



METROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

COMMUNE DE VILLEFRANCHE-SUR-MER



**MODIFICATION N° 1
DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

2

REGLEMENT

PLU approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 29 MARS 2013

Approbation de la Modification n°1 par délibération du Conseil Métropolitain du

Sommaire

I. DISPOSITIONS GENERALES	3
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	82
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	87
V. ANNEXES	108

I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d’application territorial

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Villefranche-sur-Mer.

Article 2 – Portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles suivants du Code de l’Urbanisme : **L.111-9**, **L.111-10**, **L.421-4** concernant les sursis à statuer et les articles énumérés à l’article R.111-1 concernant les conditions spéciales à observer nonobstant les règles du P.L.U. :

- L’article **R.111-2**, relatif à la salubrité et à la sécurité publique ;
- L’article **R.111-4**, relatif à la préservation des vestiges archéologiques ;
- L’article **R.111-15**, relatif à la préservation de l’environnement ;
- L’article **R.111-21**, relatif au respect des sites et paysages naturels et urbains.

2. Les servitudes d'utilité publiques qui sont mentionnées en annexe du plan. Ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le P.L.U. doit les prendre en compte lors de son élaboration sous peine d'entacher ses dispositions d'erreur manifeste d'appréciation, notamment lorsqu'elles induisent des effets substantiels sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol.

3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le **Code Civil**, le **Code Forestier**, le **Code Minier**, le **Code Rural**, le **Code de la Santé Publique** et le **Règlement Sanitaire Départemental**.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d’Urbanisme est divisé en **zones urbaines**, en **zones à urbaniser**, en **zones naturelles** et en **zones agricoles**, éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l’occupation des sols qui y est admise :

- La première lettre permet d’identifier la vocation générale de la zone : **U** pour les zones urbaines, **AU** pour les zones à urbaniser, **A** pour les zones agricoles et **N** pour les zones naturelles.
- La seconde lettre majuscule de la zone U permet d’identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l’occupation qui y est autorisée.
- Une lettre minuscule permet de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d’une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du Plan Local d’Urbanisme, il y a lieu d’appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

De plus, cinq servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme, il s'agit :

- des **espaces boisés classés** (articles L.130-1 à L.130-6, R.130-1 à R.130-24 du Code de l'Urbanisme) ;
- des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics au titre de l'article ~~L.123-2e~~ L123-1-5. V du Code de l'Urbanisme ;
- des **servitudes de mixité sociale** au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme ;
- des **plantations à réaliser**
- des **protections de vues** (reportées sur le plan de zonage).

3-1 Les zones urbaines :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre U**. Elles comprennent :

- **La zone UA**, correspondant au centre ancien du village
- **La zone UB**, correspondant au prolongement du centre ancien ; les secteurs UBa, UBb, UBc se différenciant par la hauteur et l'implantation des constructions.
- **La zone UC**, correspondant à la zone résidentielle située entre Ste Estève et La Corne d'Or jusqu'au secteur de Marie La Madonne.
Elle comprend un secteur à plan gabaritaire UCg ~~dans le secteur de la Gare (plan en annexe)~~.
- **La zone UD** correspondant à une zone résidentielle essentiellement constituée d'habitat individuel et de petits collectifs.
- **La zone UE** correspondant à une zone de faible densité. Elle comprend les sous-secteurs UEa, UEb, UEc qui se distinguent par ~~leur règle d'assainissement, leur coefficient d'emprise au sol et le coefficient d'occupation du sol.~~ les caractéristiques de leur urbanisation actuelle.
- **La zone UH correspondant à la citadelle.**
- **La zone UL** correspondant aux secteurs consacrés aux loisirs et sports. Elle comprend un secteur ULa au niveau du Col de Villefranche.
- **La zone UM** correspondant au secteur à plan gabaritaire de l'Octroi-Narvik ~~(plan en annexe)~~ qui comprend 2 secteurs UMA (NarviK) et UMb (Octroi)
- **La zone UP correspondant aux zones portuaires.**

3-2 Les zones agricoles :

Elles sont repérées au document graphique par la **lettre A**.

3-3 Les zones naturelles :

Elles sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la **lettre N**. Elles comprennent :

- **La zone N**, correspondant aux secteurs à dominante naturelle de la commune ;
- **La zone Nh**, correspondant aux secteurs à forte sensibilité paysagère autour de grandes propriétés.
- **La zone NPr** qui concerne des espaces naturels remarquables faisant l'objet d'une protection particulière ;

- **La zone NI**, qui concerne les espaces littoraux de loisirs.
- **La zone Nm** qui concerne les espaces maritimes de la commune

Article 4 - Adaptations mineures

Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

4-1 Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L.123-1-9 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes) ;
- elle doit rester limitée ;
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

4-2 Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 5 – Equipements Collectifs

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, radiotéléphonies, ouvrages pour la sécurité publique...) ;
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes...

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article 6 – Secteurs de mixité sociale identifié au titre de l'article [L.123-1.16°](#) [L123-1-5.](#) [II. 4°](#) du code de l'urbanisme

L'article [L.123-1.16°](#) [L123-1-5](#), [II.4°](#) du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU de « 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. »

Une part de 30% de logement locatifs sociaux est donc imposée à tout programme de logement ~~neuf~~ à partir du seuil de ~~1000m²~~ 500 m² de surface de plancher créés dans les zones urbaines UA, UB, UC, UD, ~~UE~~, et UM.

Article 7 - Eléments bâtis et espaces paysagers majeurs à protéger au titre de l'article ~~L.123-1-7°~~ L123-1-5. III. 2° du code de l'urbanisme

L'article ~~L.123-1-7°~~ L123-1-5. III. 2° 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 de bâtiments remarquables identifiés par une étoile et un n° sur les documents graphiques et d'espaces verts identifiés par une trame spécifique sur les documents graphiques

7-1 les constructions à préserver :

Les travaux réalisés sur un Bâtiment protégé identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Liste des bâtiments à protéger

N°	Nom
1	Villa située avenue du général de Gaulle – parcelle AR161

7-2 Les espaces paysagers à protéger :

Les espaces paysagers protégés au titre de l'article ~~L123-1-7~~ L123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme devront être protégés, mis en valeur ou requalifiés.

Il s'agit d'espaces publics ou privés présentant un intérêt paysager ou un rôle de relais écologiques potentiels dont la vocation est à maintenir mais qui peuvent recevoir les aménagements strictement limités ci-dessous énumérés :

- canalisation et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des équipements publics,
- cheminements piétonniers,
- rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite,
- aménagements nécessaires à leur gestion et à leur mise en valeur,
- aménagement d'aires de jeux, de détente et de repos.

Article 8 - Secteurs de diversité commerciale identifiés au titre de l'article L.123-1.7°bis du code de l'urbanisme

L'article ~~L.123-1.7°bis~~ L123-1-5 II.5° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU « d'identifier et délimiter les quartiers, ilots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détails et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

Plusieurs rues du centre-ville (secteurs UA et UB) ont été identifiées à ce titre sur le plan de zonage, l'objectif étant de garantir le dynamisme économique du centre (rue de la Victoire, place de la Paix, place Charles II d'Anjou, rue de May, place des Deux Canons, rue de l'Eglise, rue du Poilu, rue Gambetta, place de la République, rue Henri Biais, place du Marché, place Amélie Pollonais, quai Amiral Courbet, quai Amiral Ponchardier).

Le changement de destination des rez-de-chaussée occupés au moment de l'approbation du PLU par des commerces, locaux artisanaux, bureaux, hébergement hôteliers ou équipements d'intérêt collectif ne sera pas autorisé en dehors de ces 5 catégories.

Un zoom du secteur concerné est annexé au présent règlement.

Article 9 - Dispositions spécifiques à certains territoires

9-1 Les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres :

Un classement des voies bruyantes a été fait par arrêté préfectoral sur la base de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et du décret n°95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les zones de bruit sont soumis à des normes d'isolation acoustique, notamment le long :

- de la voie ferrée,
- du boulevard de la Corne d'Or,
- du Chemin de la Darse, de l'avenue du Maréchal Foch de l'avenue Albert Premier et du bd Napoléon,
- de l'avenue Bella Vista.

9-2 Les secteurs soumis à des risques naturels

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains, approuvé par arrêté préfectoral du 13 juin 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.

Ce document distingue deux types de zones :

- zone rouges inconstructibles
- zones bleues soumises à des mesures de prévention

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables. Lorsqu'un terrain est situé dans l'une de ces zones, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Article 10 – Bâtiments sinistrés

Conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, ~~le PLU autorise la reconstruction à l'identique de bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié.~~

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 cas suivants :

- **quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;**
- **quand le bâtiment a été détruit par un évènement lié à un risque naturel de grande ampleur.**

Article 11 – Définitions

11.1 Modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

11.2 Terrains et limites séparatives

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou des voies privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

11.3 Distances par rapports aux limites séparatives et aux emprises publiques

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques actuelles ou projetées est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou emprise publique.

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative.

~~11.4 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.), Surface de plancher et coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)~~

~~1- Définition du C.O.S.~~

~~Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Il fixe, sous réserve des autres règles du P.L.U. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher constructible sur une même unité foncière.~~

11.4 - Définition de la surface de plancher (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

~~3- Application du C.O.S.~~

~~Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol :~~

~~La superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.~~

~~Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).~~

11-5 - Définition de l'emprise au sol et du coefficient d'emprise au sol (C.E.S).

