



**METROPOLE NICE CÔTE D'AZUR**

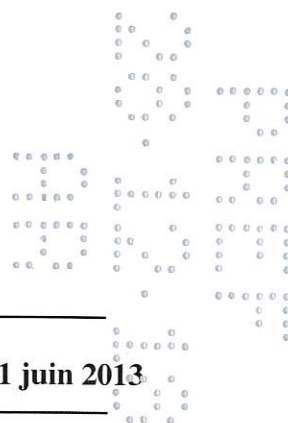


**COMMUNE DE CARROS**

# **MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**3**

**REGLEMENT**



---

**PLU approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 21 juin 2013**

---

**Modification n° 1 approuvée  
par délibération du Conseil Métropolitain du 11 septembre 2015**

---

**Modification simplifiée n° 1 approuvée  
par délibération du Conseil Métropolitain du 1<sup>er</sup> février 2018**

---

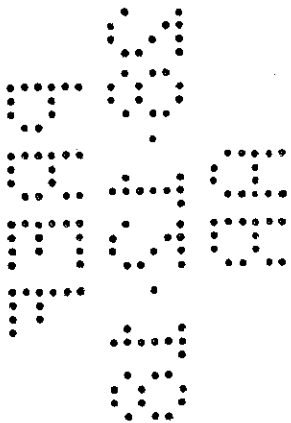
**Modification simplifiée n° 2 approuvée  
par délibération du Conseil Métropolitain du 1<sup>er</sup> février 2018**

---

**Modification n° 2 approuvée  
par délibération du Conseil Métropolitain du 21 DEC. 2018**

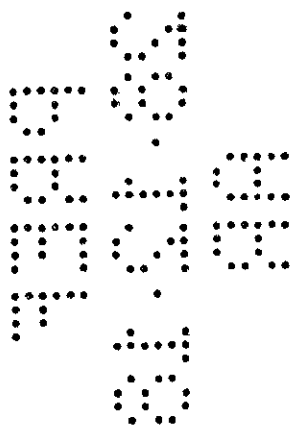
---

Règlement



## LE SOMMAIRE DU REGLEMENT D'URBANISME

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                           | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>      | <b>13</b> |
| CHAPITRE I : ZONE UA .....  | 15        |
| CHAPITRE II : ZONE UB .....   | 23        |
| CHAPITRE III : ZONE UC .....  | 31        |
| CHAPITRE IV : ZONE UD .....   | 39        |
| CHAPITRE V : ZONE UE .....  | 47        |
| Chapitre VI : ZONE UF.....  | 55        |
| Chapitre VII : ZONE UZ.....   | 61        |
| <b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A URBANISER .....</b> | <b>67</b> |
| <b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>     | <b>71</b> |
| <b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE .....</b>     | <b>77</b> |
| <b>ANNEXE 1. PORTER A CONNAISSANCE DE L'ÉTAT (PAC).....</b>             | <b>83</b> |



## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Règlement

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de Carros telle que délimitée sur le document graphique n° 4.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Sont et demeurent applicables au territoire communal sans que cette liste soit limitative :

- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme,
- le règlement sanitaire départemental,
- les articles L.111-9 et L.111-10 du code de l'Urbanisme (sursis à statuer),
- les articles L.130-1 à L.130-6 du code de l'Urbanisme (coupes et abattages d'arbres et défrichement dans les espaces boisés classés),
- les articles L.421-1 à L.421-8 du code de l'Urbanisme (champ d'application communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables),
- la loi d'orientation de la Ville du 3 juillet 1991.

2. S'ajoutent aux règles édictées par le présent règlement :

- les servitudes d'utilité publique, reportées en annexe,
- la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 et ses décrets, arrêtés et circulaires d'application,
- la Directive Territoriale d'Aménagement approuvée le 2 décembre 2003,
- le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Communauté Urbaine Nice Côte d'Azur (N.C.A.),
- le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) de la Métropole Nice Côte d'Azur (N.C.A.).

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune de Carros couvert par le P.L.U est divisé en zones urbaines (U) et en zone naturelle (N).

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont au nombre de 7 : UA, UB, UC, UD, UE, UF et UZ.

- UA : Le centre ancien,
- UB : Carros Ville,
- UC : Zone d'habitat groupé,
- UD : Zone d'habitat pavillonnaire - Les Plans de Carros,
- UE : Zone d'habitat pavillonnaire et diffus,
- UF : Zone d'équipements publics,
- UZ : Zone d'activités.

2. La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III : la zone AU.

3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV : la zone A.

4. La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du titre V : la zone N.

Les limites de ces différentes zones figurent sur le document graphique n° 4.

