en tuiles d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Dans certains cas justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou de matériaux de couverture pourront être envisagés.

Les toits terrasses sont interdits. Seules les terrasses tropéziennes et les terrasses en toiture pourront être admises. Elles devront être situées à plus de 2,5m en arrière de la ligne d'égout, moins visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

Les éléments et édicules techniques en toiture seront habillés de manière à limiter leur impact visuel.

11.6- Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation sont de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

11.7. Coloration

Les enduits sont teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou reçoivent un badigeon qui ne sera pas de couleur vive (le blanc est interdit sur de grandes surfaces, les couleurs ocres seront privilégiées). Les menuiseries et ferronneries sont peintes.

Sont interdits : toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois et l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

11.8- Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut, dont la hauteur n'excédera pas 0,80 m, doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. La hauteur totale de clôture ne doit pas excéder 2 m.

11.9- Eléments techniques

Les antennes de télévision doivent être placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles doivent être adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits.

Les réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

11.10- Murs de soutènement

Les soutènements doivent être enduits ou réalisés en pierre de taille et recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Cf article 12 des dispositions générales du présent règlement.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

Destination	Norme imposée
1. Habitat	2 places minimum par logement créé.
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre
3. Bureaux	1 place / 25 m ² de surface de plancher
4. Commerces	1 place/50 m ² de surface de plancher
5. Artisanat	1 place/80 m ² de surface de plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des 2 roues :

1 - Règles générales :

Une place est équivalente à 1,5m² au minimum (1 m x 1,50 m).

L'aire de stationnement pour les 2 roues ne s'applique pas aux constructions existantes.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

2 - Application des ratios :

Destination	Norme imposée
Habitat et Bureaux	1 place pour 150 m ² de surface de plancher

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

13.3- Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.4- Les aménagements réalisés dans les espaces verts protégés, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 7 du chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone **UC** correspond aux quartiers à forte dominante pavillonnaire de moyenne à forte densité non concernés par une sensibilité paysagère ou environnementale.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 3 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et le retournement, notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain dans les limites des possibilités techniques.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des routes, sauf exception particulière due à la topographie du terrain ; dans ce cas, le retrait peut être réduit, sans être inférieur à 3 m.

6.2- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale à au moins 3 m des autres voies.

6.3- Toutefois les constructions annexes (tels que garages, pool house, abris à bois, remise) peuvent être implantées à l'alignement dans la limite d'un développé de façade de 7 m linéaires ou bien dans la marge de recul fixée au point 6-1. Les piscines, bassins, plans d'eau ne sont pas soumis à ces dispositions et doivent respecter un recul minimal de 3 m.

6.4- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il doit être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 3 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle, ou une courbe inscrite dans le gabarit du plan coupé.

6.5- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m des limites séparatives.

7.2- Toutefois les constructions annexes (tels que garages, pool house, abris à bois, remise) peuvent être implantées sur les limites séparatives dans la limite d'un développé de façade de 7 m linéaires ou bien dans la marge de recul fixée au point 7-1. Les piscines, bassins, plans d'eau ne sont pas soumis à ces dispositions et doivent respecter un recul minimal de 3 m.

7.3- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 3 m (D supérieur ou égal à H -minimum 3 m-).

8.2 - La règle précédente est sans objet pour les piscines et bassins d'agrément.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% en zone UC.

L'emprise au sol des CINASPIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement est portée à 60 %.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

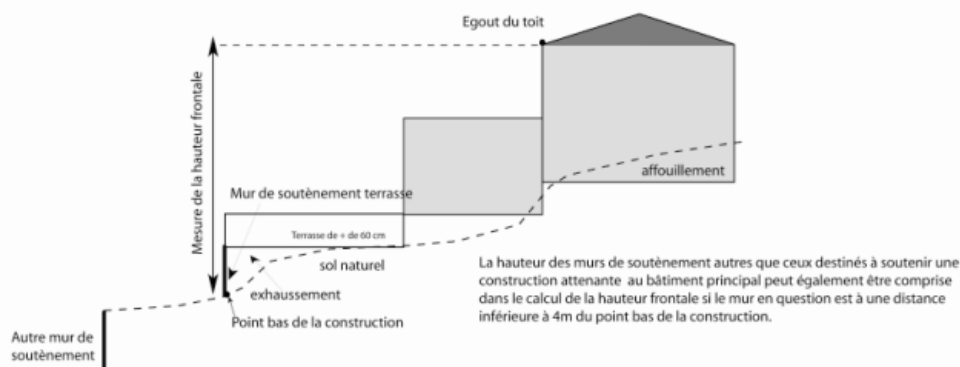
10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 9 m de hauteur absolue, 12 m pour les CINAPSIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement ;
- 12 m de hauteur frontale, 15 m pour les CINAPSIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement.