~~L'emprise au sol est la projection verticale du volume des bâtiments (*) hors sol, débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux, corniches, marquises et simples débords de toiture.~~

~~Toutefois, sont exclus du calcul les balcons inférieurs à 1m de largeur et les débords de toiture inférieurs à 1m (la surface créée au delà de 1m entre dans le calcul de l'emprise au sol).~~

~~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.~~

~~(*) Bâtiment : Volume construit, avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités, y compris les parties en sous-sols. Les piscines surélevées d'une hauteur supérieure à 1m par rapport au sol existant sont assimilées à des bâtiments.~~

~~Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière.~~

~~L'emprise au sol correspond à la projection verticale des bâtiments au sol.~~

~~Toutefois, n'entrent pas en compte dans ce calcul :~~

- ~~▪ les balcons sur une largeur maximale de 0,80 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;~~
- ~~▪ les avant-toits sur une largeur maximale de 1 m, la partie éventuelle au-delà entre dans le calcul de l'emprise au sol ;~~
- ~~▪ les garages totalement enterrés ;~~
- ~~▪ les piscines si l'embranchement (partie de la bordure construite en élévation) est d'une hauteur inférieure à 0,60 mètres ;~~

11-6 - Hauteur des constructions

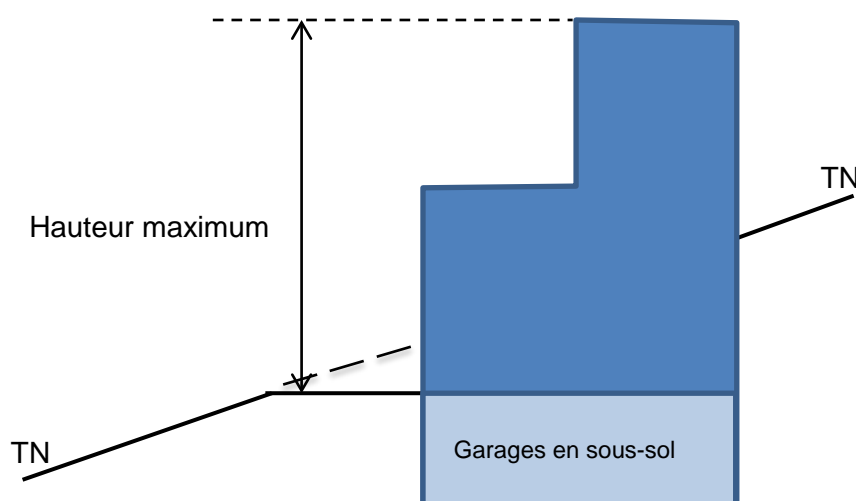
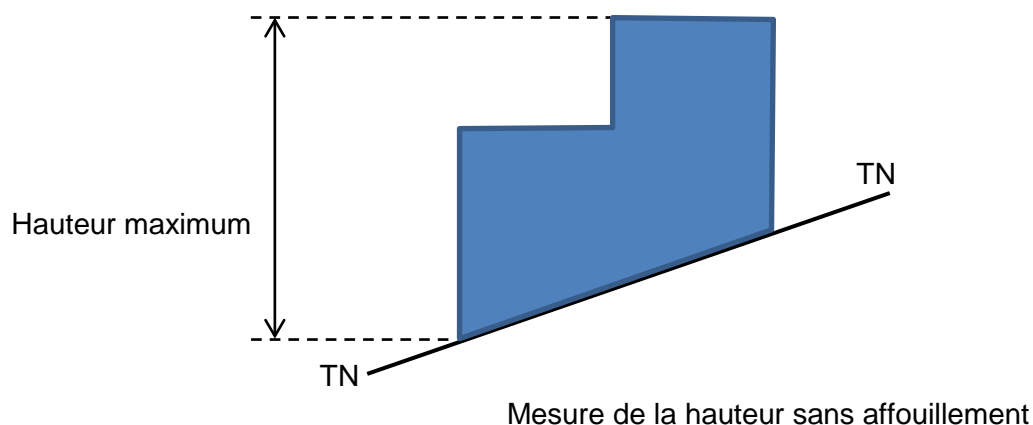
~~La hauteur d'une construction est la différence de niveau calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade de la construction mesurée à partir du terrain naturel ou excavé et tout point de l'égout du toit~~

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus bas apparent de la façade de la construction mesurée à partir du terrain naturel ou excavé, avant ou après travaux, et le point le plus haut de l'égout du toit ou du niveau de l'étanchéité pour les toitures terrasses.

En cas d'affouillement de terrain nécessaire à l'implantation des constructions, la hauteur est mesurée à partir du sol après affouillement lorsque le terrain initial n'est pas reconstitué. Les niveaux de parkings seront comptés dans la hauteur du bâtiment sauf s'ils sont enterrés en totalité sous le niveau du terrain naturel (entrée des parkings exclues).

Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

En zones UM et UCg, les hauteurs seront conformes à celles indiquées sur les plans masse en annexe.



Mesure de la hauteur en cas de terrain affouillé et non reconstitué

11- 7 - Autres éléments de lexique

Alignement : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

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 bois, 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: Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR - NF V12051 - 054 et 055

Clôture : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L.441-1 à L.441-3 et R.441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

Les prescriptions concernant les clôtures sont définies, le cas échéant, aux articles 11 des règlements des zones.

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Emprises publiques : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

Equipement public, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes:

- les locaux affectés aux services municipaux, 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) ;
- 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 aménagements liés à une utilisation touristique du secteur concerné (point d'information, sanitaires, esplanade pour point de vue...)
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport. postes. fluides. énergie. télécommunication....) et aux services urbains (voirie. assainissement. traitement des déchets....)

Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logement social : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.32ü-5 du Code de la construction et de l'habitation

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 qui est soumise au régime des clôtures.

Mur de clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace et 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, etc.

Sol naturel : il s'agit du sol existant avant travaux.

Terrain ou unité foncière: ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Article 12 – Recommandations

12.1. Espaces libres, stationnement

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc....

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement, sont considérés comme espaces libres.

Les places de stationnement automobiles non construites sont considérées comme espaces libres. Toutefois, elles ne comptent pas dans les espaces libres de pleine terre si celles-ci sont recouvertes d'un matériau imperméabilisant.

12.2. Stationnement automobile

Pour l'aménagement des places de stationnement, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - Dégagement : 5 mètres.
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
 - Angle par rapport à la voie : 45° ;
 - Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées handicapés) ;
 - Dégagement : 4 mètres.
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
 - Longueur : 5,50 mètres ;
 - Largeur : 2 mètres ;
 - pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement.

Les normes de stationnement sont établies dans l'article 12 des dispositions réglementaires applicables aux zones.

12.3. Stationnement deux roues

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

50% au minimum des places de stationnement pour les deux roues seront destinées aux vélos.

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.

12.4. Entrée charretière

Un seul accès véhicule et une seule entrée charretière (aménagement du trottoir par un "passage bateau") sont autorisés par unité foncière.

Toutefois, un accès supplémentaire pourra être autorisé lorsque la configuration de l'unité foncière l'impose pour des raisons techniques qui devront être explicitées dans le dossier de la demande.

12.5. Intégration au site des ouvrages techniques

Les ouvrages techniques d'utilité publique (châteaux d'eau, pylônes électriques, postes de transformation EDF, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, stations de traitement des eaux, lagunages, postes de refoulement etc.) ainsi que les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne ne peuvent être autorisés que sous réserve de leur bonne intégration au site.

12.6. Énergies renouvelables

Les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales, telles que le solaire thermique ou photovoltaïque, la filière bois, la géothermie, etc., de nature à préserver l'environnement, à réduire les sources de pollution et qui relèvent du souci du développement durable, sont encouragées.

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien du village dont le caractère doit être préservé. Il s'agit d'une zone homogène, très dense, dont les caractéristiques principales sont la continuité des volumes bâtis et l'unité architecturale.

La zone UA est concernée par l'application de l'article L.123-1.16° du Code de l'Urbanisme (cf. Dispositions générales art.6).

La zone UA est concernée par l'application de l'article L.123-1.7bis du Code de l'Urbanisme (cf. Dispositions générales art.8).

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières, destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- 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 ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière et les décharges, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone ou à sa desserte (accès et réseaux) ;
- le long du linéaire figuré sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1.7bis, les changements de destination autres que ceux précisés à l'article UA2.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie quotidienne des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances
- les constructions à usage de logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à ~~4000m²~~ **500 m²** à condition que 30% de la surface de plancher soit affectée au logement locatif social.
- *Prise en compte du dynamisme économique :*

Le long du linéaire figuré sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1.7°bis du CU, les rez-de-chaussée le changement de destination des rez-de-chaussée occupés au moment de l'approbation du PLU par des commerces, locaux artisanaux, bureaux, hébergement hôteliers ou équipements d'intérêt collectif ne sera pas autorisé en dehors de ces 5 catégories.

Article UA3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Il ne sera admis qu'un seul accès voiture par construction sur la voie de desserte publique ou privée, établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UA4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les reconstructions devront respecter l'implantation des anciens bâtiments.

Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, un recul pourra être admis pour des motifs d'ordre techniques ou d'ordonnancement architectural.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les reconstructions devront respecter l'implantation des anciens bâtiments.

L'implantation des constructions nouvelles est libre sous réserve d'une bonne intégration.

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UA10 - Hauteur maximum des constructions

~~La hauteur des bâtiments devra être inférieure de 50 cm à la hauteur du bâti mitoyen sur lequel le bâtiment est adossé.~~

~~Dans le cas d'une construction entre deux bâtiments existants, la hauteur du bâtiment devra être inférieure de 50 cm à la hauteur du bâti mitoyen le plus élevé.~~

~~La surélévation et les extensions des bâtiments existants sont interdites.~~

~~Les reconstructions devront se faire dans l'enveloppe du bâtiment existant.~~

~~Pour les constructions neuves, seules seront autorisées les constructions implantées entre deux constructions existantes, dans ce seul cas, la hauteur autorisée sera comprise entre les hauteurs des deux constructions voisines.~~

Article UA11 - Aspect extérieur

Les constructions nouvelles ou les restaurations devront être effectués de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble ni les perspectives urbaines.

