



COMMUNAUTÉ URBAINE NICE COTE D'AZUR

COMMUNE DE CAGNES SUR MER

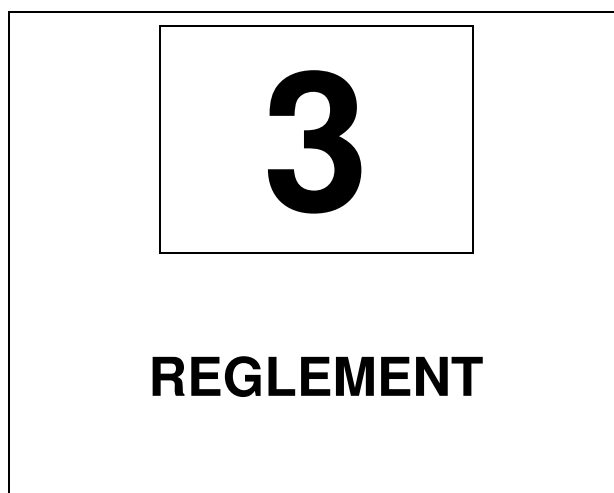
DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



Ville de
CAGNES-SUR-MER

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER APPROUVE



PRESCRIPTION PAR DCC (OU DCM) DU 09/12/2004

ARRET PAR DCC DU 23/12/2010

ENQUETE PUBLIQUE DU 23/05/2011 AU 21/07/2011

APPROBATION PAR DCC DU
ET EXECUTOIRE LE

<u>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>4</u>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
ARTICLE 4 – MARGES DE REcul	6
ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL	7
ARTICLE 6 – STATIONNEMENT DES VEHICULES.....	8
ARTICLE 7 – OUVRAGES TECHNIQUES	8
ARTICLE 8 - PLANTATIONS.....	8
ARTICLE 9 – FORAGE, CAPTAGE, PUIES	9
ARTICLE 10 – LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES	9
ARTICLE 11 – PÉRIMÈTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL	9
ARTICLE 12 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE	9
ARTICLE 13 – MAJORATION DU VOLUME POUR MIXITE SOCIALE	9
ARTICLE 14 – ZONE DE RISQUES	10
ARTICLE 15 – PROTECTION DU PATRIMOINE – ARTICLE L.123-1-7°	10
ARTICLE 16 – SERVITUDES DE VUE.....	10
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>11</u>
CHAPITRE I - ZONE UA.....	12
CHAPITRE II : ZONE UB	21
CHAPITRE III - ZONE UC.....	29
CHAPITRE IV - ZONE UD	37
CHAPITRE V- ZONE UE	44
CHAPITRE VI - ZONE UI.....	51
CHAPITRE VII - ZONE UL.....	57
CHAPITRE VIII - ZONE UM.....	63
CHAPITRE IX - ZONE UN	67
CHAPITRE X : ZONE UP	72
CHAPITRE XI - ZONE UZS	78
CHAPITRE XII - ZONE UZT	85
CHAPITRE I - ZONE 2AUT.....	95
CHAPITRE II - ZONE 2AUP	98
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>102</u>
CHAPITRE I - ZONE A	103
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>109</u>
CHAPITRE I - ZONE N	110

Titre I : Dispositions générales

Dispositions générales

NB :

Le PLU de Cagnes-sur-Mer fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne. Cet article stipule que les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Cagnes-sur-Mer.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du même code ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :

1. Aux périmètres visés à l'article R.123-13 (périmètre de sites classé et inscrit, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
2. Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
3. Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
4. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.
5. Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
6. Aux dispositions de la loi Littoral codifiées aux articles L.146-1 et suivants et R.146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

1- Les zones urbaines

Les zones urbaines dites « zones U », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- La zone UA qui comporte trois secteurs : UAa, UAb, UAc
- La zone UB qui comporte cinq secteurs : UBa, UBb, UBc, UBd, UBh
- La zone UC qui comporte quatre secteurs : UCa, UCb, UCc, UCI
- La zone UD qui comporte deux secteurs : UDa, UDb
- La zone UE qui comporte quatre secteurs : UEc, UEe, UEh, UEp
- La zone UI
- La zone UL
- La zone UM
- La zone UN
- La zone UP qui comporte trois secteurs UPa, UPb, UPc
- La zone UZS qui comporte quatre secteurs UZSa, UZSb, Uzc, UZSI
- La zone UZT qui comporte quatre secteurs UZTa, UZTb, UZTc, UZTd

2- Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser qui font l'objet du titre III sont :

- La zone 2AUT
- La zone 2AUP

3- Zones agricole

La zone agricole dite « zone A » qui fait l'objet du chapitre du titre IV

4- Zone naturelle :

La zone naturelle et forestière dite « zone N » fait l'objet des chapitres du titre V.
Elle comporte neuf secteurs : Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nh, NI, Np, Nt

ARTICLE 4 – MARGES DE REcul

4.1 - Sur le domaine public et/ou limites séparatives :

L'alignement ou le retrait d'une construction s'observe en tout point du bâtiment. Toutefois, les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées, les brise soleil, les débords de toit ou de sur toiture,....n'entrent pas dans l'application de cette règle si leurs dimensions par rapport à l'alignement ou au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 0.50 cm pour les débords de toit, 80 cm pour les sur toitures et 2 mètres pour les balcons.

Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

4.2 -Cours d'eau :

En toute zone, le long des cours d'eau non domaniaux et ruisseaux, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris, dans la définition ci avant.

Cette marge de recul s'applique à une bande de :

La Cagne	10 mètres de l'alignement du haut de berge, y compris sous couverture
Le Loup	5 mètres de l'alignement du haut de berge
Le Défoussat	5 mètres de l'alignement du haut de berge
Le Malvan	5 mètres de l'alignement du haut de berge, y compris sous couverture
Le Vallon des Vaux	5 mètres de l'alignement du haut de berge, y compris sous couverture
Le Vallon de la Campanette	5 mètres de l'alignement du haut de berge, y compris sous couverture

Le haut de la berge est défini par le lit majeur tel que identifié par le Plan de Prévention Des Risques Naturels Prévisibles contre les inondations approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2002.

4.3 - Autres cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs :

En toute zone, le long des cours d'eau, ruisseaux, fonds de vallon y compris les canaux et collecteurs, une marge de recul est instaurée en tout point des constructions, sous-sols et saillies compris, dans la définition ci avant.

Cette marge de recul s'applique à une bande de :

- 4 mètres de largeur à partir de chacune des rives de tous les cours d'eau, ruisseaux, canaux et collecteurs autres que ceux visés au paragraphe 7-2
- 4 mètres centrés sur l'axe des fonds de vallon,

A l'intérieur desdites marges de recul :

- toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs. pluviaux ;
- à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.

En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs. pluviaux, les servitudes ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.

4.4 - Marge de recul paysagère le long de la pénétrante :

En secteurs UCa, UCb, UPb, le long de la pénétrante Cagnes –Vence (Avenue des Alpes), entre le rond-point du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, est instaurée pour les constructions une marge de recul paysagère de 30 mètres par rapport à l'axe de la voie.

4.5 – Marge de recul sur la RD 6007 :

De part et d'autre de la RD 6007, les constructions sont à édifier hors des marges de recul telles que portées au document graphique du règlement du P.L.U.

ARTICLE 5 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

1. Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées à la limite de l'alignement futur ou existant et sur les limites séparatives. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 6 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

3. A l'exception des constructions à destination d'habitation individuelle, aucune aire de stationnement ne devra se trouver à moins de 5 mètres des façades comportant des ouvertures principales au niveau des surfaces aménagées en parking.
4. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il sera prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

ARTICLE 7 – OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du P.L.U. et sous réserve d'une intégration satisfaisante au site environnant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'électricité sont autorisées dans toutes les zones et ne sont pas soumises aux dispositions des articles 5 à 11 de chacune de ces zones.

ARTICLE 8 - PLANTATIONS

1. Les murs de soutènement seront réalisés en pierres locales appareillées ou recevront un enduit teinté dans la masse. Ils doivent être traités en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins et le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Les murs en enrochements cyclopéens sont interdits. Toutefois, exclusivement dans la zone A, cette disposition ne fait pas obstacle au maintien ou à la reconstitution des anciennes terrasses, ou à la création de nouvelles terrasses lorsque la déclivité du sol les rend indispensables à la mise en culture.
2. Les espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées au climat méditerranéen sont à privilégier dans un but de :
 - favoriser le respect des sites (couleurs, typologie végétale) et d'utilisation économe des ressources en eau.
 - favoriser la prévention et protection contre les risques naturels (incendies ou inondations). Les essences et les plantes choisies, doivent, dans la mesure du possible :
 - offrir une certaine résistance au feu
 - favoriser l'épuration de l'eau

ARTICLE 9 – FORAGE, CAPTAGE, PUIITS

- Pour les forages domestiques, c'est-à-dire pour les prélèvements inférieurs à 1000 m³/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 article L.2224-9). Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique (article 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'article L.1321-7 du code de la santé publique.
- Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques :
 Tous les ouvrages, installations 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 articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

ARTICLE 10 – LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

En application de la loi n°92 – 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999, les constructions nouvelles devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

Le classement des infrastructures concernées par l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 ainsi que les marges d'isolement acoustique sont reportées sur un plan annexe au présent règlement.

ARTICLE 11 – PÉRIMÈTRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMÉNAGEMENT GLOBAL

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L.123-2-a, le PLU délimite au plan de zonage, dans les secteurs UBa, UBh, UCa et UPc, des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées les constructions et installations inférieures à 20 m² de SHON et le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SHON.

ARTICLE 12 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'alinéa "16°" de l'article L.123-1 le P.L.U. délimite au plan de zonage, dans la zone UB (hors secteur inondable de la gare et zone d'équipements des Canebiers) et les secteurs UCa, UCb et UCc à vocation d'habitat, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 500 m² de S.H.O.N., 30 pour cent des logements de ce programme doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

ARTICLE 13 – MAJORATION DU VOLUME POUR MIXITE SOCIALE

Conformément aux dispositions de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, si le conseil communautaire de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur décide par délibération motivée de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, les secteurs délimités au titre du L.123-1-16° bénéficieront des dispositions dudit article.

La délibération fixera que pour chaque opération, la majoration du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération et sans dépasser 50% dans le respect des autres règles

ARTICLE 14 – ZONE DE RISQUES

1. Séismes

Le territoire de la commune de Cagnes-sur-Mer est situé dans une zone de sismicité II - sismicité moyenne – (décret du 14 mai 1991).

En conséquence, les dispositions du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention des risques sismiques sont applicables.

2. Inondation

Un Plan de Prévention du Risque Inondation sur le territoire de la commune de Cagnes-sur-Mer a été approuvé par arrêté préfectoral le 31/10/2001 et modifié le 27/11/2002. Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU, conformément aux dispositions de l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.

La carte du PPR Inondation qui identifie les différentes zones classées selon leur niveau de risque figure à titre indicatif au plan de zonage.

3. Feux de forêt

Un plan de Prévention du Risque Incendie Feux de Forêt a été prescrit le 16 décembre 2003 sur le territoire de la commune de Cagnes sur Mer et a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 24 avril 2009 rendant opposables certaines prescriptions.

Le dossier est tenu à la disposition du public en mairie de Cagnes sur Mer et à la direction départementale du Territoire et de la Mer des Alpes-Maritimes.