10.3. Toutefois, pour les constructions annexes implantées soit à l'alignement, en limite séparative, soit dans les marges de recul définies aux articles 6 et 7, la hauteur ne peut excéder 2,70 m à l'égout du toit et 3,70 m au faitage.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2- Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes : enduit frotassé teinté, pierre appareillée, béton peint.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et gouttières devront être placées verticalement et intégrées.

11.3- Ouvertures

Dans les constructions neuves à usage d'habitation, les pleins prédominent sur les vides. Les ouvertures devront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant éventuellement des adaptations contemporaines. Si d'autres types d'ouverture sont proposés, leur disposition et leurs dimensions devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

11.4- Toitures

Les toitures seront au moins à 2 pans, couvertes en tuiles d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Dans certains cas justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés.

Les toits terrasses sont interdits. Seules les terrasses tropéziennes et les terrasses en toiture pourront être admises. Elles devront être situées à plus de 2,5m en arrière de la ligne d'égout, moins visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

Les éléments et édicules techniques en toiture seront habillés de manière à limiter leur impact visuel.

11.5- Coloration

Les enduits sont teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou reçoivent un badigeon qui ne sera pas de couleur vive. Les couleurs ocres seront privilégiées.

Les murs maçonnés peints en blancs (murs de bâtiment ou de clôtures) ne sont pas autorisés.

Les menuiseries et ferronneries sont peintes.

Sont interdits : toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois et l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

11.6- Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut, dont la hauteur n'excédera pas 0,80 m, doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. La hauteur totale de clôture ne doit pas excéder 2 m.

11.7- Eléments techniques

Les antennes de télévision doivent être placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles doivent être adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits.

Les réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

11.8- Murs de soutènement

Les soutènements doivent être enduits ou réalisés en pierre de taille et recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Cf article 12 des dispositions générales du présent règlement.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

Destination	Norme imposée
Habitat	2 places minimum par logement créé.
Bureaux	1 place / 25 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place / 80 m ² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des 2 roues :

1 - Règles générales :

Une place est équivalente à 1,5m² au minimum (1 m x 1,50 m).

L'aire de stationnement pour les 2 roues ne s'applique pas aux constructions existantes.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

2 - Application des ratios :

Destination	Norme imposée
Habitat et Bureaux	1 place pour 150 m ² de surface de plancher

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de **50%** en pleine terre.

13.3- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement.

13.4- Les espaces boisés classés portés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

13.5.- Les aménagements réalisés dans les espaces verts protégés, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone **UD** correspond à des secteurs majoritairement résidentiels, caractérisés par une prédominance de l'habitat pavillonnaire, dont la situation au regard de contraintes paysagères et/ou environnementales justifie le maintien d'un tissu urbain aéré.

La zone **UD** comprend deux sous-secteurs **UDa et UDb** qui se distinguent de la zone UD stricte par leur plus faible densité. La zone **UD b** se singularise de la zone **UD a** par un tissu urbain plus lâche.

Ces secteurs abritent principalement un habitat de type pavillonnaire localisé sur des versants et des lignes de crêtes.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article UD 2 ;
- les constructions à usage de commerce et d'artisanat d'une superficie supérieure à 250 m² de surface de plancher ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les serres sous réserve qu'elles soient bien insérées dans le paysage.

2.2. Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.

2.3 - Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 3 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des

usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et le retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité par la réalisation de pans coupés.

Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui doit être privilégiée des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Sur les terrains dont la pente est supérieure à 20 %, les voies d'accès doivent tenir compte des courbes de niveau et ne doivent pas entraîner de mouvement de sol important. Si pour des raisons techniques et foncières, l'accès privatif ne peut s'établir parallèlement aux courbes de niveau, le tracé sera réduit au minimum, ce qui nécessitera l'implantation de la construction au plus près de la voie d'accès.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain dans les limites des possibilités techniques.

ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies, sauf exception particulière due à la topographie du terrain ; dans ce cas, le retrait peut être réduit, sans être inférieur à 3 m.

6.2- Toutefois les constructions annexes (tels que garages, pool house, abris à bois, remise) peuvent être implantées à l'alignement dans la limite d'un développé de façade de 7 m linéaires ou bien dans la marge de recul fixée au point 6-1. Les piscines, bassins, plans d'eau ne sont pas soumis à ces dispositions et doivent respecter un recul minimal de 3 m.