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles.

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume. Notamment, les constructions annexes doivent être incorporées, dans la mesure du possible, aux constructions principales et réalisés dans les mêmes matériaux.

.

11.1 – Toitures

Les reconstructions devront respecter les orientations de toiture des bâtiments anciens. Les toitures des constructions nouvelles seront simples.

Les toitures terrasses ou tropéziennes sont interdites.

Les toitures seront recouvertes de tuiles rondes de type « canal » de courant et de couvert, de couleur terre cuite rouge, à l'exclusion de tout autre traitement.

Cependant, les toitures en tuiles mécaniques d'origine pourront être restaurées à l'identique.

Les seules lucarnes autorisées sont celles de forme traditionnelles (chien-assis), avec en couverture à deux pentes ne dépassant pas le faitage et n'excédant pas 1.4m de développement de façade.

Une tabatière d'accès à la toiture sera admise sans toutefois dépasser la dimension de 45x70cm.

Les souches de cheminée (conduit de fumée ou de ventilation) seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les remontés d'étanchéité seront dans les tons foncés.

Les débords de toiture seront en forme de génoise de un à deux rangs ou en corniche. Les génoises seront en tuile canal sans lit de mortier apparent. Cette génoise règnera en égout du toit, jamais en pignon.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales pendantes doivent être en métal. Elles pourront être remplacées par un chéneau en retrait laissant apparaître les tuiles de rive. Les tuyaux de descente des eaux pluviales seront obligatoirement verticaux et les dauphins en fonte.

Les installations techniques telles que gaines de fumée ou ventilation seront autant que possible regroupées. En toiture, la souche aura préférentiellement la forme d'un rectangle allongé parallèle à la pente de toiture. Les souches neuves doivent être implantées au minimum à 1m de recul de l'aplomb des façades.

Les antennes et les différents édicules doivent être placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis les espaces publics.

Les capteurs solaires sont interdits.

11.2 - Façades

Pierres apparentes :

Les pierres de taille doivent rester apparentes. Seul est admis le remplacement des parties détériorées par des pierres dont les dimensions, l'aspect, la couleur et le grain sont identiques, le rejointement se faisant à fleur de pierre et non en creux ou en bourrelés. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite.

Enduits extérieurs :

Les murs hourdés à la chaux seront enduits au mortier de chaux et de sable taloché fin. Ces enduits sont destinés à recevoir un badigeon de chaux.

Si les façades existantes sont réalisées au ciment ou en béton, une peinture minérale ou, à défaut, acrylique pourra être utilisée. Dans tous les cas, les peintures de type pliolite seront prohibées.

Les enduits teintés dans la masse sont prohibés.

Dans le cas de construction dont la façade est traitée différemment dès l'origine, le revêtement d'origine pourra être restitué.

Les décors de façade, en particulier toute modénature existante (encadrement de baies, fronton, moulurations...) seront précieusement conservés et restaurés.

Aucun réseau ne devra être visible en façade.

Ouvertures :

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, et devront être plus hautes que larges, le minimum étant la hauteur égale à 3/2 de la largeur, cette dernière ne pouvant excéder 1 mètre.

Il pourra être toléré un aménagement à cette règle dans des cas particuliers:

- fenêtres géminées ou portes-fenêtres à l'étage noble,

- fenêtres carrées sous saillants de toiture mais de largeur plus petite que celle des ouvertures de l'étage inférieure.

Les surfaces de murs doivent présenter au moins 3/4 de plein pour 1/3 de vide.

Les baies doivent être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou roulants (sauf commerces en rez-de-chaussée). Elles seront à lames rases pour la partie habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries apparentes seront en bois ou en aluminium laqué de couleur.

Les menuiseries anciennes seront, en règle générale, conservées et restaurées à l'identique de l'existant.

Les fenêtres devront être peintes de la couleur des volets, le blanc étant interdit. Les encadrements de fenêtres peints sont autorisés sous réserve qu'ils soient complétés d'une ombre et d'une lumière, le banc étant exclu.

Saillies :

Toute saillie est interdite, à l'exclusion de la saillie des toitures (mur gouttereau uniquement) et de celle des balcons sur la voie publique, qui pourra être exceptionnellement admise, sur une profondeur maximale de 90 centimètres, quand la voie a une largeur supérieure ou égale à 4m.

La largeur des balcons ne devra pas excéder la largeur de la baie augmentée de celle des volets ouverts.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique avec des consoles en fer forgé soutenant une plaque d'ardoise.

Perrons extérieurs :

Ils seront pleins, enduit, avec des garde-corps en maçonnerie pleine et enduite d'une épaisseur minimum de 20cm.

Les marches de perron seront en pierres du pays taillées ou maçonnées et couvertes d'ardoises.

11.3 - Teintes

Sont prohibées en grande surface, le blanc pur, le blanc dit «cassé », la crème, la coquille d'œuf.

Les fenêtres seront de la couleur des volets, comme il est de tradition en pays niçois.

11.4 - Installations diverses

Les climatiseurs ne devront en aucun cas être installés en saillie sur l'extérieur de la façade, ni même posés sur les balcons si ils sont visibles depuis l'espace public.

11.5 - Clôtures et murs de soutènement

Suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, les murs de soutènement et de clôture seront en pierres apparentes ou enduits. Comme pour les perrons, les garde-corps seront en maçonnerie pleine.

11.6 - Locaux commerciaux

Les façades commerciales doivent être circonscrites dans les rez-de-chaussée des immeubles.

Les vitrines doivent être insérées dans le cadre architectural existant et toute vitrine ayant un intérêt architectural doit être conservée.

Les coffres des grilles sont obligatoirement installés à l'intérieur des magasins et les grilles extensibles extérieures sont interdites.

Les portes d'entrée des immeubles doivent être distinguées des devantures, qui respecteront un espace de 20cm minimum autour de ces portes.

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

Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche est proscrite.

Article UA12 - Stationnement

Non réglementé.

Article UA13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Zone UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone en prolongement du centre ancien, où les bâtiments sont édifiés essentiellement en ordre continu. Cette zone est destinée à l'habitat et aux services.

Elle comporte trois secteurs : UBa, UBb, UBc, qui se différencient par la hauteur et l'implantation des constructions.

La zone UB est concernée par l'application de l'article L.123-1.16° du Code de l'Urbanisme (cf. Dispositions générales art.6).

La zone UB est concernée par l'application de l'article L.123-1.7° du Code de l'Urbanisme (cf. Dispositions générales art.7).

La zone UB est concernée par l'application de l'article L.123-1.7bis du Code de l'Urbanisme (cf. Dispositions générales art.8).

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières, destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- 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 ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière et les décharges, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone ou à sa desserte (accès et réseaux) ;
- tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments identifiés par une étoile sur le plan de zonage (à lister et repérer) et dont la liste figure à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
- le long du linéaire figuré sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1.7bis, les changements de destination autres que ceux précisés à l'article UB2.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie quotidienne des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances ;
- les constructions à usage de logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à **1000m² 500 m²** à condition que 30% de la surface de plancher soient affectés au logement locatif social.
- *Prise en compte du dynamisme économique :*

Le long du linéaire figuré sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1.7°bis du CU, les rez-de-chaussée le changement de destination des rez-de-chaussée occupés au moment de l'approbation du PLU par des commerces, locaux artisanaux, bureaux, hébergement hôteliers ou équipements d'intérêt collectif ne sera pas autorisé en dehors de ces 5 catégories.

Article UB3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Il ne sera admis qu'un seul accès voiture par construction sur la voie de desserte publique ou privée, établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toutefois, dans le cas de réalisation de parking public ou de parking privé à usage du public, deux accès voiture pourront être admis.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UB4 - Desserte par les réseaux

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.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer. Ce recul peut être plus important afin de prendre en compte l'implantation des constructions voisines et d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.

Le long de l'avenue de Verdun et de l'avenue du Général de Gaulle, les constructions et installations doivent être implantées au delà de la ligne de recul inscrite sur le plan de zonage.

Dans le secteur UBa :

~~Le long des voies Maréchal Foch, Albert 1^{er}, Edith Duhamel et Grande Bretagne, les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.~~

~~Sur les autres voies, l'implantation doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti.~~

Dans le secteur UBb :

~~Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, augmenté comme indiqué sur le document graphique d'un recul le long de l'avenue de Verdun et de l'avenue du Général de Gaulle.~~

Dans le secteur UBc :

~~Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.~~

~~Sont autorisées en surplomb des voies et emprises publiques :~~

- ~~— les balcons situés à 5m du sol au moins si leur saillie ne dépasse pas 1,20m,~~
- ~~— les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1m,~~
- ~~— les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,50m.~~

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UBa :

Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UBb :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UBc :

Les constructions et installations doivent être implantées sur les limites séparatives ou à une distance de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article UB9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB10 - Hauteur maximum des constructions

Dans le secteur UBa :

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toits.

Dans le secteur UBb :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toits.

Dans les secteurs UBa et UBb, dans le cas d'une unité foncière à l'angle de 2 voies, la hauteur la plus haute sur l'une des voies peut-être prolongée sur le pignon aveugle contigu.

Dans le secteur UBc :

La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres à l'égout des toits.

~~Dans le cas d'une unité foncière bordée par plusieurs voies, le niveau médian de chaque voie sera pris comme référence du terrain naturel dans le calcul de la hauteur des constructions.~~

Dans tous les secteurs :

Les murs de soutènement aux piscines, bassins, plans d'eau ne devront pas excéder 3 mètres.