La carte du PPR Incendie Feux de Forêt qui identifie les différentes zones classées selon leur niveau de risque figure à titre indicatif au plan de zonage.

ARTICLE 15 – PROTECTION DU PATRIMOINE – ARTICLE L.123-1-7°

Par référence aux dispositions de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. a répertorié les boisements, les bâtiments et installations à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Ces éléments sont repérés au plan de zonage par un numéro de référence et un triangle orange et leurs prescriptions font l'objet de la pièce 5.C.2 du PLU.

ARTICLE 16 – SERVITUDES DE VUE

Des servitudes sont instaurées afin de préserver les vues à travers le tissu urbain et plus particulièrement les vues sur les Hauts de Cagnes. Elles sont repérées au plan de zonage (pièce 4 du PLU) et font l'objet de la pièce 5.C.3 du PLU.

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I - ZONE UA

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement

Extrait du rapport de présentation :

La zone UA correspond au centre urbain historique de la Commune à l'intérieur duquel il convient de préserver l'ordonnancement et l'architecture des bâtiments.

La zone UA comporte trois secteurs :

- un secteur UAa qui correspond au village du Haut-de-Cagnes.
- un secteur UAb qui en constitue son extension urbaine le long de l'avenue Renoir, l'avenue de la gare et l'avenue maréchal Juin,
- un secteur UAc qui correspond au village du Cros-de-Cagnes.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UA.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
8. Les dépôts en plein air
9. Les abris de jardin
10. Les activités commerciales ou artisanales, à l'exception de celles visées à l'article 2-UA alinéa-5

ARTICLE 2- UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.
2. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
4. Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) la superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.
5. Hormis les constructions à destination d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher hors œuvre nette de :
 - 300 m² en secteur UAa, UAc
 - 500 m² en secteur UAb
6. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3- UA - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau :**

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions doivent être implantées à la limite de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant, sans toutefois que cette obligation s'impose sur toute la longueur de la façade concernée de ladite construction.

3. L'implantation en retrait de l'alignement peut être admise, voire imposée :
 - lorsque la construction est implantée en continuité de façade avec un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 4 mètres en retrait de la limite de l'alignement futur ou du recul, tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.
 - pour la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé
 - pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique)
 - pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
4. En plus des saillies autorisées à l'article 4 des dispositions générales, des éléments d'architecture tels que les balcons, les auvents, les corniches, les appuis saillants, les brise-soleils, pourront avoir une saillie de 0,60 m au dessus du domaine public ou de la marge de recul à condition d'être à plus de 5,00 m du sol du domaine public.
Les saillies autres que celles définies à l'article 4 des dispositions générales devront s'interrompre à 60cm de distance des limites séparatives.

En secteurs UAa et UAc

- Concernant les terrains bâtis, sur lesquels un permis de démolir a été accordé, les nouvelles constructions sont à édifier sur l'emprise ou à l'intérieur de l'emprise des bâtiments démolis.
- Toutefois, pour un motif d'ordonnancement architectural, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies ou des constructions existantes.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

En secteurs UAa et UAb :

1. Les constructions à édifier, hormis pour les terrasses et les piscines, sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre,
 - 1.1 - Néanmoins, et malgré les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose.
 - 1.2 - Par rapport aux limites séparatives arrières, un retrait de 2 mètres doit être respecté
2. Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives latérales et arrières doit être supérieure à 2 m.

En secteur UAc,

1. Les constructions, hormis pour les piscines, les auvents, marquises, pergolas..., sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 12 m mesurée à partir de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.
 - 1.1 - Néanmoins, et malgré les dispositions précédemment édictées, l'interruption de façade peut être admise lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose.
 - 1.2- Par rapport aux limites séparatives arrières, un retrait de 2 mètres doit être respecté
2. Au-delà d'une profondeur de 12 m, seules les constructions à destination de garages et de construction annexe à l'habitation sont admises. Elles devront être implantées en limites séparatives sur une longueur maximale de 10 mètres et selon une hauteur maximale de 3 mètres.

3. Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives et arrière doit être supérieure à 2 m.

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

Non réglementée hormis pour les annexes des piscines (pool-house et local technique) qui devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.

ARTICLE 9- UA - EMPRISE AU SOL

Non réglementée à l'exception des terrains déjà bâtis en secteurs UAa et UAc où les terrains bâtis, sur lesquels un permis de démolir a été accordé, ne doivent recevoir de nouvelles constructions que si celles-ci sont édifiées sur l'emprise ou à l'intérieur de l'emprise des bâtiments démolis

ARTICLE 10- UA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** doit être au maximum égale à la hauteur de la construction limitrophe la plus élevée sans toutefois dépasser :
 - 12 mètres en secteur UAa et UAb
 - 9 mètres en secteur UAc
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

Dispositions particulières

Une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut être admise ou imposée en fonction du caractère des lieux et de l'environnement, en vue d'harmoniser l'épannelage des constructions d'une séquence le long d'une voie ou d'un espace public. Dans ce cas, il sera tenu compte de la hauteur **H** des constructions existant le long de cette séquence sur les deux côtés de la voie.

Pour les constructions dont une partie du rez-de-chaussée est affectée à des commerces, la hauteur maximale est majorée de 1 mètre sans création de niveaux supplémentaires.

ARTICLE 11- UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

- Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.
- Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 10 des dispositions générales du règlement.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

2.3. Les façades

Elles n'auront qu'un seul aplomb depuis l'égout du toit jusqu'au sol. Dans un souci de variété il convient de respecter la trame parcellaire de la rue ; l'organisation de la distribution interne du bâtiment et le décalage des niveaux et des toitures permettra d'éviter un « collage » de façades artificiellement différentes.

On traitera les soubassements, les couronnements de façade, les motifs d'angle, s'il y a lieu, les entrées et les éléments de modénature : corniches, bandeaux, encadrements, etc.

Les façades sur cour et les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou en cuivre.

2.4. Les ouvertures

Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). Les menuiseries seront de préférence en bois peint et éventuellement en aluminium laqué. Le P.V.C. blanc est interdit.

Les baies devront être obturées de préférence par des volets à lames rases, battants, en bois peint.

En cas d'impossibilité dûment démontrée d'installation de volets battants ou de persiennes développantes, les volets roulants ou jalousies doivent être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,

2.5. Les toitures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles en terre cuite. Les pentes des toitures ne peuvent excéder 30%

Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont traitées en carrelage, bois et qu'elles sont végétalisées.

2.6. Superstructures

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

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons. Les conduits à nu sont interdits quels que soient les matériaux dont ils sont constitués.

2.7. Surélévation de toiture

En secteurs UAb et UAc, pour éviter le « mitage » des toitures par des adjonctions désordonnées, les surélévations doivent répondre aux conditions suivantes :

- concerner la totalité de la superficie de la toiture de la construction,
- assurer le surhaussement de la corniche pour qu'elle demeure en partie haute de la façade,
- assurer que les nouvelles baies soient en accord avec le reste de la façade et qu'il y ait unité de matériaux et de mise en œuvre.

En secteur UAa, les surélévations de toiture sont interdites

2.8. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

2.9. Balcons

En secteur UAa, toute création de balcon nouveau est interdit.

En secteurs UAb et UAc, les balcons sont autorisés sur les seules ouvertures ou sont intégrés dans les constructions sous forme de loggia. Ils doivent demeurer de facture légère pour ne pas alourdir les façades.

2.10. Matériaux - Coloration

En secteurs UAb et UAc : Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits.-

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ..., est interdit.

En secteur UAa : les enduits seront réalisés au mortier de chaux et sables lavés : ils seront soit teintés dans la masse soit recevront un badigeon au lait de chaux et pigments naturels avec fixatif.

2.11. Devantures et enseignes

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

3 – Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée coté parcelle privée. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,70 mètres au point le plus défavorable. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Le doublement des clôtures par des éléments autres les haies vives (plaque de tôle, tissu, canisse naturelle ou plastique ou plastiques) est interdit.

4 - Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12- UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Disposition générale :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

2. Dispositions particulières aux secteurs UAa et UAc :

Il ne sera pas demandé de places de stationnement en cas de changement de destination ou de reconstruction à l'identique. En cas d'agrandissement, il ne sera demandé de places de stationnement que pour la S.H.O.N. supplémentaire.

3. Stationnement des véhicules automobiles :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

3.1. Constructions à destination d'habitat :

3.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil.

3.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

3.2. Constructions à destination d'activités :

3.2.1. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier: 1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON.

3.2.2 Construction à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement (vente ou accueil).

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la SHON supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

4. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues :

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m² de S.H.O.N. ;
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 40 m² de S.H.O.N.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13- UA - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.
2. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.
3. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales.
4. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences équivalentes et adaptées à la nature du sol.
5. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement
6. Les aires de jeux et de sports doivent être agrémentées d'arbres de hautes tiges (1 pour 25 m²) d'essences méditerranéennes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UA - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

CHAPITRE II : ZONE UB

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement

Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone UB correspond aux quartiers urbains centraux.

La zone UB comporte cinq secteurs :

- Le secteur UBa qui correspond au centre-ville, au quartier de la gare et aux grands boulevards urbains (Maréchal Juin et Kennedy)
- Le secteur UBb : RD 06007, La Pinède, Cyrille Besset
- Le secteur UBc qui correspond à la pénétrante rive droite du Malvan
- Le secteur UBd qui recouvre le quartier du Val Fleuri
- Le secteur UBh à vocation hôtelière

Sur le secteur UBh et le quartier de la Vilette (UBa) sont instaurés des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SHON.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2UB2.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à destination d'activités industrielles.

ARTICLE 2- UB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter les règles définies dans l'article 11 des dispositions générales.
2. Dans les secteurs de mixité sociale délimités au plan de zonage, les constructions doivent respecter les règles définies dans l'article 14 des dispositions générales.
3. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU
4. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
6. En secteur UBc : les constructions à destination de commerces et services à la condition qu'elles n'excèdent pas une S.H.O.N. de 800 m² (vente + réserves).
7. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3- UB - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception et/ou les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Disposition commune :

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

En plus des saillies autorisées à l'article 4 des dispositions générales, des éléments d'architecture tels que les balcons, les auvents, les corniches, les appuis saillants, les brise-soleils, les oriels (bow-windows) pourront avoir une saillie de 1,20 m au dessus du domaine public ou de la marge de recul à condition d'être à plus de 5 m du sol du domaine public.

Les saillies autres que celles définies à l'article 4 des dispositions générales devront s'interrompre à 60cm de distance des limites séparatives.