6-3- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il doit être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 3 m de longueur, tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle, ou une courbe inscrite dans le gabarit du plan coupé.

6-4- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7-1- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

7-2- Les constructions annexes (tels que garages, pool house, abris à bois, remise) peuvent être implantées sur les limites séparatives dans la limite d'un développé de façade de 7 m linéaires ou bien dans la marge de recul fixée au point 7-1. Les piscines, bassins, plans d'eau ne sont pas soumis à ces dispositions et doivent respecter un recul minimal de 3 m.

7.3- Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du pied droit, ou au moins égale à 5 m quand leur hauteur excède 5 m.

7-4- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8-1- La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 3 m (D supérieur ou égal à H -minimum 3 m-).

8-2- La règle précédente est sans objet pour les piscines et bassins d'agrément.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- UD : 15% de la superficie de l'unité foncière,
- UDa : 12% de la superficie de l'unité foncière,
- UDb : 10% de la superficie de l'unité foncière.

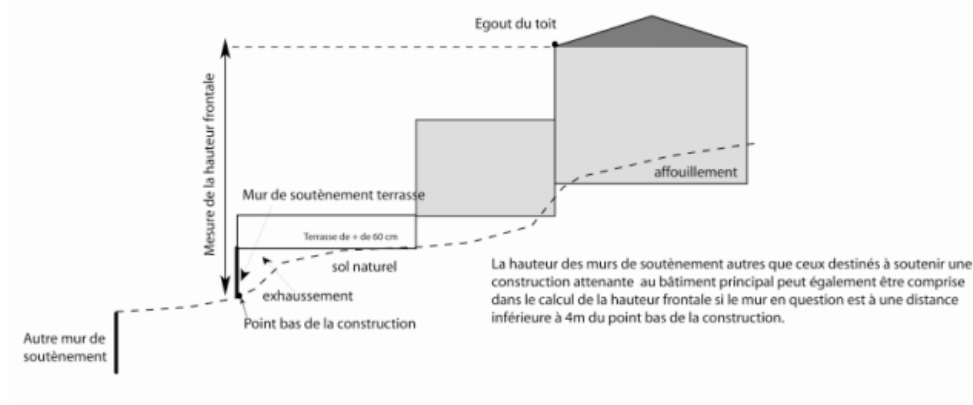
L'emprise au sol des CINASPIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement est portée à 50 %.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.



10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 7 m de hauteur absolue, 10 m pour les CINAPSIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement ;
- 10 m de hauteur frontale, 12 m pour les CINAPSIC visées à l'article 13 du chapitre 1 du présent règlement.

10.3. Toutefois, pour les constructions annexes implantées soit à l'alignement, en limite séparative, soit dans les marges de recul définies aux articles 6 et 7, la hauteur ne peut excéder 2,70 m à l'égout du toit et 3,70 m au faîtage

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2- Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes : enduit frotté teinté, pierre appareillée, béton peint.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et gouttières devront être placées verticalement et intégrés.

11.3. Ouvertures

Dans les constructions neuves à usage d'habitation, les pleins prédominent sur les vides. Les ouvertures devront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant éventuellement des adaptations contemporaines. Si d'autres types d'ouverture sont proposés, leur disposition et leurs dimensions devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

11.4- Toitures

Les toitures seront au moins à 2 pans, couvertes en tuiles d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Dans certains cas justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés.

Les toits terrasses sont interdits. Seules les terrasses tropéziennes et les terrasses en toiture pourront être admises. Elles devront être situées à plus de 2,5m en arrière de la ligne d'égoût, moins visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

Les éléments et édicules techniques en toiture seront habillés de manière à limiter leur impact visuel.

11.5- Coloration

Les enduits sont teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou un badigeon de couleur qui ne sera pas de couleur vive (le blanc est interdit sur de grandes surfaces, les couleurs ocres seront privilégiées). Les menuiseries et ferronneries sont peintes.

Sont interdits : toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois et l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

11.6-Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut, dont la hauteur n'excédera pas 0,80 m, doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. La hauteur totale de clôture ne doit pas excéder 2 m.

11.7- Eléments techniques

Les antennes de télévision doivent être placées en combles ou invisibles des éléments principaux. Les paraboles doivent être adossées à un ouvrage en toiture non visible du domaine public.

Les climatiseurs posés en façades sur rue ou visibles depuis un lieu de passage public sont interdits.

Les réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés dans des éléments traditionnels de l'architecture.