Protection des vues

Le long du chemin piétonnier menant à la rue du Poilu : la protection des vues mentionnée au document graphique, impose que les immeubles édifiés en contrebas du chemin ne dépassent pas le niveau de celle-ci mesuré au droit de l'alignement.

La hauteur des clôtures et haies vives, au droit de cette servitude, ne pourra en aucun cas occasionner une gêne à la vue.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les permis de construire et déclarations préalables pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Toute construction et autre mode d'occupation du sol devront participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant.

11.1 - Toitures

Les couvertures devront être en terrasse ou en tuile ronde.

Dans les secteurs UBb et UBc, les capteurs solaires ne sont autorisés que sur les toitures terrasses.

Dans le secteur UBa les capteurs solaires sont autorisés mais doivent être encastrés.

11.2 - Façades

Elles seront de forme simple. Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité de la rue.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

11.3 - Teintes

Sont prohibés en grande surface, le blanc pur, le blanc dit « cassé », le crème, la coquille d'œuf.

Les remontées d'étanchéité seront dans des tons foncés

11.4 - Installations diverses

Un seul dispositif récepteur de télévision sera admis par bâtiment ou ensemble de bâtiments.

11.5 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures devront être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté et sur les limites séparatives. Elles devront être aussi discrètes que possible.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur.

Le long des espaces publics, les clôtures constituées de panneaux métalliques sont interdites.

Elles seront accompagnées si besoin de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Les murs de soutènement devront être agrémentés de plantations grimpantes ou tombantes, afin de garantir leur intégration paysagère.

11.6 – Piscine

Pour les piscines, la couleur bleue est proscrite.

11.7 - Locaux commerciaux

Les devantures de commerces 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. Les devantures 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 existants.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1. Stationnement des véhicules automobiles

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobiles, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.126-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Normes imposées

Destination	Norme imposée
Habitat	1 place/40m² de surface de plancher 1 place/60m² de surface de plancher et au minimum 1 place par logement. 1 place/80m ² pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
Hébergement hôtelier	3 places/4 chambres ou 1 place/70 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place /35m ² de surface de plancher

Commerces	1 place/50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/150m 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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

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.

12.2. Stationnement des deux roues

Règles générales

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

50% au minimum des places de stationnement pour les deux roues seront destinées aux vélos.

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.

Normes imposées

Destination	Normes imposées
Habitat collectif de plus de 5 logements	1 place pour 60m ² de surface de plancher engagée avec au minimum une place par logement. 1 place/120m ² pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Bureaux et Commerces	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
Constructions et installations	Le nombre de places de stationnement à réaliser

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - 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
---	--

Article UB13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés, tels que repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En vertu de l'art L123-1 du code de l'urbanisme, le jardin d'intérêt majeur identifié sur le plan de zonage est soumis aux dispositions figurant à l'art 7 des dispositions générales du présent règlement.

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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés. La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.

Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.

Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Afin de limiter la consommation en eau, les surfaces engazonnées devront être limitées.

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Zone UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée essentiellement à de l'habitat. Elle comporte des constructions édifiées en ordre discontinu, à la fois sous forme d'immeubles collectifs et de villas individuelles.

Elle comporte un secteur gabaritaire UCg aux abords de la gare (plan gabaritaire en annexe).

La zone UC est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels prévisibles mouvements de terrains et séisme. Les prescriptions du PPR dans ces secteurs devront être respectées.

La zone UC est concernée par l'application de l'article L.123-1.16° du Code de l'Urbanisme (cf. Dispositions générales art.6).

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières, destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- 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 ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière et les décharges, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone ou à sa desserte (accès et réseaux) ;

Dans le secteur UCg :

Toutes les occupations et utilisations du sol non-mentionnées à l'article UC2 sont interdites.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie quotidienne des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances ;

- les constructions à usage de logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à **1000m² 500 m²** à condition que 30% de la surface de plancher soient affectés au logement locatif social.

Dans le secteur UCg :

A condition d'être réalisés dans les zones d'implantation définies sur le plan gabaritaire, sont autorisées :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions et aires de stationnement ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie quotidienne des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances ;
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte les divers risques et nuisances de l'article 9 des dispositions générales :

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Article UC3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Il ne sera admis qu'un seul accès voiture par construction sur la voie de desserte publique ou privée, établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toutefois, dans le cas de réalisation de parking public ou de parking privé à usage du public, deux accès voiture pourront être admis.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 – Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UC4 - Desserte par les réseaux

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.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Article UC5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~Les constructions, balcon non compris, doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.~~

~~Dans le cas de terrains dont la pente excède 30% en bordure de voie, les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.~~

~~Lorsque les façades sur voie des constructions existantes ne respectent pas ce recul, leur extension pourra être admise dans leur prolongement, dans le respect du gabarit du bâtiment existant.~~

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, les garages peuvent être implantés à :

- 2 mètres de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont jugées suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés de 45 degrés.
- l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée, ou dans le cas de terrains dont la pente excéderait 30% en bordure de voie.

L'implantation des piscines est libre.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif

Dans le secteur UCg :

Toute construction (balcon et saillie de toiture non compris) devra s'implanter dans les zones d'implantation définies sur le plan gabaritaire.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative à condition que le linéaire total de la construction le long des limites séparatives n'excède pas 10 mètres et sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.

Les parkings en sous-sol peuvent être implantés en limite séparative.

L'implantation des piscines est libre.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UCg :

Toute construction (balcon et saillie de toiture non compris) devra s'implanter dans les zones d'implantation définies sur le plan gabaritaire.

Article UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus grande sans toutefois être inférieure à 5 mètres.

Deux constructions non contiguës (hors annexes et piscines) doivent être implantées à une distance l'une de l'autre d'au moins 10 mètres.

Dans le secteur UCg :

Toute construction (balcon et saillie de toiture non compris) devra s'implanter dans les zones d'implantation définies sur le plan gabaritaire.

Article UC9 - Emprise au sol

~~Non-règlementé.~~

~~Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 30%.~~

~~Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Dans le secteur UCg :

Toute construction (balcon et saillie de toiture non compris) devra s'implanter dans les zones d'implantation définies sur le plan gabaritaire.

Article UC10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout des toits ~~et ne devra pas excéder la longueur de la plus grande façade.~~

Les constructions annexes ne doivent pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3m au faitage.

~~Les clôtures : les murs bahut ne doivent pas excéder 70 centimètres, les murs hauts ne doivent pas excéder 2,50 mètres.~~

~~Le linéaire d'un mur dépassant 1,80 mètre ne peut pas excéder 30% des limites de l'unité foncière.~~

Les murs de soutènement des piscines, bassins, plan d'eau ne pourront excéder 3 mètres.

Protection des vues

Avenue du Soleil d'or, Avenue Victor Cauvin et Boulevard Settimelli : la protection des vues mentionnée au document graphique, impose que les immeubles édifiés en contrebas de l'avenue ne dépassent pas le niveau de celle-ci mesuré au droit de l'alignement.

La hauteur des clôtures et haies vives, au droit de cette servitude, ne pourra en aucun cas occasionner une gêne à la vue.

Dans le secteur UCg :

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne pourra excéder les cotes NGF (exprimées en mètres) indiquées au plan gabaritaire en annexe.

Article UC11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les bâtiments de type « barre » seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade la nécessitera.

Les permis de construire et déclarations préalables pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Toute construction et autre mode d'occupation du sol devront participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant.

11.1 - Toitures

Les couvertures devront être en terrasse ou en tuile ronde.

Les capteurs solaires devront faire partie intégrante des constructions.

Dans le secteur UCg :

Les toitures seront en tuile pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures seront en terrasses pour les constructions à usage de stationnement.

Les capteurs solaires devront faire partie intégrante des constructions.

11.2 - Façades

Elles seront de forme simple. Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité de la rue.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

11.3 - Teintes

Sont prohibés en grande surface, le blanc pur, le blanc dit « cassé », le crème, la coquille d'œuf.

Les remontées d'étanchéité seront dans des tons foncés

11.4 - Installations diverses

Un seul dispositif récepteur de télévision sera admis par bâtiment ou ensemble de bâtiments.

11.5 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures devront être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté et sur les limites séparatives. Elles devront être aussi discrètes que possible.

La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur.

Elles seront accompagnées si besoin de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Le long des espaces publics, les clôtures constituées de panneaux métalliques sont interdites.

Les murs de soutènement devront être agrémentés de plantations grimpantes ou tombantes, afin de garantir leur intégration paysagère.

Les murs de soutènement des piscines, bassins, plan d'eau ne pourront excéder 3 mètres.

11.6 – Piscine

Pour les piscines, la couleur bleue est proscrite.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1. Stationnement des véhicules automobiles

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobiles, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.126-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Normes imposées

Destination	Norme imposée
Habitat	1 place/40m² de surface de plancher 1 place/60m² de surface de plancher et au minimum 1 place par logement. 1 place/80m ² pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
Hébergement hôtelier	3 places /4 chambres ou 1place/70m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place /35m ² de surface de plancher
Commerces	1 place/50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/150m 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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

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 surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le secteur UCg :

Les places exigées seront aménagées en sous-sol.

Il doit être au moins aménagé pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 aire de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat,
- 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher pour les autres types de logement, avec au minimum une place par logement.

12.2. Stationnement des deux rouesRègles générales

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

50% au minimum des places de stationnement pour les deux roues seront destinées aux vélos.

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.

Normes imposées

Destination	Normes imposées
Habitat collectif de plus de 5 logements	1 place pour 40 60m ² de surface de plancher engagée avec au minimum une place par logement 1 place/100m ² pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Bureaux et Commerces	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 150 m ² surface de plancher de
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - 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

Dans le secteur UCg :

Non réglementé.