Secteur UBa

1. La construction à édifier doit être implantée à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.
2. Toutefois, l'implantation de la construction en retrait de la limite de l'alignement futur tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou de la limite de l'alignement existant est autorisée lorsque la parcelle est bordée sur l'ensemble de sa périphérie par des voies publiques. Ce retrait ne pourra cependant excéder trois (3) mètres.
3. Pour les voies et emprises publiques indiquées ci-dessous, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - 10 mètres de la limite du Domaine Public autoroutier concédé sauf dans le cas de constructions à usage de stationnement qui pourront être implantées à l'alignement.
 - Rue Hélène Boucher : 5 mètres de l'alignement

Secteurs UBb, UBc, UBd et UBh:

1. La construction à édifier doit être implantée
 - soit à cinq (5) mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U.
2. Toutefois, pour un motif d'ordonnancement architectural, la construction à l'alignement peut être autorisée voire imposée.
3. Dans tous les cas, une implantation à l'alignement ou des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
4. Lorsqu'il existe, en limite séparative latérale, un bâtiment présentant un pignon aveugle sur la limite séparative concernée, et dont la façade sur voie est implantée sur la limite de l'alignement futur telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, sur la limite de l'alignement existant, la construction à édifier doit être implantée en continuité de façade avec ledit bâtiment sur la limite séparative latérale concernée.
5. Pour les voies et emprises publiques indiquées ci-dessous, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - 30 mètres de l'axe de l'autoroute
 - 25 m de l'axe de la RN 98
 - 22 m de l'axe de la pénétrante
 - 12 m du bord de l'allée des Saules et de l'allée des tilleuls

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche ne soit inférieure à 4 mètres.
3. Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.
4. **En secteurs UBa et UBb:**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ouvertes à la circulation automobile sur une profondeur de 16 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes ou futures. Au delà de cette profondeur de 16 mètres, seules les constructions ne comportant qu'un rez-de-chaussée et affectées à un usage autre que l'habitation, sont autorisées. Ce débord n'est autorisé qu'à l'arrière du bâtiment

Au-delà de cette profondeur de 16 mètres, s'appliquent les dispositions définies au 1 ci-dessus

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

Non réglementée

ARTICLE 9- UB - EMPRISE AU SOL

Non réglementée excepté pour le secteur UBd où l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain constructible.

ARTICLE 10- UB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 15 mètres
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

Dispositions particulières

Hormis pour les constructions bordant le cours du 11 Novembre, la hauteur peut être dépassée pour la création d'un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur total à l'égout du toit et dont la SHON ne pourra excéder 30% de la SHON du niveau inférieur.

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m lorsqu'ils sont affectés à du commerce. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.

Pour des raisons architecturales, la hauteur maximale des constructions peut être dépassée lorsqu'elle a pour but de rattacher la nouvelle construction à un pignon limitrophe existant. La nouvelle construction ne pourra en aucun cas dépasser la hauteur du pignon existant. Cette disposition ne pourra s'appliquer que sur les façades principales sur rue et devra prévoir un épannelage afin de rattraper la hauteur maximale autorisée dans le secteur.

ARTICLE 11- UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- 1.2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU
- 1.3. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs sans exclure l'architecture contemporaine.
- 1.4. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 10 des dispositions générales du règlement.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

2.3. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

2.4. Superstructures

Les superstructures indispensables doivent être intégrées au mieux dans le volume général de la toiture, éventuellement par des regroupements et par un traitement des matériaux.

2.5. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie,
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.5. Matériaux, couleurs

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

2.6. Les devantures et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,70 m au point le plus défavorable. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

En secteurs UBb et UBd, pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures des équipements collectifs pourra atteindre 2,50 m et les filets pare-ballons des plateaux sportifs 5 m.

4. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12- UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en toiture ou en rez-de-chaussée des constructions. En secteurs UBb et UBd, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales.

2. Stationnement des véhicules motorisés:

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à destination d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi

d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m² de SHON et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m² de SHON au-delà de 3000 m² de SHON.

2.2.2. Construction à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement (vente ou accueil).

Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, en cas de reconstruction ou d'aménagement, il ne sera exigé d'aires de stationnement que pour la SHON supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m² de S.H.O.N. ;
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 40 m² de S.H.O.N.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13- UB - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.
2. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.
3. En secteur UBa, les espaces libres collectifs devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et/ou à la flore locale.
4. Hors secteur UBa, les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain constructible avec un minimum de 80cm d'épaisseur de terre végétale.
5. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'un arbre pour 4 places. Dans le cas de l'utilisation d'ombrière de parking photovoltaïque, il est demandé une ombrière pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UB - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation des sols est non réglementé en secteur UBa
2. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :
 - 1,25 en secteurs UBb et UBc
 - 1 en secteur UBd
 - 1,5 pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et 1 pour les autres destinations en secteur UBh

CHAPITRE III - ZONE UC

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

Quartiers péri-centraux

Cette zone est divisée en 4 secteurs :

- un secteur **UCa** : pénétrante entrée de ville, Grands Plans, Cros de Cagnes-Vespins
- un secteur **UCb** : pénétrante rive gauche du Malvan
- un secteur **UCc** : Avenue de Verdun (co-visibilié château) et pinède (avenue Massenet)
- un secteur **UCI** : domaine du Loup

Sur le secteur UCA en entrée de ville sur la pénétrante est instauré un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20m² de SHON.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UC.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à destination d'activités industrielles.

ARTICLE 2- UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Dans les secteurs de mixité sociale délimités au plan de zonage, les constructions doivent respecter les règles définies dans l'article 12 des dispositions générales.
2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU
3. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
5. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UC- ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UC - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions à édifier sont implantées :
 - Soit hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques
 - soit à défaut desdites indications, à une distance d'au moins 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer
3. Dans tous les cas, une implantation à l'alignement ou des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
4. Toutefois, pour les voies et emprises publiques indiquées ci-dessous, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
 - Autoroute 10 mètres de la limite du Domaine Public autoroutier concédé.
 - Bretelle de raccordement 10 mètres de l'alignement.
 - Pénétrante Cagnes-Vence 22 mètres de l'axe.

5. En plus des saillies autorisées à l'article 4 des dispositions générales, des éléments d'architecture tels que les balcons, les auvents, les corniches, les appuis saillants, les brise-soleils, les oriels (bow-windows) pourront avoir une saillie de 0,80 m au dessus du domaine public ou de la marge de recul à condition d'être à plus de 5,00 m du sol du domaine public.
Les saillies autres que celles définies à l'article 4 des dispositions générales devront s'interrompre à 60cm de distance des limites séparatives.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée ne soit inférieure à 4 mètres.

Les garages et annexes doivent être implantés, soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 mètres de ces limites.

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

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE 9- UC- EMPRISE AU SOL

En secteurs UCa et UCC : L'emprise au sol est non réglementée

En secteur UCb : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

En secteur UCI : l'emprise au sol des constructions est limitée à 35 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10- UC - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de :
 - 15 mètres en secteur UCa
 - 12 mètres en secteurs UCb et UCI
 - 9 mètres en secteur UCc
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

Dispositions particulières

En secteur UCa, la hauteur peut être dépassée pour la création d'un niveau supplémentaire de 3 mètres de hauteur total à l'égout du toit et dont la SHON ne pourra excéder 30% de la SHON du niveau inférieur.

La hauteur des rez-de-chaussée des constructions bordant les voies publiques ou privées est majorée de 1 m lorsqu'ils sont affectés à du commerce. En conséquence, la hauteur maximale de la construction est majorée d'autant, le nombre de niveaux restant inchangé.

ARTICLE 11- UC - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- 1.2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU
- 1.3. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs sans exclure l'architecture contemporaine.
- 1.4. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

2 - Dispositions particulières :

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :
Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
- 2.2. Les façades
Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.
Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.
Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.
- 2.3. Les toitures
Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile.
Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.
- 2.4. Eléments techniques
Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :
 - les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
 - les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués sur toute leur périphérie
 - les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.
- 2.5. Matériaux, couleurs
Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.
- 2.6 – Devantures et enseignes :

Les coffres de rideaux et volets roulants doivent être intégrés dans la volumétrie générale du bâtiment. Les coffres en applique sont interdits. Les rideaux métalliques de protection des vitrines seront de préférence à mailles ou perforés de façon à rendre la vitrine visible lors de la fermeture de l'établissement.

Les caissons lumineux et les enseignes clignotantes sont interdits.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,70 m au point le plus défavorable. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

En secteur UCa, pour des raisons de sécurité, la hauteur des clôtures des équipements collectifs pourra atteindre 2,50 m et les filets pare-balls des plateaux sportifs 5 m.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

La hauteur de chaque mur devra être inférieure ou égale à 2,50 mètres.

4. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12- UC - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 50% des places de stationnement doivent être réalisées en sous-sol ou en toiture ou en rez-de-chaussée des constructions. En secteur UCa, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales.

2. Stationnement des véhicules motorisés:

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à destination d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une

place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m² de SHON et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m² de SHON au-delà de 3000 m² de SHON.

2.2.2. Construction à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement (vente ou accueil).

3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m² de S.H.O.N. ;
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 40 m² de S.H.O.N.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13- UC - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.
2. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
4. Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres d'essence méditerranéenne et représenter au minimum :
 - en secteurs UCa, UCb et UCc : 40 % de la superficie du terrain
 - en secteur UCI : 50% de la superficie du terrain.
5. La hauteur minimale de la terre végétale est de 80cm.
6. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'un arbre pour 4 places. Dans le cas de l'utilisation d'ombrière de parking photovoltaïque, il est demandé une ombrière pour 4 places.
7. Dans la marge de recul paysagère entre le rond-point du Drakkar et le rond-point des gendarmes d'Ouvéa, sur les parcelles riveraines de la pénétrante, un écran végétal parallèle à la voie sera constitué par une haie vive de 2 mètres de large et d'une hauteur d'1 m80 minimum. Elle sera composée par des haies arbustives ou arborées mélange d'essences courantes choisies parmi les espèces régionales méditerranéennes et plantée par section de 20 m d'un arbre de haute tige adapté en fonction de la topographie ou d'impossibilités techniques (entrée, poteaux d'éclairage....).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UC - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 1 en secteur UCa
- 0,60 en secteurs UCb et UCc
- 0,22 en secteur UCI

CHAPITRE IV - ZONE UD

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

Les zones périphériques résidentielles

Cette zone est divisée en 2 secteurs :

- un secteur **UDa** : plateau des Bréguières, partie Sud des Gros Baux, quartier de la Pinède, basse Campanette, quartier de la gare du Cros de Cagnes, Avenue de Verdun, les Caucours,
- un secteur **UDb** : Pro BTP, zone urbaine mixte du Port du Cros de Cagnes.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UD - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UD.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les installations et constructions à destination d'activités industrielles.

ARTICLE 2- UD - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU
2. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
4. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UD - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UD - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UD - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
3. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins :
 - 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile
 - 10 mètres de la limite du Domaine Public autoroutier concédé (Autoroute A8)
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales

L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à 4 mètres.

Pour les plans d'eau des piscines, la distance aux limites séparatives est au moins égale à 3 mètres.

Les garages et annexes doivent être implantés, soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 mètres de ces limites.

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

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE 9- UD - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 10- UD - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de :
 - 9 mètres en secteur UDb
 - 7 mètres en secteurs UDa
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

Hauteur frontale en secteurs UDa et UDb :

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction, mesurée à partir du sol naturel ou excavé, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes.

ARTICLE 11- UD - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
- 1.2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.
- 1.3. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le contexte de la rue et du quartier par la volumétrie, les façades, les toitures, les matériaux et les couleurs sans exclure l'architecture contemporaine.

- 1.4. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

2.2. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une cohérence de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

2.3. Les toitures

Elles doivent être d'une volumétrie simple, sans décrochement inutile. Le débord des toitures est interdit sur les murs pignons et la couverture est réalisée en tuiles rondes ou romanes. Les pentes ne peuvent excéder 30%. Les chiens assis sont interdits.

Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

2.4. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits.

2.5. Matériaux, couleurs

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

3. Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,70 m au point le plus défavorable. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. La hauteur de chaque mur devra être inférieure ou égale à 2,50 mètres.

4. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

ARTICLE 12- UD - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

2. Stationnement des véhicules motorisés:

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à destination d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m² de SHON et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m² de SHON au-delà de 3000 m² de SHON.