11.8- Murs de soutènement

Les soutènements doivent être enduits ou réalisés en pierre de taille et recevoir des plantations grimpantes ou retombantes.

Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1- Modalités de réalisation des places de stationnement

Cf article 12 des dispositions générales du présent règlement.

12.2- Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

Destination	Norme imposée
Habitat	1 place / 50 m ² de surface de plancher.
Commerces	1 place / 50 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place / 80 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place / chambre
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2- Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après avec un minimum de :

- 50% en pleine terre pour les unités foncières inférieures à 1000 m² ;
- 65% en pleine terre pour les unités foncières supérieures à 1000 m².

13.3- Les aménagements réalisés dans les espaces verts protégés, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone

La zone **UL** correspond à une zone à vocation d'équipements. Elle comprend un secteur **ULa** dédié aux activités d'hébergement hôtelier et commercial.

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UL, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles liés au fonctionnement de la zone ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier à l'exception du secteur ULa ;
- les constructions à usage de bureaux à l'exception du secteur ULa ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UL2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- L'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU à condition ou sous réserve :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ;
- que le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé ;
- de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou paysager des lieux.

2.2- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 3 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UL3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE UL 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain dans les limites des possibilités techniques.

ARTICLE UL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies.

6.2- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il doit être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

6.3- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent contrat.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions doivent s'implanter à une distance, comptée horizontale, des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur (mesurée du sol naturel à l'égout du toit), cette distance ne pouvant être inférieure à 4 m.

7.2- Les constructions annexes (garages, pool house, abris à bois, remise) peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines, bassins, plans d'eau qui devront respecter un recul minimal de 3 m.

7.3- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé pour la zone UL à l'exception du secteur ULa.

Secteur ULa :

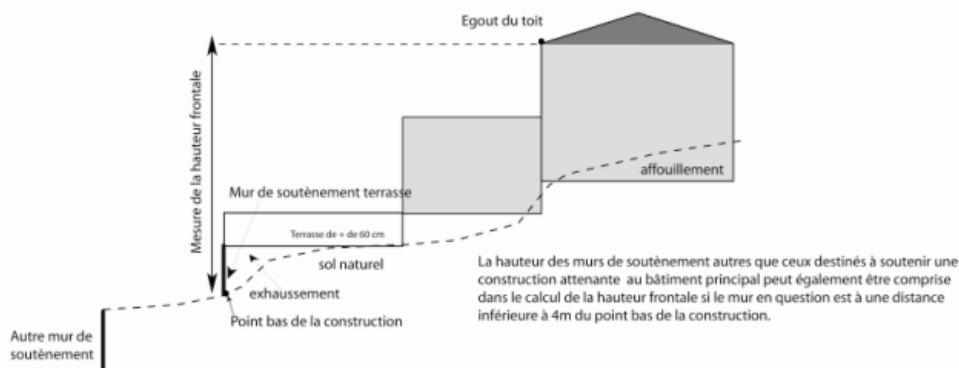
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.



10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder : 12 m de hauteur absolue et 15 m de hauteur frontale.

10.3. Toutefois, pour les constructions annexes implantées en limite séparative, la hauteur ne peut excéder 2,70 m à l'égout du toit et 3,70 m au faitage.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2- Façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes : enduit frotassé teinté, pierre appareillée, béton peint.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales et gouttières devront être placées verticalement et intégrés.

11.3- Ouvertures

Dans la seule zone UL a, les pleins prédominent sur les vides. Les ouvertures devront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant éventuellement des adaptations contemporaines. Si d'autres types d'ouverture sont proposés, leur disposition et leurs dimensions devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

11.4- Toitures

Dans la seule zone UL a, les toitures sont au moins à 2 pans, couvertes en tuiles d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Dans certains cas justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés.

Les toits terrasses sont interdits dans la seule zone ULa. Seules les terrasses tropéziennes et les terrasses en toiture pourront être admises. Elles devront être situées à plus de 2,5m en arrière de la ligne d'égout, moins visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment. Les éléments et édicules techniques en toiture seront habillés de manière à limiter leur impact visuel.

11.5-Coloration

Les enduits sont teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels ou reçoivent un badigeon de couleur qui ne soit pas de couleur vive (le blanc est interdit sur de grandes surfaces, les couleurs ocres seront privilégiées). Les menuiseries et ferronneries sont peintes.

Sont interdits : toutes imitations de matériaux tels que faux moellons, fausses pierres, fausses briques, faux bois et l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

11.6- Clôtures

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire voie. Le mur bahut, dont la hauteur n'excédera pas 0,80 m, doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. La hauteur totale de clôture ne doit pas excéder 2 m.