Article UC13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés, tels que repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement (>5 places) ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des espaces libres doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés. La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.

Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.

Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Afin de limiter la consommation en eau, les surfaces engazonnées devront être limitées.

Les espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain. Peuvent être comptabilisés les dalles de couverture des parkings et locaux annexes réalisés en sous-sol et recouverts de terre végétale sur 1m minimum et plantés.

L'obligation de réaliser des espaces verts n'est pas applicable pour les terrains sur lesquels des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être édifiées. Cependant, les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Dans le secteur UCg :

Les arbres existants doivent être conservés ou transplantés sur l'unité foncière, à défaut ils doivent être remplacés par des sujets équivalents.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 50m² de terrain.

La dalle des constructions devra recevoir un aménagement paysager. Seul l'accès aux parkings souterrains pourra être autorisé.

La dalle devra être aménagée de manière à conserver les perspectives depuis l'avenue Georges Clémenceau vers la mer.

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

~~COS = 0,80~~

~~Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'unité foncière est laissée à l'initiative du lotisseur.~~

~~L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~

~~Dans le secteur UCg :~~

~~Sans objet.~~

Zone UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone essentiellement résidentielle correspondant à de l'habitat de densité modérée, villa individuelle ou petit immeuble collectif.

Elle comporte un secteur : UDa à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif nécessitant des gabarits importants.

La zone UD est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels prévisibles mouvements de terrains et séisme. Les prescriptions du PPR dans ces secteurs devront être respectées.

La zone UD est concernée par l'application de l'article L.123-1.16° du Code de l'Urbanisme (cf. Dispositions générales art.6).

Article UD1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières, destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- 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 ;
- les terrains de camping;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière et les décharges, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone ou à sa desserte (accès et réseaux) ;

Article UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie quotidienne des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances ;
- les constructions à usage de logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à **1000m² 500 m²** à condition que 30% de la surface de plancher soient affectés au logement locatif social.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte les divers risques et nuisances de l'article 9 des dispositions générales :

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Article UD3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Il ne sera admis qu'un seul accès voiture par construction sur la voie de desserte publique ou privée, établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UD4 - Desserte par les réseaux

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.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 – Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Article UD5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UD6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

~~Dans le cas de terrains dont la pente excède 30% en bordure de voie, les bâtiments pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.~~

~~Lorsque les façades sur voie des constructions existantes ne respectent pas ce recul, leur extension pourra être admise dans leur prolongement, dans le respect du gabarit du bâtiment existant.~~

Toutefois, les garages peuvent être implantés à :

- 2 mètres de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont jugées suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés de 45 degrés.

- l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée, ou dans le cas de terrains dont la pente excéderait 30% en bordure de voie.

Les aires de stationnement seront admises en limite de l'alignement, dans la mesure où elles ne présentent pas de danger pour la circulation.

L'implantation des piscines est libre.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative à condition que le linéaire total de la construction le long des limites séparatives n'excède pas 10 mètres et sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.

Les parkings en sous-sol peuvent être implantés en limite séparative.

L'implantation des piscines est libre.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus grande sans toutefois être inférieure à 5 mètres.~~

Deux constructions non contiguës (hors annexes et piscines) doivent être implantées à une distance l'une de l'autre d'au moins 10 mètres.

Dans le secteur UDa :

Sans objet.

Article UD9 - Emprise au sol

~~Non réglementé.~~

~~Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 20%.~~

~~Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Article UD10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toits ~~et ne devra pas excéder la longueur de la plus grande façade.~~

Toutefois, dans le secteur UDa, Pour les terrains en pente supérieure à 10% et pour la réalisation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions devront s'inscrire au-dessous d'un plan parallèle situé à 12 mètres au-dessus du terrain naturel.

~~Par exception, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront excéder de 4 mètres les hauteurs précédemment définies si leur construction nécessite la réalisation d'ouvrages techniques ou fonctionnels indispensables au fonctionnement du service public.~~

Les constructions annexes ne doivent pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.

~~Les clôtures : les murs bahut ne doivent pas excéder 70 centimètres, les murs hauts sont compris entre 1,50 et 2,50 mètres.~~

~~Le linéaire d'un mur dépassant 1,80 mètre ne peut pas excéder 30% des limites de l'unité foncière.~~

Les murs de soutènement des piscines, bassins, plan d'eau ne pourront excéder 3 mètres.

Protection des vues

Boulevard de la Corne d'Or, avenue du Soleil d'Or et boulevard Princesse de Monaco : la protection des vues mentionnée au document graphique, impose que les immeubles édifiés en contrebas de l'avenue ne dépassent pas le niveau de celle-ci mesuré au droit de l'alignement.

La hauteur des clôtures et haies vives, au droit de cette servitude, ne pourra en aucun cas occasionner une gêne à la vue.

Article UD11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les bâtiments de type « barre » seront évités quand l'insertion du projet dans la composition d'ensemble de la rade la nécessitera.

Les permis de construire et déclarations préalables pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Toute construction et autre mode d'occupation du sol devront participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant.

11.1 - Toitures

Les couvertures devront être en terrasse ou en tuile ronde.

Les capteurs solaires devront être encastrés.

11.2 - Façades

Elles seront de forme simple. Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité de la rue.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

11.3 - Teintes

Sont prohibés en grande surface, le blanc pur, le blanc dit «cassé », le crème, la coquille d'œuf.

Les remontées d'étanchéité seront dans des tons foncés

11.4 - Installations diverses

Un seul dispositif récepteur de télévision sera admis par bâtiment ou ensemble de bâtiments.

11.5 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures devront être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté et sur les limites séparatives. Elles devront être aussi discrètes que possible.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur.

Elles seront accompagnées si besoin de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

Le long des espaces publics, les clôtures constituées de panneaux métalliques sont interdites.

Les murs de clôture doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités. ~~Les murs sont limités à 50 cm de haut.~~

Les murs de soutènement devront être agrémentés de plantations grimpantes ou tombantes, afin de garantir leur intégration paysagère.

Dans le secteur UDa :

Les clôtures devront être aussi discrètes que possible, si besoin les murs ou murs bahuts seront accompagnés de haies vives.

11.6 – Piscine

Pour les piscines, la couleur bleue est proscrite.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1. Stationnement des véhicules automobilesModalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobiles, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.126-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Normes imposées

Destination	Norme imposée
Habitat	1 place/40m² de surface de plancher 1 place/60m² de surface de plancher et au minimum 1 place par logement. 1 place/80m ² pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
Hébergement hôtelier	3 places/4 chambres ou 1place/70m ² surface de plancher
Bureaux	1 place /35m ² de surface de plancher
Commerces	1 place/50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/150m 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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

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 surface de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le secteur UDa :

Le stationnement de tous les véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être réalisé en dehors des emprises publiques.

50% du nombre de places exigées seront aménagées en sous-sol ou à l'intérieur des bâtiments principaux. En cas d'impossibilité technique à les réaliser (à démontrer), seule s'applique la règle du nombre d'aires à réaliser.

Pour les véhicules automobiles il est exigé le nombre de places de stationnement ci-après :

- constructions à usage d'habitation : 1 place par 60m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement,
- pour tout autre usage, il sera exigé un nombre de places de stationnement compatible avec les caractéristiques de l'opération et de son environnement.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures à 5m x 2,50m.

12.2. Stationnement des deux roues

Règles générales

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

50% au minimum des places de stationnement pour les deux roues seront destinées aux vélos.

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.

Normes imposées

Destination	Normes imposées
Habitat collectif de plus de 5 logements	1 place/60m ² de surface de plancher engagé avec au minimum une place par logement 1 place/100m ² pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Bureaux et Commerces	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 150m 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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

Dans le secteur UDa :

Sans objet.

Article UD13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés, tels que repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement (>5 places) ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des espaces libres doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres équivalents.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés. La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.

Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain.

Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Afin de limiter la consommation en eau, les surfaces engazonnées devront être limitées.

Les espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain.

Peuvent être comptabilisés les dalles de couverture des parkings et locaux annexes réalisés en sous-sol et recouverts de terre végétale sur 1mètre minimum et plantés.

L'obligation de réaliser des espaces verts n'est pas applicable pour les terrains sur lesquels des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être édifiées. Cependant, les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol

~~Le COS est fixé à 0,35~~

~~Ce coefficient est porté à 0,45 pour les constructions à usage d'activité, à savoir commerces, bureaux, hébergement hôtelier, artisanat.~~

~~Lorsqu'un projet comporte des surfaces de plancher de destination différentes (habitat+activités) le COS total ne doit pas excéder 0,50.~~

~~Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'unité foncière est laissée à l'initiative du lotisseur.~~

~~L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Sans objet.

Zone UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone essentiellement résidentielle correspondant à de l'habitat de faible densité de type villa individuelle.

~~Elle comprend trois secteurs UEa, UEb et UEc différenciés par leur caractéristique d'assainissement, leur coefficient d'emprise au sol (CES) et leur coefficient d'occupation des sols (COS).~~

Elle comprend trois secteurs UEa, UEb et UEc différenciés par les caractéristiques de leur urbanisation actuelle :

UEa : lotissement et habitat résidentiel

UEb : habitat résidentiel sur ancienne structure agraire

UEc : Mont Leuze, ancienne université.

La zone UE est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels prévisibles mouvements de terrains et séisme. Les prescriptions du PPR dans ce secteur devront être respectées.