2.2.2. Construction à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement (vente ou accueil).

Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m² de S.H.O.N. ;
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 40 m² de S.H.O.N.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13- UD - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.
2. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.
3. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
4. Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres d'essence méditerranéenne et représenter au minimum 50% de la superficie du terrain.
5. Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'un arbre pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14- UD - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30

CHAPITRE V- ZONE UE

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

Zone à vocation principale d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectifs.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- un secteur UEc correspondant aux équipements funéraires (cimetières)
- un secteur UEe correspondant aux équipements liés à l'épuration des eaux
- un secteur UEh correspondant à la clinique Saint-Jean et son secteur d'extension
- un secteur UEp correspondant au Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations et constructions à destination d'activités industrielles, de commerces et d'artisanat, à l'exception de celles visées à l'article 2 – UE.
2. Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 2 – UE.
3. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
4. Les installations et constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
5. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
6. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
7. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. Le stationnement isolé de caravanes.

ARTICLE 2- UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ; que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
4. Les installations, infrastructures et équipements publics ou d'intérêts communautaires.
5. **Dans le secteur UEc**, sont autorisés :
- Les constructions et les travaux liés et nécessaires au fonctionnement du cimetière ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du cimetière.
6. **Dans le secteur UEe**, sont autorisés :
- Les constructions et les travaux liés et nécessaires au fonctionnement d'une station d'épuration : traitement de l'eau, de l'air et des boues...
 - Les constructions à destination d'équipements collectifs
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de services et de stationnement liées et nécessaires aux activités du secteur
7. **Dans le secteur UEh**, sont autorisés :
- Les constructions à destination hospitalière
 - Les constructions à destination d'équipements collectifs
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de services et de stationnement liées et nécessaires aux activités hospitalières
8. **Dans le secteur UEp**, sont autorisés :
- Les constructions liées au fonctionnement du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
 - Les constructions à destination d'équipements collectifs
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
 - Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de services et de stationnement liées et nécessaires aux activités du secteur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UE- ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
3. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins :
 - 5 mètres de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception du secteur UEe
 - 22 mètres de l'axe de la Pénétrante Cagnes-Vence.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
5. En secteur UEe, les constructions peuvent s'implanter jusqu'au voies et emprises publiques.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

A l'exception du secteur UEe, l'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier, sans être inférieure à 4 mètres, soit $L \geq H/2$ et $L > 4$ mètres

Dans le secteur UEe, les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

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

Non réglementée.

ARTICLE 9- UE - EMPRISE AU SOL

1. Non réglementée en UEc, UEe et UEh.
2. En secteur UEp, l'emprise au sol est limitée à 30% de la superficie du terrain constructible
3. En zone UE, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain constructible

ARTICLE 10- UE - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de :
 - 7 mètres en UEc

- 12 mètres en zone UE et secteur UEp
- 15 mètres en secteurs UEe et UEh

Toutefois, en secteur UEp, un dépassement de cette hauteur à 15 mètres, localement au droit des portes d'accès, à un sous-sol ou à un local enterré pour des raisons de fonctionnement technique ou de sécurité des personnes est autorisé.

2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

Dispositions particulières en secteur UEe

Une hauteur différente de celles fixées ci-dessus peut être admise pour les équipements publics lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions (**H + h**), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 20 mètres.

ARTICLE 11- UE - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure l'architecture contemporaine.
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Les toitures terrasses seront traitées comme une cinquième façade et feront l'objet d'un traitement paysager.

2.2 - Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou de claires-voies. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,70 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux murs anti-bruit.

ARTICLE 12- UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

2 - Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1 - Stationnement des véhicules motorisés

- Constructions à caractère sanitaire ou hospitalier : 1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON
- Constructions à destination d'équipements collectifs, de bureaux et de services : 1 place pour 40 m² de S.H.ON.

2.2 - Stationnement des engins à deux roues : 1 place pour 100 m² de S.H.ON.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

2.3 - En secteur UEe, le nombre de places de stationnement, leurs localisations, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée doit correspondre aux besoins du projet.

ARTICLE 13- UE - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Non réglementés en secteur UEe.

Pour la zone UE et les secteurs UEc, UEh et UEp, les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien. Ils devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et plus particulièrement à la flore locale. La surface plantée en pleine terre ne pourra être inférieure à 15% de la superficie du terrain.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UE - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé en secteurs UEc et UEe.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 1,2 en zone UE

- 2 en secteur UEh
- 0,40 en secteur UEp

CHAPITRE VI - ZONE UI

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone correspond au secteur d'activités économiques et de services de l'ancien site Thompson notamment.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

-

ARTICLE 1- UI - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions et installations à destination autres que celles visées aux articles 2 - UI.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les dépôts en plein air.

ARTICLE 2- UI - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

3. Les constructions à destination de bureau, industrie, artisanat ou d'entrepôt.
4. Les constructions à destination de services ou de commerces liées aux activités de la zone.
5. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
6. Les constructions à destination d'habitation.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UI - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UI - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UI - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
3. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 5 mètres de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction à édifier, sans être inférieure à 5 mètres, soit $L \geq H/2$ et $L \geq 5$ mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE 9- UI - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 10- UI - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 12 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Toutefois, pour des raisons architecturales et notamment le volume des rez-de-chaussée, cette hauteur peut être majorée de 1 m sans que le nombre de niveaux puisse excéder R+3.

ARTICLE 11- UI - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte : -

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent,
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure l'architecture contemporaine,
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

Locaux et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

Les surfaces de stockages et de manutention sont localisées préférentiellement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité technique ou liée à la configuration du terrain.

ARTICLE 12- UI - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

2. Stationnement des véhicules motorisés:

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à destination d'habitat : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil

2.2. Constructions à destination d'activités :

2.2.1. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières: 1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m² de SHON et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m² de SHON au-delà de 3000 m² de SHON.

2.2.3. Construction à destination de bureaux: 1 place de stationnement par 30 m² de surface hors œuvre nette.

2.2.4. Construction à destination industrielle : 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface hors œuvre nette de l'établissement.

2.2.5. Constructions à destination d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées : 1 place par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 70 m² de S.H.O.N. ;
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 100 m² de S.H.O.N.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13- UI - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.
2. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien. Ils devront être plantés d'arbres ou d'arbustes correspondant à la végétation méditerranéenne et

plus particulièrement à la flore locale. La surface plantée en pleine terre ne pourra être inférieure à 40% de la superficie du terrain.

3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement
4. Les espaces verts devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative.
5. Les voies privées ou collectives doivent être obligatoirement végétalisées par des arbres de haute tige.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UI - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,8.

CHAPITRE VII - ZONE UL

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone correspondant aux installations et constructions permettant l'exploitation de l'hippodrome

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

<h3>SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</h3>

ARTICLE 1- UL - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les installations et constructions autres que celles visées à l'article 2 - UL.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les dépôts en plein air.

ARTICLE 2- UL - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
 - à une utilisation de chauffage
 - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'exploitation de l'hippodrome et à son ouverture au public.
 4. les constructions à destination d'habitation strictement nécessaires au personnel lié au fonctionnement de ces installations ou équipements.
 5. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
 6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UL - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UL - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UL - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
3. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins :
 - 50 mètres de la limite du Domaine Public autoroutier concédé sauf dans le cas de constructions à usage de stationnement qui pourront être implantées à l'alignement.
 - 25 m de l'axe de la RN 6007
 - 5 mètres de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

L'implantation de la construction est réalisée de telle façon que la distance (L) mesurée horizontalement de tout point de ladite construction au point le plus proche de la limite concernée soit au moins égale à 5 mètres.

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

Non réglementée

ARTICLE 9- UL - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain constructible.

ARTICLE 10- UL - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à :
 - 9 mètres maximum. Cette hauteur maximum ne s'applique pas aux superstructures liées au fonctionnement de l'hippodrome (tribunes notamment) dont la hauteur maximale ne pourra excéder la plus grande hauteur actuellement développée sur le secteur.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

ARTICLE 11- UL - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 10 des dispositions générales du règlement.

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

- les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent notamment la volumétrie, les rythmes, les proportions, les matériaux et les couleurs qui constituent cet espace environnant
- les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure l'architecture contemporaine
- les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement

ARTICLE 12- UL - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

2. Stationnement des véhicules motorisés :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Constructions à destination d'habitat liée aux activités du secteur: 1 place par tranche entamée de 70 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil avec un minimum d'une place par logement

Constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m² de SHON et 1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m² de SHON au-delà de 3000 m² de SHON.

3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représentés 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m² de S.H.O.N.
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 100 m² de S.H.O.N.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13- UL - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.
- La marge de recul devra obligatoirement être traitée en espaces verts plantés d'essences méditerranéennes.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées d'un arbre pour 4 places. Dans le cas de l'utilisation d'ombrière de parking photovoltaïque, il est demandé une ombrière pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UL - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

CHAPITRE VIII - ZONE UM

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone est dédiée aux fonctions et activités nautiques, balnéaires et portuaires. Elle recouvre le port du Cros de Cagne et les activités de restauration et de plage qui se sont développées à proximité.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UM- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2- UM, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE 2- UM - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les installations et aménagements liés aux activités nautiques et portuaires et à la gestion du Domaine Public Maritime.
2. Les équipements d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
3. Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif.
4. Les affouillements et exhaussements du sol limités à ceux nécessaires au fonctionnement du port, à la signalisation maritime, à la mise en valeur, la gestion, la sauvegarde et l'ouverture au public de ces espaces.
5. Les aires de stationnement ouvertes au public.
6. Les aires de jeux et de sport.
7. La confortation des constructions existantes.
8. Les installations classées pour la protection de l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UM - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UM - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception et/ou les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UM - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

A défaut, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration ou d'aménagement des constructions existantes.

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

Non réglementée.

ARTICLE 9- UM - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 10- UM - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

3. La hauteur **H** est fixée à :
 - 6,5 mètres maximum.
4. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

ARTICLE 11- UM - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 12- UM - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13- UM - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UM - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

CHAPITRE IX - ZONE UN

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

Aire d'accueil des gens du voyage

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UN - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2- UN sont interdites.

ARTICLE 2- UN - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les terrains d'accueil des gens du voyage et les installations et constructions liées et nécessaires à cette activité.
2. Les aires de stationnements
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UN - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- UN - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UN - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Les constructions à édifier doivent être implantées à une distance au moins égale à cinq (5) mètres par rapport à la limite de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Les constructions à édifier doivent être implantées en tout point à une distance au moins égale à cinq (5) mètres des limites séparatives.

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

Non réglementée

ARTICLE 9- UN - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 10- UN - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 10 mètres pour les constructions principales. La hauteur des constructions annexes non habitables ne pourra excéder 3 mètres.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 11- UN - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.
2. Les bâtiments, sur toutes leurs faces, doivent présenter un aspect en harmonie avec le paysage et assurer leur bonne insertion dans le site et le contexte immédiat, par leur implantation, leur volumétrie, les matériaux et les couleurs.

3. Les espaces non bâtis contigus à l'espace public sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.
4. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 10 des dispositions générales du règlement.

Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 12- UN - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Pour les constructions à destination de bureau ou d'habitation liée aux activités de la zone : 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum de 1 place par logement sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil.

Pour les visiteurs : 1 place pour 10 emplacements de caravanes.

ARTICLE 13- UN - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et plantées avec des essences végétales régionales.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UN - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

CHAPITRE X : ZONE UP

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

Elle concerne les espaces collinaires, zones construites et suffisamment équipées et présentant un intérêt paysager.