11.7- Murs de soutènement

Les soutènements doivent être enduits ou réalisés en pierre de taille et recevoir des plantations grimpanes ou retombantes. Les enrochements de type cyclopéens sont interdits.

ARTICLE UL 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Cf article 12 des dispositions générales du présent règlement.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

Destination	Norme imposée
1. Hébergement hôtelier	1 place / chambre
2. Bureaux	1 place / 25 m ² de Surface de plancher
3. Commerces	1 place/50 m ² de Surface de plancher
4. Artisanat	1 place/80 m ² de Surface de plancher
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE UL 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

13.2- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.3 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 3 places de stationnement.

13.4- Les aménagements réalisés dans les espaces verts protégés, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article du chapitre 1 du présent règlement.

13.5-Toutefois, uniquement pour le secteur ULa, les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts avec un minimum de 30% en pleine terre

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

Caractère de la zone

Située à la Manda, la zone **UM** est un secteur à vocation mixte (habitat, équipements et activités à vocation commerciale).

Il comprend un secteur UMa.

ARTICLE UM1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UM, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés) ;
- les constructions à usage de commerce à l'exception de celles mentionnées à l'article UM2 ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UM2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, Résidences Mobiles de loisirs, Caravanes, Camping.

ARTICLE UM2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Dans l'ensemble de la zone UM : les constructions à usage de commerces à condition qu'elles soient localisées en rez-de-chaussée ;

2.2- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 3 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UM3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Conditions de desserte

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UM 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain dans les limites des possibilités techniques.

ARTICLE UM5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à au moins :

- 35 m de l'alignement de la RM 6202 ;
- 5 m de l'alignement des autres voies existantes à créer.

Toutefois, pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il doit être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

7.2- Les constructions annexes (garages, pool house, abris à bois, remise) peuvent être implantées sur les limites séparatives à l'exception des piscines, bassins, plans d'eau qui devront respecter un recul minimal de 3 m.

7.3- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

8.1 - La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 3 m (D supérieur ou égal à H -minimum 3 m-).

8.2 - La règle précédente est sans objet pour les piscines et bassins d'agrément.

ARTICLE UM 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

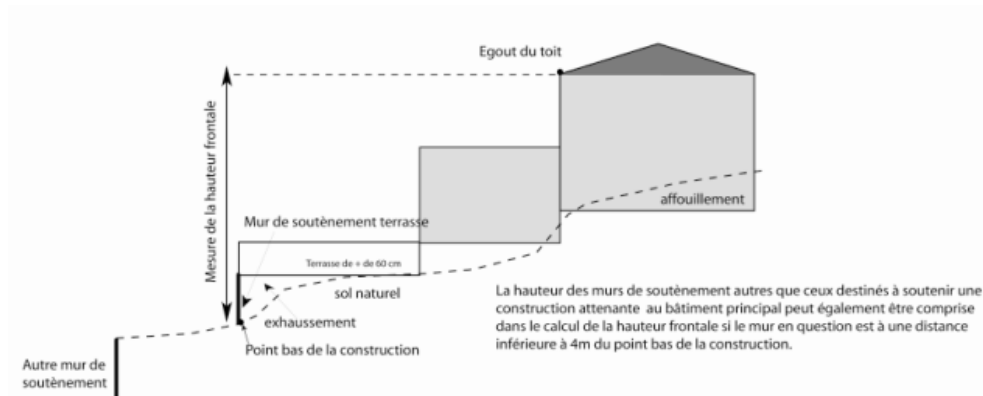
Dans les zones de risque, la hauteur absolue est calculée à partir de la cote d'implantation. Dans les autres cas, la hauteur absolue est calculée à partir du terrain naturel.

Pour mémoire, la cote d'implantation est égale à la cote du terrain naturel augmentée de la hauteur H, définie pour chaque zone de risque, dans le plan de prévention des risques inondation.

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4 m du point bas de la construction.

Dans les zones de risque, la hauteur frontale est calculée à partir de la cote d'implantation. Dans les autres cas, la hauteur frontale est calculée à partir du terrain naturel.

Pour mémoire, la cote d'implantation est égale à la cote du terrain naturel augmentée de la hauteur H, définie pour chaque zone de risque, dans le plan de prévention des risques inondation.



10.2. La hauteur de toute construction ne pourra excéder :

- 10m de hauteur absolue et 12 m de hauteur frontale dans l'ensemble de la zone UM hors secteur UMa.

Pour le secteur UMa :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- 13 m limité à (R+3) de hauteur absolue.