~~La zone UE est concernée par l'application de l'article L.123-1.16° du Code de l'Urbanisme (cf. Dispositions générales art.6).~~

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières,
- les constructions et installations destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article **UE2** ;
- les terrains de camping;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière et les décharges, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone ou à sa desserte (accès et réseaux) ;

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie quotidienne des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances ;

- ~~— les constructions à usage de logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000m² à condition que 30% de la surface de plancher soit affectées au logement locatif social.~~

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte les divers risques et nuisances de l'article 9 des dispositions générales :

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Article UE3 - Accès et voirie

Secteur UEa et UEb :

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Il ne sera admis qu'un seul accès voiture par construction sur la voie de desserte publique ou privée, établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Secteur UEc :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'une largeur compatible avec sa destination.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères.

Article UE4 - Desserte par les réseaux

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.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Secteur UEa :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

Secteur UEb et UEc :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions 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, y compris au règlement du Plan de Prévention des Risques.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Secteurs UEa et UEc :

~~Afin de préserver la qualité paysagère des quartiers concernés, chaque terrain aura une superficie minimale de 2 500 m².~~

Secteur UEb :

~~Pour les constructions raccordées à un dispositif d'assainissement individuel, chaque terrain aura une superficie minimale de 1 500 m².~~

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

~~Dans les secteurs UEa et UEc, les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.~~

~~Dans le secteur UEb, les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.~~

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

~~Lorsque les façades sur voie des constructions existantes ne respectent pas ce recul, leur extension pourra être admise dans leur prolongement, dans le respect du gabarit du bâtiment existant.~~

Toutefois, les garages peuvent être implantés à :

- 2 mètres de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont jugées suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés de 45 degrés.
- l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée, ou dans le cas de terrains dont la pente excéderait 30% en bordure de voie.

Les aires de stationnement seront admises en limite de l'alignement, dans la mesure où elles ne présentent pas de danger pour la circulation.

L'implantation des piscines est libre.

Toutefois, pour les serres, la marge de recul est égale à la hauteur de la serre avec un maximum de 5m.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative à condition que le linéaire des annexes le long des limites séparatives n'excède pas 10 mètres et sa hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.

Les parkings en sous-sol peuvent être implantés en limite séparative.
L'implantation des piscines est libre.

Toutefois, pour les serres, la marge de recul est égale à la hauteur de la serre avec un maximum de 5m.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Sans-objet.~~

~~Deux constructions non contiguës (hors annexes et piscines) doivent être implantées à une distance l'une de l'autre d'au moins 10 mètres.~~

Article UE9 - Emprise au sol

~~Le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions est défini comme suit :~~

~~-Secteur UEa : CES = 10%~~

~~-Secteur UEb : CES = 25%~~

~~-Secteur UEc : CES non règlementé~~

~~Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 10%.~~

~~Dans le secteur UEb, le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 30% pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~

Article UE10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toits.

Les constructions annexes ne doivent pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faitage.

~~Les clôtures : les murs bahut ne doivent pas excéder 70 centimètres, les murs hauts ne peuvent excéder 2,50 mètres.~~

~~Le linéaire d'un mur dépassant 1,80 mètre ne peut pas excéder 30% des limites de l'unité foncière.~~

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne devra pas excéder 7m.

Les murs de soutènement des piscines, bassins, plan d'eau ne pourront excéder 3 mètres.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les permis de construire et déclarations préalables pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Toute construction et autre mode d'occupation du sol devront participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant.

11.1 - Toitures

Les couvertures devront être en terrasse ou en tuile ronde.

Les capteurs solaires devront être encastrés.

11.2 - Façades

Elles seront de forme simple. Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité de la rue.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

11.3 - Matériaux et teintes

Sont prohibés en grande surface, le blanc pur, le blanc dit « cassé », le crème, la coquille d'œuf.

Les remontées d'étanchéité seront dans des tons foncés

11.4 - Installations diverses

Un seul dispositif récepteur de télévision sera admis par bâtiment ou ensemble de bâtiments.

11.5 - Clôtures et murs de soutènement

Les clôtures devront être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté et sur les limites séparatives. Elles devront être aussi discrètes que possible.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 mètres. Le mur bahut, lorsqu'il en existe un, ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur.

Les murs de clôture doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités. ~~Les murs sont limités à 50 cm de haut.~~

Le long des espaces publics, les clôtures constituées de panneaux métalliques sont interdites.

Les murs de soutènement devront être agrémentés de plantations grimpantes ou tombantes, afin de garantir leur intégration paysagère.

La construction de piscines, plans d'eau, ne doit entraîner ni déboisement ni terrassement excessif. Les murs de soutènement de ces constructions ne pourront excéder 3 mètres.

11.6 – Piscine

Pour les piscines, la couleur bleue est proscrite.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1. Stationnement des véhicules automobiles

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobiles, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.126-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Normes imposées

Secteur UEa et UEb :

Destination	Norme imposée
Habitat	1 place/60m ² de surface de plancher 1 place/120m ² pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Hébergement hôtelier	3 places / 4 chambres ou 1place/70m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place /35m ² de surface de plancher
Commerces	1 place/50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/150m 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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

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.

Secteur UEc :

- Constructions à usage d'habitation : 1 place/80m² de surface de plancher.
- Pour tout autre usage, il sera exigé un nombre de places de stationnement compatible avec les caractéristiques de l'opération et de son environnement.

12.2. Stationnement des deux roues

Règles générales

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

50% au minimum des places de stationnement pour les deux roues seront destinées aux vélos.

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.

Normes imposées

Destination	Normes imposées
Habitat collectif de plus de 5 logements	1 place/60m ² de surface de plancher engagé avec au minimum une place par logement 1 place/150m ² pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Bureaux et Commerces	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place pour 50m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 150m 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, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

Article UE13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés, tels que repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement (>5 places) ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des espaces libres doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'autres arbres est indispensable, ceux-ci doivent être transplantés ou remplacés par des arbres de taille équivalente.

Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement doivent être aménagés en espaces verts plantés. La dominante végétale du terrain doit être assurée et son caractère paysager préservé.

Les plantations des abords des constructions doivent être réalisées avec des sujets de haute tige d'essences appropriées, en harmonie avec la nature végétale dominante du terrain. Elles doivent être choisies de manière à ne pas dénaturer le caractère du site.

Les espaces verts en pleine terre doivent représenter au moins 60% de la superficie du terrain.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être comptabilisés les dalles de couverture des parkings et locaux annexes réalisés en sous-sol et les toitures terrasses à condition d'être recouverts de terre végétale sur 1m minimum et plantés.

Secteur UEa et UEb :

Afin de limiter la consommation en eau, les surfaces engazonnées devront être limitées.

Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

~~-Secteur UEa: COS=0,10~~

~~-Secteur UEb : COS=0,15~~

~~-Secteur UEc : COS=0,08~~

~~Le COS pourra éventuellement être majoré, sans cependant dépasser 0,10, pour la réalisation de construction à usage d'hébergement hôtelier. Les autres formes d'hébergement touristique ne pourront bénéficier d'aucune majoration de COS.~~

~~Dans les lotissements, la répartition de la surface de plancher autorisée sur l'ensemble de l'unité foncière est laissée à l'initiative du lotisseur.~~

~~L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Zone UH

Caractère de la zone

Il s'agit du secteur de la Citadelle.

Article UH1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non-mentionnées à l'article UH2 sont interdites.

Article UH2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les aires de jeux et loisir ;
- les constructions à usage d'équipement collectif ;
- les aires de stationnement ;
- les installations classées liées aux activités admises dans la zone ;
- les affouillements et exhaussement de sols à condition d'être nécessaires aux activités autorisée dans la zone.

Article UH3 - Accès et voirie

Non réglementé

Article UH4 - Desserte par les réseaux

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.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

4.4 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront veiller à limiter strictement les flux lumineux vers le ciel et en dehors des zones à éclairer.

Article UH5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UH6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation des constructions doit assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implanté sur les terrains contigus.

Article UH7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation des constructions doit assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implanté sur les terrains contigus.

Article UH8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UH9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UH10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article UH11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les permis de construire et déclarations préalables pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Toute construction et autre mode d'occupation du sol devront participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

Article UH12 - Stationnement

Non réglementé.

Article UH13 - Espaces libres et plantations

Les constructions, voies d'accès et toutes installations doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents. De même, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UH14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone UL

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de loisir.

Un secteur ULa est créé au niveau du Col de Villefranche.

Article UL1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non-mentionnées à l'article UL2 sont interdites.

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Seules sont autorisées :

- les aires de jeux, de loisir, de détente ;
- les jardins à condition d'être ouverts au public ;
- les équipements légers de loisir ;
- les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les parkings publics ou privé à usage du public à condition d'être réalisés en souterrains ;
- les affouillements et exhaussement de sols à condition d'être nécessaires aux activités autorisée dans la zone.

Article UL3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Il ne sera admis qu'un seul accès voiture par construction sur la voie de desserte publique ou privée, établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toutefois, dans le cas de réalisation de parking public ou de parking privé à usage du public, deux accès voiture pourront être admis.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UL4 - Desserte par les réseaux

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.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Article UL5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UL6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation des constructions doit assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implanté sur les terrains contigus.

Article UL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation des constructions doit assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implanté sur les terrains contigus.

Article UL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article UL9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article UL10 - Hauteur maximum des constructions

- Secteur UL : Sans objet.
- Secteur ULa : la hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toits.

Article UL11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les permis de construire et déclarations préalables pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Toute construction et autre mode d'occupation du sol devront participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

Article UL12 - Stationnement

Non réglementé.

Article UL13 - Espaces libres et plantations

Les constructions, voies d'accès et toutes installations doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents. De même, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article UL14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Zone UM

Caractère de la zone

La zone UM est destinée à accueillir une opération caractéristique en termes de développement durable, mêlant logement avec prise en compte de la mixité sociale et de la mixité fonctionnelle, activités touristiques et équipements publics.

Ce secteur Cette zone fait l'objet d'un plan gabaritaire (plan gabaritaire en annexe).