Cette zone est divisée en 3 secteurs :

- un secteur UPa.
- un secteur UPb.
- un secteur UPc.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UP - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2- UP.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les constructions destinées à l'industrie, aux bureaux, aux commerces, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière et les dépôts de toute nature.

ARTICLE 2- UP - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités au plan de zonage, les constructions et installations doivent respecter les règles définies dans l'article 11 des dispositions générales.
2. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU
3. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation.

4. Par terrain constructible :
 - une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique). La superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.
 - un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² hors œuvre nette.
5. Les affouillements de sol dans les zones dont la pente est supérieure à 10%, à condition que les déblais soient limités au simple volume des constructions liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UP - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4 - UP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Disposition générale :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur. En outre, ce dispositif sera conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UP - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En application des dispositions de l'article L. 123-1.12° du Code de l'Urbanisme, afin de préserver l'intérêt paysager de la zone, pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale de :

- 500 m² en secteur UPa
- 1 000 m² en secteur UPb
- 1 500 m² en secteur UPc

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions, y compris en sous-sol, doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement existant ou futur des voies.
3. Les garages peuvent être implantés :
 - à 2 mètres en retrait de l'alignement lorsqu'ils sont édifiés en excavation en contre haut des voies, la visibilité de part et d'autre de leur entrée devant être assurée par des pans coupés à 45°.
 - à l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas des voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées en tout point à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, un bâtiment annexe à l'habitation unique pourra être édifié sur les limites séparatives sous réserve que sa longueur maximale; le long des limites séparatives, n'excède pas 10 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de ces limites.

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

Il ne sera autorisé qu' un seul et même volume de construction par tranche de superficie minimale exigée.

Pour le plan d'eau des piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée. Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.

ARTICLE 9- UP - EMPRISE AU SOL

Non réglementée excepté pour le secteur UPc où l'emprise au sol des constructions est limitée à 15% de la superficie du terrain constructible.

ARTICLE 10- UP - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

- La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. Pour les annexes à l'habitation, cette hauteur est de 3 mètres.
- la hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

Hauteur frontale :

La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction, mesurée à partir du sol naturel ou excavé, ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Elle inclut les différents niveaux de la construction et les murs qui soutiennent les terrasses attenantes.

ARTICLE 11- UP - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit s'intégrer au paysage environnant. Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, etc... devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan des volumes qu'au plan du traitement extérieur.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

2 - Dispositions particulières

2.1. Les façades

Les différentes façades d'une construction doivent présenter une unité de traitement dans leur composition, leur coloris et leurs matériaux.

Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottés ou grattés fin..

Les menuiseries seront de préférence en bois, mixtes ou en aluminium laqué.

Les occultations seront de préférence réalisées avec des volets battants ou coulissants.

2.2 - Les toitures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements,

Les toitures terrasses sont autorisées et doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise et doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Les cheminées devront être soigneusement intégrées au volume bâti ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que telles. De ce fait, les souches doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux des façades.

2.3 - Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites paysagers:

- les panneaux solaires, antennes et paraboles sont intégrés au mieux dans l'épaisseur et le volume général de la toiture ;
- les climatiseurs et paraboles en façade sont interdits,
- les éléments techniques tels que les conduits VMC, les extracteurs, les climatiseurs en toiture terrasse seront masqués.

3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés . Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m et la hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,70 mètres au point le plus défavorable.

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpances ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

4 - Dispositions diverses

Les réservoirs destinés au stockage des combustibles doivent être enterrés ou masqués par des haies vives.

ARTICLE 12- UP - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

Normes de stationnement :

- pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche entamée 60 m² SHON avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil et avec un minimum d'une place par logement.
- pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON.

ARTICLE 13- UP- ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

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

Les surfaces libres de toute occupation et utilisation du sol devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres d'essence méditerranéenne et représenter au minimum :

- 40% en pleine terre de la superficie du terrain constructible en secteur UPa
- 50 % en pleine terre de la superficie du terrain constructible en secteurs UPb et UPc

Les aires de stationnement au sol (à l'exception donc de celles réalisées sur dalle) doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UP - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

- 0,2 en secteur UPa
- 0,15 en secteurs UPb et UPc

En application de l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE XI - ZONE UZS

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

La zone UZS, recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de Sudalparc » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Cagnes-sur-Mer en date du 18/01/2001, modifiée par délibération du conseil communautaire le 07/10/2004 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 12/12/2008 et d'une nouvelle modification approuvée le 10/09/2010.

Cette zone comprend quatre secteurs : UZSa, UZSb, UZSc et UZSI

- les secteurs UZSa, UZSb, UZSc sont destinés à recevoir notamment des activités commerciales, ludiques et de loisirs, des aires de stationnement et des parkings ainsi que des équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires à son bon fonctionnement
- le secteur UZSI est destiné à recevoir des logements sociaux.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UZS - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2-UZS sont interdites.

ARTICLE 2- UZS - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. sont autorisées en secteurs UZSa, UZSb et UZSc :
 - les constructions à destination de commerce (tels que cinéma, restaurants, bowling...)
 - les constructions à destination de bureaux et de services,
 - les constructions à destination d'équipements collectifs et notamment culturels, ludiques tels que bowling, piscines-loisirs...
 - les constructions à destination de restaurant,
 - les constructions à destination de stationnement,
 - les aires de stationnement.

2. sont autorisées en secteur UZSI :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les locaux associatifs (salles de réunions, etc ...)
 - les aires et constructions à usage de stationnement
 - les équipements de jeux pour enfants et adolescents

3. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
4. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la zone et des services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- UZS - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4 - UZS - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potables doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- UZS - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Les bâtiments devront respecter une marge de reculement au minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe du terre-plein central de l'avenue des Alpes
- le long de l'avenue de la Santoline, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement
- 2,50m par rapport à l'alignement de la contre allée de desserte

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Toute construction doit être éloignée en tout point, d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 5 mètres par rapport aux limites de la Z.A.C.

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait :

- dans le secteur UZSc,
- dans le secteur UZSb,

- dans le secteur UZSb confrontant le secteur UZSa,
- entre le secteur UZSb et le secteur Na.

Entre les secteurs UZSb et UZSI, toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, avec un minimum de 5 mètres.

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

Non réglementée.

ARTICLE 9- UZS - EMPRISE AU SOL

Non réglementée en secteurs UZSa, UZSb, UZSc.

En secteur UZSI, l'emprise au sol des constructions en est limitée à 35% de la superficie du terrain constructible.

ARTICLE 10- UZS - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée jusqu'à l'égout du toit à partir de l'altitude de l'axe de la chaussée ouest de l'avenue des Alpes calculée par interpolation entre deux points cotés.

Cette hauteur, mesurée en tout point des façades perpendiculairement à l'axe de la chaussée, ne devra pas dépasser :

- 14 mètres dans le secteur UZSa
- 13 mètres dans le secteur UZSb
- 11 mètres dans le secteur UZSc
- 9 mètres dans le secteur UZSI

Toutefois dans le secteur UZSb cette hauteur pourra être portée à :

- 17 mètres dans une limite de 4% de la surface dudit secteur,
- 20 mètres dans une limite de 1% de la surface dudit secteur.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

Dispositions particulières :

Dans les secteurs UZSb et UZSc, il pourra être admis des signes architecturaux tels qu'auvents, pergolas, campaniles n'excédant pas 3 mètres au-dessus de la cote d'égout autorisée du bâtiment sur lequel il s'inscrit, sous réserve du respect de l'harmonie architecturale et d'une bonne intégration dans l'environnement. Ces signes architecturaux seront limités dans le secteur UZSb à 1% de la surface de l'ensemble dudit secteur.

ARTICLE 11- UZS - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Tout projet dans son ensemble, comme dans chacune de ses composantes, doit garantir une intégration adaptée à l'espace environnant dans lequel il s'inscrit, notamment en ce qui concerne le caractère, la volumétrie, les formes, les proportions, les matériaux, les couleurs.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 10 des dispositions générales du règlement.

2 - Dispositions particulières :

2.1. Les façades

Toutes les façades seront traitées avec le même soin que les façades principales et devront être enharmonie entre elles.

Les équipements techniques (notamment les blocs de climatisation) sont interdits en façade.

2.2. Les toitures

Les toitures pourront être en terrasse ou à plusieurs pentes et dans tous les cas répondre de la même qualité de recherche architecturale que les façades.

- *Dans le cas de toiture terrasse*

Elles devront être traitées avec des matériaux de qualité, de préférence de teintes sombres.

Les superstructures techniques doivent être regroupées en un seul volume bâti par tranche fonctionnelle de bâtiment.

Les gaines techniques devront être masquées aux perceptions plongeantes sur les bâtiments.

- *Dans le cas des toitures en pente :*

Elles devront être recouvertes soit de tuiles rondes, soit de matériaux justifiés par la forme et la qualité de la recherche architecturale.

Les pylônes, paratonnerres, antennes individuelles ou collectives, paraboles, doivent être disposés de façon à être le moins visible depuis les espaces publics.

3. Clôtures

Les clôtures devront être largement végétalisées de part et d'autre. Elles seront constituées d'un grillage ou d'une grille, d'un mur de soubassement de 0,50 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie ou d'un mur plein et limitées à 2 mètres de hauteur maximum.

Les clôtures bâties devront s'harmoniser avec les bâtiments voisins.

4. Talus

Les talus de déblais ou de remblais seront intégralement recouverts de végétation.

ARTICLE 12- UZS - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales.

2. Normes de stationnement :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

1. Constructions à destination d'habitat :

- Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil
- Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2. Constructions à destination d'activités :

- pour les constructions à destination de bureaux, une place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N,
- pour les constructions à destination de commerce, une place de stationnement pour 40 m² de S.H.O.N,
- pour les constructions à destination d'équipements collectifs à destination de salle culturelle et de casino de jeux, une place de stationnement pour 10 m² de S.H.O.N destinée à recevoir le public,
- pour les autres constructions à destination d'équipements collectifs, une place de stationnement pour 30 m² de S.H.O.N.

Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 70 m² de S.H.O.N. ;
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 100 m² de S.H.O.N.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13- UZS - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Les surfaces libres de toute occupation du sol (construction, stationnement, circulation ...) doivent être traitées en espace vert.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UZS - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

La surface hors œuvre nette maximale (S.H.O.N) autorisée est de :

- 5 000 m² S.H.O.N pour le secteur UZSa,
- 56 100 m² S.H.O.N pour le secteur UZSb,
- 2 400 m² S.H.O.N pour le secteur UZSc
- 3 000 m² en secteur UZSl.

CHAPITRE XII - ZONE UZT

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

La zone UZT, recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « des Travaux » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Cagnes-sur-Mer en date du 15/12/1998 modifiée le 24/01/2001 et le 10/09/2010.

Cette zone comporte quatre secteurs :

- un secteur UZTa destinées aux activités économiques, commerciales, hôtelières et artisanales, des industries non polluantes, des services et des bureaux ainsi qu'aux logements de fonction liées à ces activités où de part et d'autre du Chemin des Travaux où le logement est permis et des prescriptions architecturales particulières s'appliquent
- un secteur UZTb de part et d'autre du Chemin des Travaux où le logement est permis et des prescriptions architecturales particulières s'appliquent
- un secteur UZTc destinée à l'habitat collectif avec possibilités d'accueillir des services du secteur tertiaire (hormis les commerces), des bureaux et des hôtels.
- un secteur UZTd destiné à l'habitat individuel.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- UZT - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2-UZT sont interdites.