10.3. Toutefois, pour les constructions annexes implantées en limite séparative, la hauteur ne peut excéder 2,70 m à l'égout du toit et 3,70 m au faitage.

ARTICLE UM 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- Dispositions générales

Les constructions, les ouvrages d'aménagement de leurs abords, les ouvrages de soutènement, et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Les constructions

Elles doivent s'adapter à la topographie existante.

L'implantation est choisie afin que les mouvements de sol et les ouvrages de soutènements soient réduits au strict minimum.

Les murs de soutènements qui seront enduits ou traités en pierres de pays, présenteront des caractéristiques limitant leur impact et favorisant leur insertion paysagère au site (hauteur, composition, végétalisation, etc.).

Les murs cyclopéens de gros blocs et les gabions sont interdits.

Les constructions annexes présenteront des caractéristiques architecturales similaires aux constructions principales.

Les constructions présenteront des parements extérieurs d'aspect fini, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts y étant prohibé, et éviteront tout pastiche tel que moellons, fausses pierres, fausses briques, etc...

L'implantation d'installations techniques sera réalisée de façon à éviter la prolifération, le désordre et un aspect inesthétique en privilégiant l'intégration, la réduction de leur impact visuel et la cohérence architecturale.

11.3- Les toitures

Les couvertures doivent être de forme simple et réalisées en matériaux de qualité. Les couvertures en tuiles seront de couleur en harmonie avec celles du secteur et auront des pentes comprises entre 27% et 33%.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que sous réserve d'être végétalisées de plantes vives et locales sur une épaisseur minimum de 0,40 m de terre végétale, ou d'être traitées avec des revêtements de qualité (dallages, pavages, caillebotis) masquant les complexes d'étanchéité.

Les ouvrages en superstructure (cheminées, conduits, édicules, dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau, etc...) sont autorisés au-dessus de l'égout du toit, sans le dépasser de plus de 2,50 mètres de hauteur, dans le cadre d'un projet soigné, non-nuisant pour le voisinage, limitant leur impact visuel et permettant leur intégration maximale dans le contexte architectural, urbain ou naturel.

11.4- Les ouvertures

Par leur forme, leur proportion, leur rapport avec les pleins, par l'intégration des systèmes d'occultation et de protection solaire, ainsi que leur couleur et leurs matériaux, les ouvertures devront être en cohérence avec le caractère architectural du bâti, l'orientation et la situation paysagère, et répondre aux objectifs de qualité environnementale (isolation, confort, éclairage naturel...).

11.5- Coloration

Les façades, les menuiseries extérieures et les systèmes d'occultations, les éléments métalliques et de ferronneries seront teintés dans des couleurs, ni vives ni criardes, conformes à la typologie locale. Le blanc est interdit en grande surface.

11.6 – Superstructures, édicules, réseaux et équipements techniques

Tous les équipements techniques de communication, télécommunication, de production d'énergies, de rétention des eaux pluviales (pylônes, antennes, paraboles, climatiseurs, micro éolien, climatiseurs, transformateurs électriques, bassins, réservoirs, extracteurs, conduits, etc...) et notamment ceux liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique), ainsi que les réseaux qui les desservent, doivent être intégrés aux constructions et aux paysages. Ces équipements feront l'objet de dispositions minimisant leur perception dans le contexte architectural, urbain ou naturel.

Les réseaux desservant les constructions seront réalisés en souterrain.

11.7- Les clôtures

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur totale de 2 m. Elles seront à claire-voie et devront être constituées de haies vives et naturelles, de grilles ou de grillages, les clôtures opaques et brise-vues n'étant pas autorisés. Le mur bahut qui sera traité en enduit ou en pierres naturelles, n'excèdera pas 0,80 m de hauteur.

ARTICLE UM 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

Cf article 12 des dispositions générales du présent règlement.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

Destination	Norme imposée
1. Habitat	<u>Zone UM hors secteur UMa :</u> 1 place / 40 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé <u>Secteur UMa :</u> 1 place par tranche de 55 m ² de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre
3. Bureaux	1 place / 25 m ² de surface de plancher
4. Commerces	<u>Zone UM hors secteur UMa :</u> 1 place/50 m ² de surface de plancher. <u>Secteur UMa :</u> 1 place/60 m ² de surface de plancher.
5. Artisanat	1 place/80 m ² de surface de plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE UM 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.2- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en respectant les essences locales.

13.3- Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts avec un minimum de 30 % d'espaces en pleine terre.