Elle sera aménagée en deux secteurs : au sud Narvik (**UMa**) au nord l'Octroi (**UMb**).

Le secteur UMa de Narvik est réservé à des équipements et à des activités économiques

La zone UM est concernée par l'application de l'article L.123-1.16° du Code de l'Urbanisme (cf. Dispositions générales art.6).

Article UM1 - Occupations et utilisations du sol interdites

les constructions à usage d'habitation dans le secteur UMa autres que celles visées à l'article 2.

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières, destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt ;
- 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 ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière et les décharges, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone ou à sa desserte (accès et réseaux) ;

Article UM2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les installations classées pour la protection de l'environnement **nécessaires liées aux activités admises dans la zone, aux équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au stationnement des véhicules ou à la vie quotidienne des habitants à condition qu'elles ne produisent pas de nuisance pour leur voisinage des nuisances** ;
Dans le secteur UMa sont autorisés les logements liés aux activités et équipements implantés dans ce secteur.
- **Dans le secteur UMb sont autorisées** les constructions à usage de logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à ~~4000~~ **500m²** à condition que 30% de la surface de plancher soit affectées au logement locatif social.

Article UM3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

~~Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.~~

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UM4 - Desserte par les réseaux

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.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Article UM5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UM6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction (y compris les balcons, oriels, marquises, auvents...), à l'exception des saillies de toiture, devra ~~s'implanter~~ s'inscrire dans les zones d'implantation définies sur le plan gabaritaire.

Article UM7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction (y compris les balcons, oriels, marquises, auvents...), à l'exception des saillies de toiture, devra ~~s'implanter~~ s'inscrire dans les zones d'implantation définies sur le plan gabaritaire.

Article UM8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Toute construction (y compris les balcons, oriels, marquises, auvents...), à l'exception des saillies de toiture, devra ~~s'implanter~~ s'inscrire dans les zones d'implantation définies sur le plan gabaritaire.

Article UM9 - Emprise au sol

Toute construction (y compris les balcons, oriels, marquises, auvents...), à l'exception des saillies de toiture, devra ~~s'implanter~~ s'inscrire dans les zones d'implantation définies sur le plan gabaritaire.

Article UM10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions et bâtiments mesurée à l'égout des toits ne devra pas excéder la côte NGF indiquée sur le plan gabaritaire.

Par exception à cette règle :

Dans le secteur UMa Narvik, au sud de l'avenue du Général de Gaulle :

~~Par exception à cette règle, les acrotères et les~~ édicules techniques pourront, dans le respect des prescriptions prévues à l'article UM11 ci-après (traitement des toitures), excéder cette côte NGF.

Dans le secteur UMb Octroi, au nord de l'avenue du Général de Gaulle :

les conduits de fumée pourront excéder cette côte NGF.

~~La hauteur maximale des constructions et bâtiments mesurée à l'égout des toits ne devra pas excéder la côte NGF indiquée sur le plan gabaritaire. Par exception à cette règle, seuls les conduits de fumée pourront excéder cette côte NGF.~~

Les constructions réalisées en tréfonds ne sont pas soumises à la règle de hauteur.

Article UM11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Notamment, dans le secteur UMa, la conception volumétrique et architecturale des constructions devra éviter tout effet de « barre » en privilégiant des effets de rupture.
~~Les vérandas sur les balcons sont interdites.~~

Traitement des toitures :

Les toitures seront du type toiture-terrasse.

Toutes les superstructures devront être limitées à 2,5 mètres de hauteur et intégrées dans la conception architecturale des constructions.

Secteur UMa

Les toitures terrasses accessibles ~~pourront recevoir des~~ jardins aménagés, et ~~éventuellement, des~~ plages de piscines.

Secteur UMb

Les toitures terrasses ne doivent pas être accessibles en dehors des nécessités d'entretien et de réparation.

Les terrasses non accessibles devront être végétalisées ou dallées.

~~Il sera prévu un élément brise-vue et brise-soleil du type pergola suffisamment dense, à la fois vertical et horizontal, pour dissimuler les installations techniques et cages d'ascenseurs et les éventuels capteurs solaires.~~

~~Matériau de l'élément : terre cuite naturelle ou béton teinté terre cuite.~~

~~Des toitures terrasses accessibles autorisées exclusivement dans le secteur Narvik, pourront être réalisées avec parties en jardins aménagés, et, éventuellement, en plages de piscines.~~

~~Les toitures terrasses accessibles sont prohibées dans le secteur de l'Octroi.~~

~~Les cages des escaliers d'accès à ces terrasses sont autorisées jusqu'à 2,50 mètres de hauteur hors-tout.~~

~~Les hauteurs hors-tout des éléments brise-vue comptées depuis l'égout seront limitées à 2,50 mètres au-dessus des terrasses accessibles et à 1,50 mètre au-dessus des installations techniques et cages d'ascenseurs, dans le respect des règles fixées à l'article UM10.~~

Article UM12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1. Stationnement des véhicules automobiles

Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobiles, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article ~~L123-1-12~~ ~~L.126-1-2~~ du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Normes imposées

Destination	Norme imposée
--------------------	----------------------

Habitat	1 place/40m ² 60 m² de surface de plancher 1 place/logement pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat
Hébergement hôtelier	1 place/70m² de surface de plancher 3 places pour 4 chambres
Bureaux	1 place /30m ² de surface de plancher
Commerces	1 place/50m ² de surface de plancher
Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations	1 place/150m 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 - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

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.

12.2. Stationnement des deux roues

Le stationnement des deux roues devra correspondre aux besoins de constructions, installations et établissements autorisés dans la zone.

Article UM13 - Espaces libres et plantations

Les « espaces paysagers protégés » au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme ~~identifiés sur le plan gabaritaire~~ devront être ~~préservés protégés~~, mis en valeur ou requalifiés.

~~Il s'agit d'espaces publics ou privés présentant un rôle de relais écologiques potentiels dont la vocation est à maintenir mais qui~~

Ils peuvent recevoir les aménagements strictement limités suivants : ~~ci-dessous énumérés :~~

- canalisation et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des équipements publics,
- cheminements piétonniers,
- rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite,
- aménagements nécessaires à leur gestion et à leur mise en valeur,
- aménagement d'aires de jeux, de détente et de repos.

~~Les toitures terrasses devront être recouvertes d'une dalle aménagée en jardin.~~

Les « espaces verts paysagers » identifiés sur le plan gabaritaire devront être plantés. Les arbres existants devront être préservés. Ces espaces pourront recevoir les mêmes aménagements que les « espaces paysagers protégés » ainsi que les canalisations et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des activités admises dans la zone,

Les « espaces libres » identifiés sur le plan gabaritaire pourront être plantés et recevoir les mêmes aménagements que les « espaces verts paysagers ».

Article UM14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Zone UP

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée aux activités portuaires.

Article UP1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions destinées d'habitation non-mentionnées à l'article UP2 ;
- les constructions à usage de commerces et bureaux non-mentionnées à l'article UP2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt non-mentionnées à l'article UP2 ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions et les terrains de sports motorisés ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, de gravière et les décharges, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone ou à sa desserte (accès et réseaux) ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UP2 ;

Article UP2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions à usage de services publics ou d'équipement d'intérêt collectif liées aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires, ou de nature à contribuer à l'animation et au développement du port ;
- les constructions à destination de logements liés aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires ;
- les commerces et bureaux liés aux activités portuaires, nautiques ou balnéaires, ou de nature à contribuer à l'animation et au développement du port ;
- les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt liées aux chantiers navals ;
- les infrastructures portuaires et aménagements liés à cette activité ;
- les ouvrages techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les aires de stationnement ;
- les installations classées liées aux activités admises dans la zone.

Article UP3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Il ne sera admis qu'un seul accès voiture par construction sur la voie de desserte publique ou privée, établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UP4 - Desserte par les réseaux

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.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Article UP5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UP6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation des constructions doit assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implanté sur les terrains contigus.

Article UP7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation des constructions doit assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implanté sur les terrains contigus.

Article UP8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UP9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UP10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 15 mètres à l'égout des toits.

Article UP11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les permis de construire et déclarations préalables pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 urbaines.

Toute construction et autre mode d'occupation du sol devront participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

11.1 – Toitures

Les capteurs solaires devront faire partie intégrante des constructions.

11.2 - Façades

Elles seront de forme simple. Les façades des constructions seront traitées en harmonie avec les façades voisines de façon à respecter le caractère et l'unité du site.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

11.3 - Teintes

Sont prohibés en grande surface, le blanc pur, le blanc dit «cassé », le crème, la coquille d'œuf.

Article UP12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article UP13 - Espaces libres et plantations

Les constructions, voies d'accès et toutes installations doivent être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents. De même, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin de limiter la consommation en eau, les surfaces engazonnées devront être limitées.

Article UP14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles et horticoles de la commune.

La zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels prévisibles mouvements de terrains et séisme. Les prescriptions du PPR dans ces secteurs devront être respectées.

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article A2.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

- les constructions à condition qu'elles soient à usage agricole ou nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux) ;
- les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte les divers risques et nuisances de l'article 9 des dispositions générales :

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Article A3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout aménagement, activité, installation et construction doit disposer d'un accès adapté, sans préjudice pour les sites et les écosystèmes.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.2 – Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable si les caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Pour les forages domestiques, c'est-à-dire pour les prélèvements inférieurs à 1000m³/an :

Tout projet, toute intention ou toute réalisation d'ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique doit être déclarée en mairie (code général des collectivités territoriales art L2224-9). Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique (artR1321-1).

Si cette eau est destinée à l'alimentation de plus d'une famille, elle doit avoir fait l'objet d'une autorisation préfectorale préalable en application de l'art L1321-7 du code de la santé publique.