ARTICLE 2- UZT - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.

Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone ainsi que de leurs dessertes. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

2. Les aires de stationnement et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la zone et des services publics ou d'intérêt collectif.

3. En secteurs UZTa et UZTb

- les constructions nécessaires aux activités économiques,
- les commerces,
- les activités artisanales et industrielles non polluantes
- les bureaux et services
- les locaux de restauration et les hôtels
- Les constructions à destination d'habitation à condition :

4. En secteurs UZTb et UZTc :

- les constructions à destination de bureaux dans la limite des 10% de surface autorisée sur la zone
- les services
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les aires de jeux

5. En secteur UZTa :

La création de locaux à destination d'habitation à condition qu'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans l'établissement et qu'ils soient limités 10% de la SHON totale autorisée et n'excède pas 120 m² de SHON par établissement et qu'ils soient intégrés au corps principal de la construction.

6. En secteur UZTb :

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées sur les terrains situés en façade sur le chemin des Travaux dans la limite de 25% de la SHON autorisée dans le secteur.

7. En secteur UZTb :

Les constructions à destination d'habitation

8. En secteur UZTc :

Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient limitées à un volume par terrain constructible, garages et annexes non compris, et d'une SHON maximum de 250 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3- UZT - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4 - UZT - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Eau :**

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :**2.1. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

Chaque construction nouvelle devra comporter un bassin de rétention de volume correspondant à 0.045 m³ par m² d'emprise au sol des bâtiments.

Tout parc de stationnement aménagé à l'intérieur du terrain comptant plus de 20 emplacements, devra comporter un séparateur d'hydrocarbure traitant les eaux pluviales d'évacuation du dit parking

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Déchets

En secteurs UZTa et UZTb :

Les entreprises indiqueront dans leur demande de Permis les déchets spécifiques qu'elles sont susceptibles de produire ainsi que leur mode de stockage et d'évacuation de ces déchets.

Les déchets ménagers courants et les produits de papeterie seront évacués dans des containers prévus à cet effet et mis en place par les propriétaires.

ARTICLE 5- UZT - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
3. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer. Cette distance pourra être réduite pour des motifs de composition architecturale, sans pouvoir cependant être inférieure à 2 m.
4. En secteurs UZTa et UZTc, les constructions, tout en respectant les dispositions précédentes, doivent être implantées selon les axes d'implantation indiquées au document graphique.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Les constructions sont implantées :

- soit en limite parcellaire
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 5 m. Toutefois, en secteurs UZTa et UZTb, cette distance pourra être réduite pour des motifs de composition architecturale et urbaine, sans pouvoir cependant être inférieure à 3,50 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être devront être implantées à une distance minimum de 3,5 mètres.

Une liaison architecturale peut être considérée comme un jumelage (arc, pergola, auvent ...) permettant ainsi l'implantation de deux constructions à une distance moindre.

ARTICLE 9- UZT - EMPRISE AU SOL

Non réglementée en secteurs, UZTc et UZTd.

Dans le secteur UZTa et UZTb, les constructions doivent s'implanter dans les polygones d'emprise des constructions figurant au plan de zonage.

ARTICLE 10- UZT - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteurs UZTa, UZTb et UZTc:

a) Conditions de mesure

La hauteur des constructions sera mesurée de l'égout du toit ou au niveau supérieure de l'acrotère jusqu'au sol aménagé.

b) Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions soit 12 mètres ne doit pas dépasser la cote maximale imposée au niveau supérieure de l'acrotère ou à l'égout du toit pour les toitures en pente. Toutefois, dans le cas de références à une architecture particulière, des dispositions différentes pourront être admises.

En secteur UZTd :

La hauteur des bâtiments sera égale à 7 mètres et R+1 mesuré à l'égout du toit ou à l'acrotère en tous points du terrain naturel.

ARTICLE 11- UZT - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Dispositions générales :

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.
- Dans le secteur UZTb, il sera recherché un aspect architectural à caractère urbain.
- Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 10 des dispositions générales du règlement.

2 - Dispositions particulières :

2.1 - Façades

Le traitement des façades des constructions édifiées devra être particulièrement soigné. Les façades latérales ou postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Dans l'ensemble de la zone, les matériaux en parement extérieur destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, doivent être enduits. Dans le cas d'utilisation de bardages, ceux-ci seront soit nervurés à pose horizontale, soit en panneaux plans.

Dans le cas d'utilisation d'enduits, les enduits rustiques seront proscrits. On préférera des parements lisses frottasses à effet de calepinage.

La finition frottassée fin est imposée.

Pour les constructions édifiées en limite de propriété :

- la paroi en mitoyenneté doit être de type coupe feu 2 heures
- à moins d'une réalisation simultanée, la paroi en mitoyenneté doit faire l'objet d'un traitement de finitions
- le projet architectural devra indiquer clairement les conditions techniques et esthétiques du raccordement à un bâtiment mitoyen existant ou projeté.

En secteurs UZTb, UZTc et UZTd :

En complément des prescriptions ci-dessus, les bâtiments ayant plus de deux niveaux au dessus du rez de chaussée sont soumis aux dispositions architecturales particulières suivantes :

- obligations de constituer un soubassement par un traitement différent de la teinte, du dessin ou du matériau employé
- obligation de constituer un couronnement, soit par
 - un traitement différent
 - un étage en attique
 - une loggia
 - un effet de corniche ou de débord de toiture

Les façades seront obligatoirement d'aspect maçonné et structurées par des lignes de calepinage.

Elles pourront être :

- soit en parement de pierre ou béton de parement désactivé
- soit en peinture à la chaux ou peinture minérale sur béton ragréé
- soit en enduit avec des mortiers traditionnels de chaux et de sable, finition frottasse fin, le parement final pourra être obtenu par la teinte dans la masse ou par badigeonnage,

dans le cas d'utilisation de mortiers pré formulés projetés, on adoptera une finition « grattée », les finitions trop structurées ou à parement rustiques sont à proscrire.

Au niveau des enduits on préférera généralement une teinte plus soutenue pour la base des façades et une teinte plus claire pour la réalisation d'encadrement des baies et des moulures.

2.2 – Les couvertures**En secteurs UZTc et UZTd**

Les couvertures des constructions seront :

- soit en tuiles, avec une pente comprise entre 25% et 30% (dans le cas de pose sur support de plaques fibro ciment, celles-ci seront teintées).
- soit en toitures terrasses.
- soit en matériaux nobles de type Zinc ou Cuivre.

Elles seront protégées par de la terre végétale, des revêtements de carreaux de terre cuite, des pierres dalles de béton teinté, des gravillons de teinte sombre dans le cas d'étanchéité auto-protégée ou d'étanchéité traditionnelle.

Les éléments de superstructure tels que machineries d'ascenseur, ventilation, climatisation, devront être intégrés dans le volume des couvertures ou faire l'objet d'un traitement architectural.

3 - Clôture et portail.:

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut d'une hauteur de 0.50 m et dont l'arase supérieure est réputée horizontale, avec grillage à mailles orthogonales, plastifié blanc d'une hauteur maximum de 1.50 m.

Le mur bahut, s'il existe doit être exécuté en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades du /des bâtiments correspondants.

Les murs d'encadrement de portails ou de masquage de dépôt ou d'installation sont autorisés.

En aucun cas, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2.00 m au dessus du niveau du sol.

Les portails de forme simple sont recommandés.

4 - Eléments techniques :

En secteurs UZTa et UZTb :

Les coffrets techniques (PTT, EDF, GDF ...) devront être incorporés aux bâtiments ou aux clôtures et accessibles en permanence aux agents des services concessionnaires. Ils seront préférentiellement implantés dans les parties communes des bâtiments.

En secteurs UZTc et UZTd :

Les équipements techniques tels que transformateurs, coffrets d'alimentation locaux, poubelles bénéficient d'un traitement architectural approprié.

5 – Dépôts et stockage de matériaux :

Les dépôts et stockages de matériaux de construction en vrac, d'agrégats, de ferrailles seront obligatoirement effectués à couvert et sont interdits en secteur UZTb.

ARTICLE 12- UZT - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Disposition générale :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

2. Normes de stationnement :

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à destination d'habitat :

- Logements non aidés : 1 place par tranche entamée de 60 m² de surface hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement sauf pour les extensions dont la surface hors œuvre est inférieure à ce seuil et avec une place minimum par logement. Une place de visiteurs pour 120 m² SHON.
- Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.2. Constructions à destination d'activités :

- pour les constructions à destination de commerce, une place de stationnement pour 15 m² de surface de vente et une place pour 80 m² de stockage
- pour les constructions à destination de bureaux : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² SHON
- pour les constructions à destination d'activités économiques artisanales et industrielles
 - une place de stationnement pour trois employés,

- une place de visiteurs pour 150 m² SHON
- avec au minimum 2 places de stationnement par entreprise
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 100 m² de SHON

2.3. Pour les établissements recevant du public :
une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

3. Stationnement des engins à deux roues :

Les places de stationnement pour vélos devront représenter 50% du total des places de stationnement des deux roues.

- Construction à destination d'habitation : 1 place pour 60 m² de S.H.O.N. ;
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 100 m² de S.H.O.N.

Le stationnement des vélos pourra être organisé, notamment, dans un local spécifique, de préférence en rez-de-chaussée des constructions, si possible, avec un accès de plain-pied à la voirie ; ainsi qu'à l'extérieur des bâtiments à l'aide d'un mobilier urbain adapté.

ARTICLE 13- UZT - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

Dans le secteur UZTd, les espaces verts devront représenter 50% minimum de la surface de la propriété.

Les arbres existants sur ou en limite de parcelle, de toute nature sont soit conservés, soit déplacés. Plus généralement, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Tout arbre de haute tige abattu pour une raison majeure doit être remplacé à raison de 2 pour 1.

Les espaces laissés libres de toute construction ou non occupés par les aires de stationnement et de circulation doivent être obligatoirement aménagés en espaces verts. Ils devront notamment, recevoir un arbre de haute tige, d'essence méditerranéenne, d'une hauteur minimum de 2.50 m. pour 200 m² du terrain faisant l'objet du Permis de Construire.

Les aires de stationnement comportant plus de huit emplacements devront être plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

Dans les espaces verts à créer délimiter au titre du L.123-2-c du code de l'urbanisme, les plantations devront constituées d'une trame verte structurante et être composés d'essences locales ou méditerranéennes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- UZT - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

La surface hors œuvre nette maximale autorisée dans la zone UZT est de 33 500 m²; elle est répartie de la façon suivante :

- 20 260 m² de SHON en secteur UZTa
- 8 110 m² de SHON dont 25% maximum peuvent être affectés à des constructions à destination d'habitation en secteur UZTb
- 4 465 m² SHON en secteur UZTc
- 665 m² SHON en secteur UZTd

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I - ZONE 2AUT

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone recouvre des terrains qui ont vocation à être urbanisés en vue de l'accueil touristique avec des possibilités d'habitat. Cependant, les voies publiques et les réseaux existant n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales).

Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- 2AUT- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2- 2AU, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U.

ARTICLE 2- 2AUT - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisés les équipements d'infrastructure ou de superstructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- 2AUT - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE 4- 2AUT - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 5- 2AUT - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6- 2AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

A défaut, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7- 2AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration ou d'aménagement des constructions à destination d'habitation existante.

