



METROPOLE NICE COTE D'AZUR

COMMUNE DE CAGNES-SUR-MER

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES



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

3

Règlement

PRESCRIPTION PAR DCM LE 21/09/2012

ENQUETE PUBLIQUE DU 23/09/2013 AU 25/10/2013

**APPROBATION PAR DCM DU
ET EXECUTOIRE LE**

CHAPITRE II : ZONE UB

Rappel :

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

Extrait du rapport de présentation :

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 : RM 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 surface de plancher.

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 4.2, les constructions doivent respecter les règles définies dans les articles 12 et 13 des dispositions générales.
3. Pour les éléments repérés au plan de zonage au titre des articles L.123-1-5-7° et R.123-11-h°, 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 surface de plancher 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 Métropole 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. Électricité 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 oriels (bow-windows) pourront avoir une saillie de 1,20 m maximum, 2 m maximum pour les balcons, au-dessus du domaine public 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. 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. 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 RM 98
 - 22 m de l'axe de la pénétrante
 - 12 m du bord de l'allée des Saules et de l'allée des tilleuls

Dans tous les secteurs, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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:

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies ouvertes à la circulation publique 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

Dans tous les secteurs, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

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 surface de plancher ne pourra excéder 30% de la surface de plancher 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.

Dans le cas d'unité foncière bordée par plusieurs voies situées à un niveau différent, la hauteur réglementaire pourra être dépassée ponctuellement sans toutefois que les bâtiments ne dépassent de plus de 2 mètres la hauteur réglementaire H.

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 des articles L.123-1-5-7° et R.123-11-h°, 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. Éléments 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. 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 de plancher avec un minimum de :

- 1.5 place par logement dans le secteur UBa,
- 2 places par logement dans les secteurs UBb, UBc, UBd.

Cependant cette disposition ne s'applique pas pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil de 60m².

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 surface de plancher.

2.2.2. Construction à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher 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 surface de plancher supplémentaire projetée par rapport à celle de la construction initiale.

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 150 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination commerciale et les équipements collectifs : une place pour 150 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements collectifs : il sera construit un nombre de stationnement 2 roues répondant aux besoins de l'opération.

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 des articles L.123-1-5-7° et R.123-11-h°, 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. Les toitures végétalisées n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts.
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.
6. La dalle de couverture des stationnements en sous-sols doit être végétalisée et comprendre une épaisseur minimum de 0,80 mètre de terre végétale.

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 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 des articles L.123-1-5-7° et R.123-11-h°, 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 Métropole 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. Électricité 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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

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 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.

Hauteur frontale en secteur UDa:

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 des articles L.123-1-5-7° et R.123-11-h°, 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. Éléments 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 de plancher avec un minimum de 2 places par logement sauf pour les extensions dont la surface de plancher 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 surface de plancher ;
- 2.2.2. Construction à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux : 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil).

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 surface de plancher ;
- Pour les constructions à destination commerciale et de bureaux et les équipements collectifs : une place pour 40 m² de surface de plancher.

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 des articles L.123-1-5-7° et R.123-11-h°, 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

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