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :

Tous les ouvrages, installation et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des art L214-1 à L 214-3 du code de l'environnement.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions 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.

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 - Électricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques actuelles ou projetée.

Toutefois, pour les serres, la marge de recul est égale à la hauteur de la serre avec un maximum de 5 mètres.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, pour les serres, la marge de recul est égale à la hauteur de la serre avec un maximum de 5 mètres.

Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article A9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toits.

La hauteur des serres mesurée au faitage ne pourra pas excéder 7 mètres.

Article A11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

Article A12 - Stationnement

Non réglementé.

Article A13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Caractère de la zone

La zone N regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune, dont l'urbanisation n'est pas souhaitée.

La zone N est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels prévisibles mouvements de terrains et séisme. Les prescriptions du PPR dans ces secteurs devront être respectées.

Article N1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article N2.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à condition qu'elle soit mesurée, dans la limite d'une augmentation de 30% de la surface de plancher existante, et de 200m² de surface de plancher totale (y compris existant) ; et à condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et ne crée pas de voirie ou d'accès nouveaux ;
- les piscines non-couvertes et les annexes des constructions d'habitation existantes ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont celles liées au stockage des matériaux inertes ;
- les aires de stationnement, les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaire aux constructions et installations admises dans ce secteur ;
- 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 au public d'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.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte les divers risques et nuisances de l'article 9 des dispositions générales :

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Article N3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

~~Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.~~

Tout aménagement, activité, installation et construction doit disposer d'un accès adapté, sans préjudice pour les sites et les écosystèmes.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article N4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable si les caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

~~Pour les forages domestiques, c'est-à-dire pour les prélèvements inférieurs à 1000m³/an :
Tout projet, toute intention ou toute réalisation d'ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique doit être déclarée en mairie (code général des collectivités territoriales art L2224-9). Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique (artR1321-1).
Si cette eau est destinée à l'alimentation de plus d'une famille, elle doit avoir fait l'objet d'une autorisation préfectorale préalable en application de l'art L1321-7 du code de la santé publique.~~

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :

Tous les ouvrages, installation et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des art L214-1 à L 214-3 du code de l'environnement.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions 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.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

4.4 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront veiller à limiter strictement les flux lumineux vers le ciel et en dehors des zones à éclairer.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques actuelles ou projetée.

Toutefois, pour les serres, la marge de recul est égale à la hauteur de la serre avec un maximum de 5 mètres.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Toutefois, pour les serres, la marge de recul est égale à la hauteur de la serre avec un maximum de 5 mètres.

Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toits.

La hauteur des serres mesurée au faitage ne pourra pas excéder 7 mètres.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

Article N12 - Stationnement

Non réglementé.

Article N13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés, tels que repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents. De même, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Afin de limiter la consommation en eau, les surfaces engazonnées devront être limitées.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Zone Npr

Caractère de la zone

La zone Npr recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

La zone Npr est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels prévisibles mouvements de terrains et séisme. Les prescriptions du PPR dans ces secteurs devront être respectées.

Article Npr1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article Npr2.

Article Npr2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Seuls sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher et de 20m² de surface de plancher ; à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux, et notamment : les travaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau, qui peuvent concerner les réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement, et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement. Les ouvrages ainsi nécessaires peuvent être réalisés en limitant autant que possible l'impact tant sur l'aspect paysager qu'écologique ou biologique, et dans la mesure où ils ont un impact globalement positif sur les milieux naturels, en terme de qualité ou de gestion ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte les divers risques et nuisances de l'article 9 des dispositions générales :

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Article Npr3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

~~Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.~~

Tout aménagement, activité, installation et construction doit disposer d'un accès adapté, sans préjudice pour les sites et les écosystèmes.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Npr4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable si les caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

~~*Pour les forages domestiques, c'est-à-dire pour les prélèvements inférieurs à 1000m³/an : Tout projet, toute intention ou toute réalisation d'ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique doit être déclarée en mairie (code général des collectivités territoriales art L2224-9). Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique (artR1321-1). Si cette eau est destinée à l'alimentation de plus d'une famille, elle doit avoir fait l'objet d'une autorisation préfectorale préalable en application de l'art L1321-7 du code de la santé publique.*~~

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :

Tous les ouvrages, installation et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des art L214-1 à L 214-3 du code de l'environnement.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions 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.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

4.4 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront veiller à limiter strictement les flux lumineux vers le ciel et en dehors des zones à éclairer.

Article Npr5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article Npr6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Article Npr7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Article Npr8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Npr9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Npr10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des installations légères d'accueil du public ne peut excéder 3,50 mètres à partir du sol naturel.

Article Npr11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

Article Npr12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Npr13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés, tels que repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les constructions, voies d'accès et toutes installations doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents. De même, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Article Npr14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone Nh

Caractère de la zone

Il s'agit d'un secteur à forte sensibilité paysagère autour de grandes propriétés.

La zone Nh est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels prévisibles mouvements de terrains et séisme. Les prescriptions du PPR dans ces secteurs devront être respectées.

Article Nh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non-mentionnées à l'article Nh2 sont interdites.

Article Nh2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- la réhabilitation, l'adaptation et l'aménagement des constructions existantes sur le site à condition de ne pas porter atteinte au site, de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- ~~les annexes dans la limite de 20m² et~~ les piscines pour les habitations existantes ;
- les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux).

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte les divers risques et nuisances de l'article 9 des dispositions générales :

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Article Nh3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

~~Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.~~

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir

Article Nh4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle (comprenant l'extension des constructions existantes) doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable si les caractéristiques sont suffisantes.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise, pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

~~*Pour les forages domestiques, c'est-à-dire pour les prélèvements inférieurs à 1000m³/an :*~~
~~Tout projet, toute intention ou toute réalisation d'ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique doit être déclarée en mairie (code général des collectivités territoriales art L2224-9). Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique (art R1321-1).~~
~~Si cette eau est destinée à l'alimentation de plus d'une famille, elle doit avoir fait l'objet d'une autorisation préfectorale préalable en application de l'art L1321-7 du code de la santé publique.~~

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :

Tous les ouvrages, installation et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des art L214-1 à L 214-3 du code de l'environnement.

Toute construction et installation doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Assainissement

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions 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.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

4.4 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront veiller à limiter strictement les flux lumineux vers le ciel et en dehors des zones à éclairer.

Article Nh5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet

~~Pour les constructions raccordées à un dispositif d'assainissement individuel, chaque terrain aura une superficie minimale de 1 500 m².~~

Article Nh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Article Nh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Article Nh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nh9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Nh10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toits.

La hauteur des annexes mesurée au faitage ne pourra pas excéder 3,50 mètres.

Article Nh11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

Article Nh12 - Stationnement

Non réglementé.

Article Nh13 - Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés, tels que repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le caractère naturel du site doit être préservé, les arbres et plantations existantes doivent être maintenues.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés soit remplacés par des arbres équivalents. De même, les plantations existantes doivent être dans la mesure du possible maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

La plantation de sujets nouveaux est recommandée et devra se faire en harmonie avec les plantations existantes.

Afin de limiter la consommation en eau, les surfaces engazonnées devront être limitées.

Article Nh14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone NI

Caractère de la zone

La zone NI est une zone qui recouvre le secteur des plages. Elle comprend un secteur Nlr correspondant à l'espace remarquable repéré par la DTA.

La zone NI est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) Naturels prévisibles mouvements de terrains et séisme. Les prescriptions du PPR dans ces secteurs devront être respectées.

Article NI1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article NI2.

Article NI2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur NI :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces et milieux, les installations légères d'accueil du public (objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public) ;
- les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaire aux constructions et installations admises dans ce secteur ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les occupations et utilisation du sol réalisées à titre provisoire liées aux activités de la mer et loisirs balnéaires.

Dans le secteur Nlr :

- les installations légères liées aux secours.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent prendre en compte les divers risques et nuisances de l'article 9 des dispositions générales :

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 9 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Article NI3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

~~Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.~~

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article NI4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

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

1 - Eaux usées :

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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 - Electricité – Téléphone

Les réseaux d'électricité, de téléphone et d'éclairage doivent être réalisés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

4.4 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront veiller à limiter strictement les flux lumineux vers le ciel et en dehors des zones à éclairer.

Article NI5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article NI6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des les installations légères d'accueil du public par rapport aux voies et emprises publiques doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation des installations légères d'accueil du public doit assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implanté sur les terrains contigus.

Article NI7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des les installations légères d'accueil du public par rapport aux voies et emprises publiques doit tenir compte des caractères dominants du bâti environnant, afin d'assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation des installations légères d'accueil du public doit assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implanté sur les terrains contigus.

Article NI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article NI9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article NI10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur des installations légères d'accueil du public ne peut excéder 3,50 mètres au faitage.

Article NI11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.

Les vérandas sur les balcons sont interdites.

Article NI12 – Stationnement

Non réglementé.

Article NI13 - Espaces libres et plantations

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

Article NI14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Zone Nm

Caractère de la zone

La zone Nm concerne la partie maritime de la commune.

Article Nm1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions et installations sont interdites.

Article Nm2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sans objet

Article Nm3 - Accès et voirie

Non réglementé

Article Nm4 - Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article Nm5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article Nm6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de toute construction par rapport aux voies et emprises publiques doit permettre sa bonne insertion dans l'environnement.

Article Nm7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation de toute construction par rapport aux limites séparatives doit permettre sa bonne insertion dans l'environnement.

Article Nm8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article Nm9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article Nm10 - Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

Article Nm11 - Aspect extérieur

Non réglementé.

Article Nm12 – Stationnement

Non réglementé.

Article Nm13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

Article Nm14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

V. ANNEXES