ARTICLE 8- 2AUT - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 9- 2AUT - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10- 2AUT - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11- 2AUT - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 12- 2AUT - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13- 2AUT - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14- 2AUT - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE 2AUP

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone est dédiée aux fonctions et activités d'un futur port de plaisance comprenant les équipements, bureaux, services, activités de sport, de loisirs liés au fonctionnement de la zone. Cette zone peut également accueillir des restaurants, des commerces, de l'artisanat.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la modification ou à la révision du P.L.U.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- 2AUP- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2- 2AU, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U.

ARTICLE 2- 2AUP - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U. Dans ce cadre, les affectations dominantes sont ainsi définies :

- Les constructions, installations et équipements liés aux activités nautiques et portuaires
- Les constructions à destination de restauration, de commerces et de services et d'artisanat
- Les installations et équipements publics ou d'intérêt général
- Les installations classées pour la protection de l'environnement

Sont toutefois autorisés :

Les installations et aménagements légers liés aux activités nautiques et portuaires et à la gestion du Domaine Public Maritime

Les équipements d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public

Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif

Les affouillements et exhaussements du sol limités à condition qu'ils soient liés aux analyses de faisabilité environnementale et technique du port et ceux nécessaires au fonctionnement du port et à la signalisation maritime.

Les aires de stationnement ouvertes au public

La confortation des constructions existantes

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- 2AUP - ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.

Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- 2AUP - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Les constructions (comprenant l'extension des constructions existantes) et installations nouvelles nécessitant une alimentation en eau potable doivent être obligatoirement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées

2.2.1 Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2 L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception et/ou les antennes des télécommunications qui devront être aussi discrètes que possibles.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- 2AUP - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 6- 2AUP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

A défaut, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7- 2AUP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration ou d'aménagement des constructions à destination d'habitation existante.

ARTICLE 8- 2AUP - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 9- 2AUP - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10- 2AUP - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 11- 2AUP - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 12- 2AUP - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13- 2AUP - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- 2AUP - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE I - ZONE A

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Extrait du rapport de présentation :

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. La zone agricole recouvre les espaces à vocation agricole en activités et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère. Elle couvre le Val de Cagnes et certains secteurs des collines Est.

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales). Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Toutes les constructions, aménagements et occupation ou utilisation du sol non liés à une activité agricole et forestière et à l'exception, de ceux visés à l'article A2.
2. Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole.
3. Le gardiennage et l'élevage canin
4. Les piscines

ARTICLE 2- A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :
 - Les bâtiments techniques
 - Les constructions à destination d'habitation, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 250m² de S.H.O.N. extension comprise.
 - Les activités destinées à l'accueil touristique y compris le camping, complémentaires à l'activité de l'exploitation agricole, à la condition qu'elles soient aménagées pour l'hébergement hôtelier (notamment gîte et chambre d'hôte) dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.
 - Les publicités, enseignes ou pré-enseignes
 - Les dépôts et les entrepôts

2. Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
3. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- A - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Disposition générale :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Sont également applicables les dispositions de l'article 9 (forages) des dispositions générales/

1. Eau :

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

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées :

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- A - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
3. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques
4. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à destination d'habitation existantes visées à l'article 2-A ainsi que pour des

installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri. Dans ce cas, les serres sont implantées à une distance égale à la hauteur du pied droit de la serre et dans la limite maximale de 5 mètres.

5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

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

Les garages et annexes doivent être implantés en tout point à 3 mètres au moins des limites séparatives.

Les serres doivent être implantées à une distance des limites séparatives égale à la hauteur du pied droit de la serre et dans la limite maximale de 5 mètres.

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

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions existantes. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

Cette disposition n'est pas applicable aux châssis et serres.

ARTICLE 9- A - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 10- A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

- La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.
- la hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

Dispositions particulières :

Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE 11- A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

2 – Dispositions particulières :

2.1 – Pour les constructions à destination agricole :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit,
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée..

2.2 - Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

2.3 – Façades

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

2.4 – Procédés utilisant des énergies renouvelables

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

3 – Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les parties maçonnées des portails sont limitées à deux piliers.

ARTICLE 12- A - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE 13- A - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.
2. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
3. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

<h3>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</h3>
--

ARTICLE 14- A - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE I - ZONE N

Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.
- Extrait du rapport de présentation :

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- préserver les vastes espaces naturels intègres et les paysages ruraux
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation).

Cette zone comporte 9 secteurs :

- **Na** : il recouvre les parties boisées du territoire communal à préserver en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages.
- **Nb** : recouvrant principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé
- **Nc** : secteur d'hébergement touristique et de plein air
- **Nd** : recouvrant des terrains utilisés pour des activités de gestion et de traitements des déchets
- **Ne** : coupure d'urbanisation (DTA, L.146-2 du CU)
- **Nh** : correspondant au hameau du Moulin du Loup
- **Ni** : espaces terrestres remarquables (DTA, L.146-6, R.146-1 et R.146-2)
- **Np** : correspondant aux espaces dédiées aux activités balnéaires (plages notamment)
- **Nt** : secteur est destiné à recevoir « une maison de la nature et de l'environnement ».

Prise en compte des risques naturels :

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou incendie délimités au plan de zonage du PLU toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par les Plans de Prévention des Risques correspondants (voir article 14 des dispositions générales).

Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles (notamment 1 et 2) du règlement de la zone et des secteurs considérés.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions, installations, occupation et utilisation du sol non liés à une activité sylvo-agropastorale ou de nature à l'exception de celles visées à l'article 2-N
2. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes non liées aux activités agricoles
3. Le gardiennage et l'élevage canin

ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU
2. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
3. A l'exception des secteurs Nd, Ne, Nh, Np et Nt, les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière à l'exclusion de toute construction nouvelle à destination d'habitation.
4. Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et parking et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
5. A l'exception des secteurs Ne et Ni, pour chaque habitation existante :
 - 1 Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) la superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m² hors œuvre nette.
 - 2 Un abri de jardin à condition que sa hauteur soit inférieure à 2,5 mètres, sa superficie soit inférieure à 12 m² hors œuvre nette et que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction d'habitation au point le plus proche de l'abri de jardin soit inférieure à 20 mètres.

Quand il y a plusieurs constructions à destination d'habitation sur un même terrain, le nombre de piscines et de Pool House est limité à deux ainsi que le nombre d'abris de jardin.
6. Dans le secteur Na :
 - Les exhaussements et affouillements du sol rendus nécessaires par la mise en valeur, la gestion, la sauvegarde et l'ouverture au public de ces espaces.
 - Les installations et constructions nécessaires aux activités culturelles, pédagogiques, sportives, et de loisir et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
 - Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles
7. Dans le secteur Nb:

sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols résultant de ces interventions sur le bâti avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...) :

 - L'agrandissement ou la rénovation des constructions existantes à destination d'habitation disposant d'une SHON initiale d'au moins 75 m² à la date d'approbation du PLU sans que la SHON finale ne dépasse 250 m².

- La démolition-reconstruction des constructions à destination d'habitation existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la S.H.O.N. et de la S.H.O.B existantes.

8. Dans le secteur Nc :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage conformément aux dispositions de l'article R 443-7 du Code de l'Urbanisme.
- L'aménagement de terrains affectés spécialement à l'usage des habitations légères de loisirs (H.L.L) visées à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, les aires de jeux et de sports sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.
- Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement
- Les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations, sous réserve qu'ils soient intégrés au bâtiment principal abritant ces installations.

9. Dans le secteur Nd :

- Les constructions et aménagements liées et nécessaires à la déchèterie et aux activités de compostage de déchets verts
- Les constructions et aménagements liées et nécessaires au quai de transfert et au tri des déchets
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à l'ensemble des conditions suivantes :
 - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
 - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

10. Dans le secteur Ne :

- l'extension mesurée des constructions existantes, les aménagements et les installations nécessaires au maintien et au fonctionnement des activités hippiques existantes
- les équipements publics d'infrastructures d'intérêt général dont la localisation répond à une nécessité technique impérative
- les aménagements et installations légers nécessaires à la réalisation de parcs et de jardins publics et aux activités de loisirs de plein air

11. Dans le secteur Nh:

Le changement de destination du bâti existant à destination d'habitation pour autant qu'il satisfasse aux autres règles de la zone et sans augmentation de la surface hors œuvre nette ni de la volumétrie initiale.

12. Dans le secteur NI : dans le respect des dispositions et conditions mentionnées aux articles L.146-6 et L.146-8 et à l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme :

- Les installations légères d'intérêt collectif d'accueil du public telles que parcs de stationnement, cheminements pour circulation douce, installations pour accueillir et informer le public, postes d'observations de la faune...
- Les constructions d'installations opérationnelles de défense, de surveillance, de transmission et de détection ainsi que celles nécessaires à leur gardiennage
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus (la loi du 31 décembre 1913 et articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement).

13. En secteur Np:

- les aires de jeux et de sports, et les aires de stationnement ouvertes au public
- les constructions, installations et équipements liés à la fréquentation et gestion des plages

14. Dans le secteur Nt :

Les installations et constructions nécessaires à l'accueil du public, aux activités culturelles et pédagogiques liées à la vocation du secteur sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3- N - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE 4- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Disposition générale :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Sont également applicables les dispositions de l'article 9 (forages) des dispositions générales

1. Eau :

Toute construction (comprenant l'extension des constructions existantes) ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses 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.

Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des

ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

2.2. Eaux usées :

Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel autonome est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3. Electricité et télécommunications :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

4. Collecte des déchets ménagers et assimilés

Toute construction ou installation doit prévoir des dispositions pour le stockage des déchets ménagers et assimilés (voir annexes sanitaires "collecte et traitement des déchets").

ARTICLE 5- N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.
2. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
3. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques

4. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à destination d'habitation existantes visées à l'article 2-N ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

Outre les dispositions définies ci-après, les constructions et installations doivent être implantées, quand cela est le cas, selon les conditions définies aux articles 4 et 5 des dispositions générales.

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives à l'exception du secteur Np où elles peuvent être implantées en limite séparative.

Les annexes à l'habitation ainsi que les serres doivent être implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives.

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

Non réglementée en secteurs Nh et Np.

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être implantées à une distance minimum l'une de l'autre de 6 mètres. Les annexes des piscines (pool-house et local technique) devront être implantées à une distance maximum de 4 m du plan d'eau de la piscine.

En secteur Nc, la distance minimale à observer entre deux habitations légères de loisirs est de 3 mètres.

ARTICLE 9- N - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 10- N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

- La hauteur **H** est fixée à un maximum de :
 - 3 mètres en secteur Np
 - 3,50 mètres en secteurs Ni, Nc et Nt
 - 7 mètres en secteurs Na, Ne, Nb
- la hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

Dans les zones soumises à un risque modéré d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la côte de référence, augmentée de 0,20 m, telle que définie dans le PPR Inondation approuvé le 27/11/2002.

Dispositions particulières :

Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE 11- N - ASPECT EXTERIEUR1 - Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet, dans son ensemble comme dans chacune de ses composantes doit s'intégrer au paysage environnant.

Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.

2 - Dispositions particulières

2.1. Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

2.2. L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.

2.3. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

2.4. Dans le secteur Nc: les coloris (façades et toitures) des habitations légères de loisirs (H.L.L.) et des résidences mobiles de loisirs seront choisis de façon à favoriser une intégration optimale dans le paysage environnant : ils devront être mats et reprendre la couleur dominante de leur environnement naturel.