13.4- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

13.5- Les aménagements réalisés dans les espaces verts protégés, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L. 123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées à l'article 7 du chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone

La zone **UZ** correspond aux zones d'activité. Elle comprend :

- un secteur UZc, site à vocation artisanale et industrielle situé dans le quartier du Roguez ;
- un secteur UZm dédié à l'accueil de tout type d'activité économique, situé le long de la Plaine du Var.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de commerces autres que celles liées à l'activité principale autorisée à l'exception du secteur UZm ;
- les constructions à usage d'habitation non-mentionnées à l'article UZ 2 ;
- les dépôts de toute nature (tels que ferraille, véhicules accidentés ou usagés, dépôts de pièces détachées) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol suivantes : Habitations légères de loisirs, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les villages de vacances, le stationnement des caravanes, camping, les parcs d'attraction.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Dans l'ensemble des zones UZm et UZc : les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées au gardiennage et à la surveillance des installations admises.

2.2- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et déclaration, sous réserve qu'il s'agisse d'activités économiques autres que le stockage, la manutention et le conditionnement des ferrailles, de déchets et de produits incompatibles avec les voisinages résidentiels et que toutes les dispositions soient prises pour rendre compatibles ces installations classées avec les milieux avoisinants et permettre d'éviter les nuisances et les dangers habituels.

2.3- En zone UZ m : l'extension limitée des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher.

2.4- Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et

utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 3 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE UZ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Conditions de desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Conditions d'accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie

et aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain dans les limites des possibilités techniques.

4.4 – Collecte des déchets ménagers et assimilés

Dans le seul secteur UZc, le dépôt des déchets ne pourra se faire que dans des conteneurs à usage spécifique et dans un enclos à l'abri des regards.

ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les bâtiments doivent respecter un recul de 35 m de l'alignement de la RM 6202.

6.2. Les bâtiments doivent respecter un recul de :

- 8 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation automobile dans la zone UZc ;
- 5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile dans la zone UZm.

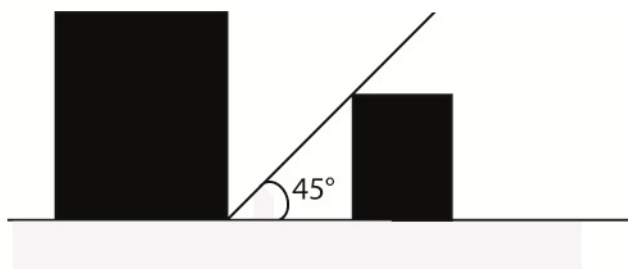
Dans le seul secteur UZc, les constructions à l'alignement pourront être autorisées pour la réalisation d'équipements techniques liés aux différents réseaux.

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m. Dans le seul secteur UZc, les projets sur deux unités foncières adjacentes formant un ensemble architectural unique pourront s'édifier sur la même limite séparative.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50%.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades, du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2. La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 11 m de hauteur absolue.

10.3. Les murs de soutènement sont conçus en un seul tenant, sans décroché excessif dans leur structuration verticale et ont une hauteur limitée à 2,5 m.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Règles générales

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles présenteront une simplicité de volume.

11.2 Dispositions applicables aux secteurs UZc et UZm

Tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, à l'exception de matériaux brillants et réfléchissants. Les capteurs solaires sont autorisés. Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Modalités de calcul du nombre de places

Cf article 12 des dispositions générales du présent règlement.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

Destination	Norme imposée
1. Bureaux	2 places / 40m ² de surface de plancher
2. Commerces	1 place / 50m ² de surface de plancher et 1 place visiteur / 2 logements
3. Habitation	2 places par logement
5. Activités hôtelières	1 place pour 2 chambres
5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature, - du taux et du rythme de leur fréquentation - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Stationnement des 2 roues :

1 - Règles générales :

Une place est équivalente à 1,5m² au minimum (1 m x 1,50 m).

L'aire de stationnement pour les 2 roues ne s'applique pas aux constructions existantes.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

2 - Application des ratios :

Destination	Norme imposée
1. Bureaux et Commerces	2 places pour 50m ² de surface de plancher au delà de 100 m ² de surface de plancher
2. Artisanat	2 places pour 100m ² de surface de plancher
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité.

ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Verdissement et paysagement des espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, exception faite des aires de stationnement, des voiries et des accès sur lesquels transitent des véhicules lourds.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts tels que définis ci-après.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Lorsque des plantations d'arbres sont requises, elles doivent comporter des arbres d'une taille adulte plantés en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de tronc de 2 m au minimum dans le secteur apparaissant aux documents graphiques en zones de plantations à réaliser.