2.5. les parcs de stationnement ouverts au public :

- le sol ne pourra pas faire l'objet d'apports de matériaux extérieurs au site
- les ombrières seront constituées exclusivement de matériaux végétaux. Leur support privilégiera les matériaux naturels.

2.6. Façades

Les imitations de matériaux sont à éviter, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

2.7. Toitures :

- Les toitures sont simples généralement à deux pentes opposées et limitées à 30% de pente maximum.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal », romanes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements intégrés au volume bâti ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que telles.
- Les toitures terrasses sont autorisées elles doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

2.8. Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés. Les haies vives doivent être constituées d'essences

locales. Les murs bahuts et les panneaux en béton moulé dits «décoratifs» sont interdits.
La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.
Les parties maçonnées des portails sont limitées à deux piliers.

3 - Dispositions diverses

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, fera l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

Afin de préserver le caractère architectural des sites naturels :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale ;
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

ARTICLE 12- N - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Sont également applicables les règles définies dans l'article 6 des dispositions générales.

Normes de stationnement dans le secteur Nc :

- pour les terrains de camping et de caravanage ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs, une place de stationnement par tente, caravane ou habitation légère

ARTICLE 13- N - ESPACES BOISES EXISTANTS ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies dans la pièce 5.C.2 du PLU.
2. Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 8 des dispositions générales du règlement.
3. Non réglementés en secteur Np.
4. Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
5. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.
6. En secteur Nc : il doit être planté un arbre de haute tige par emplacement de tente, caravane ou d'habitation légère.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- N - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée excepté en secteur Nt où Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,08.

ANNEXES

NOTA :

1. Pour des raisons de commodité, les annexes qui précisent les prescriptions d'un article du règlement portent le même numéro que cet article (par exemple, l'annexe 3 traite des questions d'accès et de voirie, comme l'article 3 du titre II).
2. En conséquence, la numérotation des annexes peut être discontinuée, et celles qui portent sur d'autres questions ont des numéros supérieurs à 14.

ANNEXE 1

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit. (les abris de jardins autorisés dans certaines zones du PLU, quelques soient leurs matériaux, ne peuvent être assimilés à des abris précaires)
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

ANNEXE 6

L'alignement est constitué par la limite d'emprise des espaces publics ou collectifs mitoyens de la façade de l'îlot.

ANNEXE 10

Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

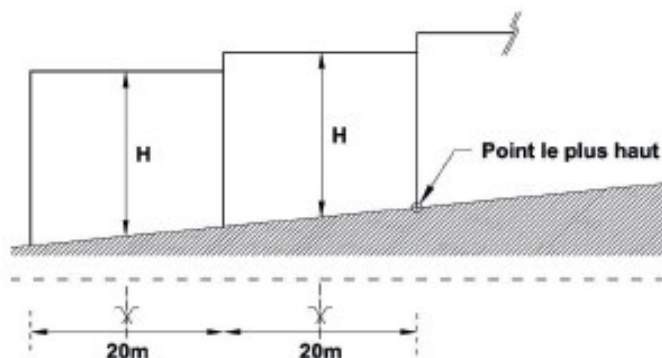
Hauteurs H et h du gabarit enveloppe (Cf. croquis ci-contre) :

Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini, à l'aplomb du nu extérieur des façades, par :

- un premier plan horizontal situé à une hauteur **H** mesurée depuis le niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à la partie supérieure de la dalle du dernier niveau des toitures terrasse (Cf. croquis n°1 et 2).
- à une hauteur **h** du plan horizontal précédent, un second plan horizontal en contact avec le point le plus haut du faîtage de la couverture ou de la plus haute des superstructures et édicules techniques.

Conditions de mesure :

- Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée.
- Dans les zones urbaines, dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum, à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.



- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum ($H + h$)
- La mesure de la hauteur ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau de stationnement excavé (cf. croquis n°3).

TERMINOLOGIE ET CROQUIS EXPLICATIFS

Annexes à l'habitation :

Les bâtiments annexes à l'habitation correspondent aux bâtiments contigus ou non à l'habitation principale ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que garage, abri de jardin, remise, bûcher, appentis etc ...

Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert le terrain ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

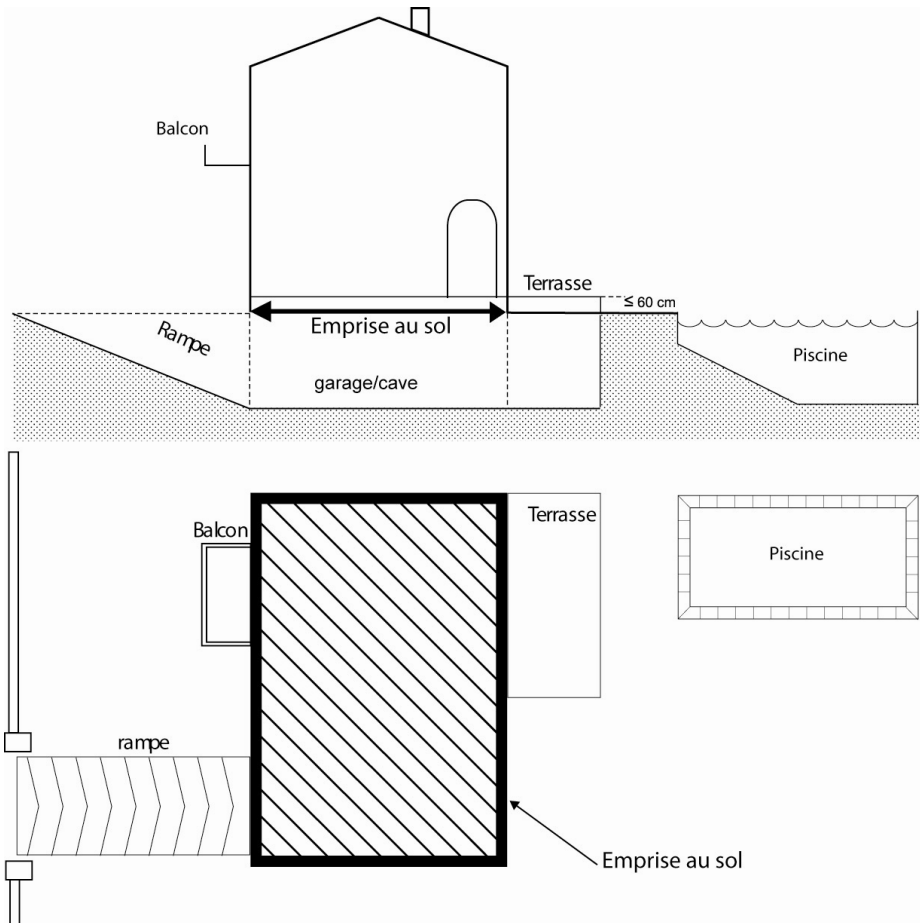
Emprise d'une voie :

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, orielles inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.



Equipement public :

Toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilitée à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

Extension :

Toute augmentation de la surface hors œuvre nette existante en continuité directe avec la construction existante.

Interruption de façade :

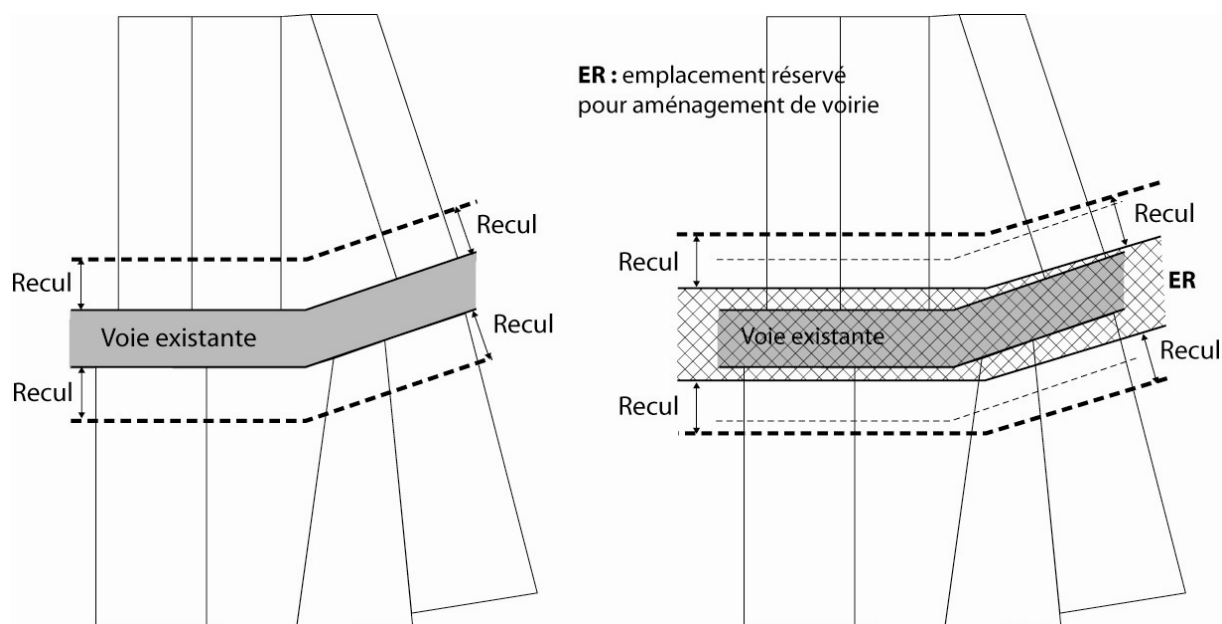
Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

Limites séparatives latérales :

Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

Marge de reculement :

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique

**Mitrons :**

Couronnement d'une souche de conduit de fumée, de section rectangulaire ou circulaire, réduite vers le haut pour protéger le conduit de la pluie et pour favoriser le tirage.

Mur gouttereau :

Dans une construction, le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau.

Mur pignon :

Mur orthogonal au faitage dans un bâtiment à : toiture deux pans. Par extension, mur perpendiculaire à la façade principale.

Opération d'ensemble :

Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiments, ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité ; ne constituant pas d'opération d'ensemble les divisions résultant de partages successoraux.

Panneaux en béton moulé dits décoratifs :

panneaux de béton préfabriqués et assemblés sur place dont la face externe n'est pas enduite, mais laissée à l'état brut, moulurée ou non, en béton architectonique ou non (forme et texture variables)

Places incorporées à la construction :

Les places sont couvertes, fermées et non disjointes de la construction.

Plate-forme d'une voie :

surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et les terre-pleins s'ils existent. en milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Pièce de service :

Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, W.C, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

Projet commun :

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

Terrain :

Propriété foncière d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Rénovation :

Démolition puis reconstruction d'un bâtiment

Restauration :

Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment

Retours de façade :

Portion de façade secondaire généralement perpendiculaire à la façade principale (cf. mur pignon).

Superstructures et édifices techniques :

Petites constructions à destination technique situées au dessus de la toiture qu'elle soit en pente ou en terrasse, telles que souche de cheminée, matériel d'ascenseur, sortie de secours

Travaux confortatifs

Travaux d'amélioration générale, de sauvegarde, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur dans la mesure où ils n'entraînent pas d'augmentation de la S.H.O.B et de la S.H.O.N

Voies ouvertes à la circulation automobile

Il s'agit des voies publiques et de certaines voies privées (en lotissement par exemple) desservant des quartiers et secteurs bâtis significatifs et reliant des voies de liaison inter quartiers.