13.2. Intégration des aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **pour 4 emplacements dont la moitié en pleine terre**. Il peut être intéressant pour des raisons écologiques et paysagères de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

13.3. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

13.4. Les Espaces Verts Protégés existants ou à réaliser au titre de l'article L. 123-1-5-7° figurant sur les documents graphiques doivent être préservés selon les modalités fixées à l'article 7 du chapitre 1 du présent règlement.

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 3 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Seuls peuvent être autorisés en zone A

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics, à condition que ces installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 3 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet et qui permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4-1- Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur. En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

4-2-Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain dans les limites des possibilités techniques.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- Les constructions doivent respecter un recul de 35 mètres de l'alignement de la RM 6202.

6.2- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

6.3 Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 m.

7.2- Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur

du pied droit, ou au moins égale à 5 m quand leur hauteur excède 5 m.

7.3- Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou d'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent document.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

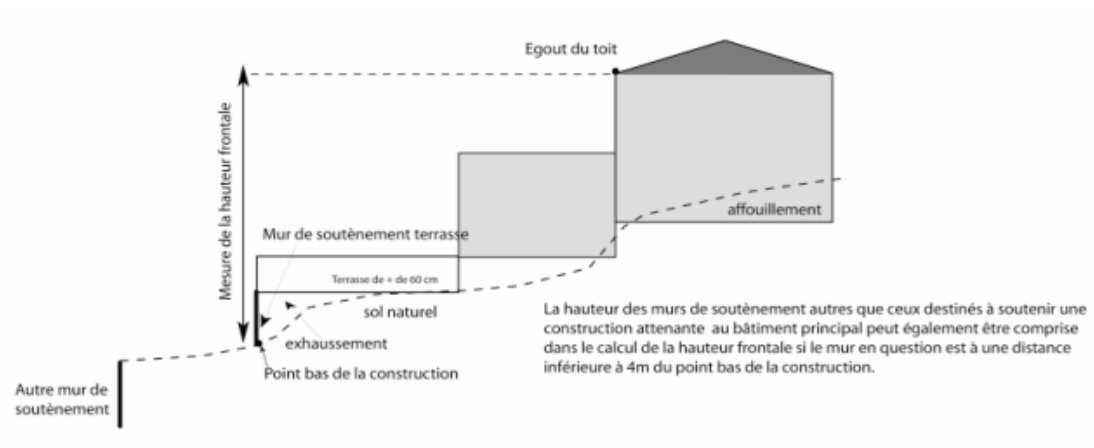
10.1. Conditions de mesure

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

La hauteur frontale d'une construction est la différence de hauteur mesurée verticalement entre le point le plus bas de l'ensemble de la construction et l'égout du toit. Le calcul de la hauteur inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent le cas échéant une construction attenante au bâtiment principal. La hauteur des murs de soutènement autres que ceux destinés à soutenir une construction attenante au bâtiment principal peut également être comprise dans le calcul de la hauteur frontale si le mur en question est à une distance inférieure à 4m du point bas de la construction.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

- 7 m de hauteur absolue, à l'exception des bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure ;
- 10 m de hauteur frontale, à l'exception des bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure.



10.3. La hauteur des constructions annexes (telles que les garages, buanderies) ne peut excéder 2,70 m à l'égout du toit et 3,70 m au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 4 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel.

Elle comprend un secteur **Na** qui correspond au cimetière.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (tels que les risques naturels et le bruit), délimités aux documents graphiques ou en annexes du présent PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 ci-dessus doivent respecter l'article 3 du chapitre 1 du présent règlement. Les dispositions les plus restrictives s'appliquent.

2.1. En zone N

2.1.1. L'aménagement et la réfection des constructions existantes.

2.1.2. Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et, à condition ou sous réserve qu'à la date d'approbation du présent PLU :

- la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50 m² ;
- le projet ne conduise pas (et dans la limite d'une seule extension) à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante au PLU approuvé ;
- de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux

2.1.3. Les ouvrages techniques, aire de stationnement ouvertes au public et les bâtiments et installations nécessaires au service public et au fonctionnement de la zone, même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.

2.1.4. Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture des espaces naturels, à condition que leur localisation, et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.2. En secteur NA

Sont autorisés les installations, constructions et équipements liés au cimetière.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain dans les limites des possibilités techniques.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments susceptibles d'être autorisés dans la zone doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance horizontale, de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La **hauteur absolue** d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit.

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder 7m de hauteur absolue.

Cette hauteur est portée à 10 m pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, extensions et utilisations du sol autorisées à l'article N 1 doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.