Règlement

**ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 inclus du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

**ARTICLE 5 - ZONES DE BRUITS**

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres mentionnés dans les arrêtés préfectoraux en date du 12 février 1999 (jointés en annexe du présent dossier de P.L.U., accompagnés d'une carte de localisation) sont soumis à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions :

- de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et de leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

**ARTICLE 6 - ZONES DE RISQUES**

**1. Risques naturels**

Les zones soumises à des risques naturels de **mouvements de terrain**, identifiées dans le plan de prévention des risques (P.P.R.m.t) approuvé le 21 juin 2001, sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le P.P.R., reprises dans le présent règlement et annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

Les zones soumises à des risques naturels **inondation, de la basse Vallée du Var**, identifiées dans le plan de prévention des risques (P.P.Ri) approuvé le 18 avril 2011, sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le règlement du P.P.R., reprises dans le présent règlement et annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

Les zones soumises à des risques incendie de forêts, identifiées dans le plan de prévention des risques (P.P.R I. F) approuvé le 6 janvier 2014, sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par le règlement du P.P.R., reprises dans le présent règlement et annexées en tant que servitudes d'utilité publique.

## Règlement

**2. Risques technologiques**

Les zones soumises à des **risques technologiques**, identifiés par le Porter à Connaissance, daté du 26 juin 2009, sont délimitées sur le document graphique et font l'objet de prescriptions spéciales édictées par les dispositions préventives du Porter à Connaissance reprises dans le règlement et sont annexées au présent dossier de P.L.U.

**3. Risques sismiques**

Le territoire couvert par la commune de Carros est situé dans une classe de sismicité moyenne de niveau 4, telle que définie par le décret n° 2010-1254 du 22/10/10 relatif à la prévention du risque sismique.

En conséquence, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

**ARTICLE 7 - CONSTRUCTIONS ANNEXES AU FONCTIONNEMENT ET À LA GESTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Les constructions annexes nécessaires au fonctionnement et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif (poste de refoulement, abribus, mobilier urbain, local poubelles, boîtes aux lettres, bassin de rétention d'eaux pluviales enterré, etc.) :

- peuvent s'implanter dans les marges de recul (articles 6 et 7),
- ne sont pas concernés par les dispositions édictées aux articles 5, 9, 10 et 14 des règlements de zones.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans toutes les zones, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés. Ces ouvrages d'intérêt général ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5 à 11 de ces différentes zones.

**ARTICLE 8 - PROTECTION DES VALLONS ET DES CANAUX D'IRRIGATION**

Sont autorisés sur les vallons :

- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments et de ne pas aggraver les risques et leurs effets et de ne pas modifier les sols,
- les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation compatibles avec les objectifs des aménagements d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau; les travaux, installations et équipements d'intérêt général ou les piquages de réseaux, ou les voies et réseaux, compatibles avec les objectifs d'aménagement d'intérêt public destinés à la sécurisation des cours d'eau, à condition qu'ils n'entraînent que le minimum de perturbation pour l'environnement naturel immédiat du cours d'eau.

Toute autre construction, installation, affouillement et exhaussement du sol sont interdits à une distance inférieure à 10 mètres de l'axe des vallons.

Les canaux d'irrigation à l'air libre ou couverts doivent être préservés et éventuellement déplacés afin d'assurer le libre écoulement des eaux.

---

Règlement

**ARTICLE 9 - RECONSTRUCTION DES BATIMENTS SINISTRES**

A l'exclusion des constructions concernées par un emplacement réservé et des constructions situées en zone de risque fort, lorsqu'un immeuble bâti existant dans une zone n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement pour cette zone et qu'il est détruit partiellement ou totalement par un sinistre, il peut être reconstruit dans un volume et une emprise au sol au plus identique à son état initial, dans un délai de trois ans maximum après la survenue du sinistre, régulièrement autorisée par un arrêté.

**ARTICLE 10 - SERVITUDES DE POINT DE VUE**

Pour les voies concernées par une servitude de point de vue figurant sur le document graphique n° 4, les constructions situées en bordure aval des voies sont soumises à une servitude de point de vue.

Les constructions devront se trouver en dessous d'une surface générée par la rive de la voie et une droite horizontale perpendiculaire à celle-ci.

En bordure des rives de ces voies, les clôtures opaques d'une hauteur supérieure à 0,70 mètre sont interdites.

**ARTICLE 11 – ELEMENTS REMARQUABLES A PRESERVER**

Ces éléments, repérés au plan de zonage sous la forme d'étoile et de n°, totalisent une quarantaine d'ouvrages répartis sur la totalité de la commune : Carros-Village, les Écarts, Les Plans et Carros-Ville.

Les changements de destination sont admis à condition de respecter les prescriptions énoncées ci-dessus.

Les travaux susceptibles d'entraîner une modification des caractéristiques esthétiques ou historiques de ces ouvrages et bâtiments sont interdits à l'exception des travaux de sécurité et de salubrité.



## Règlement

| Numéros | Éléments patrimoniaux<br>(Selon état des sources disponibles) | Sections et numéros des parcelles<br>(sous réserve de confirmation par relevés ultérieurs) | Noté sur<br>PLAN |
|---------|---|--|------------------|
|---------|---|--|------------------|

## • Carros-Village :

|    |   |  |     |
|----|---|--|-----|
| 1  | Château de Carros - Périodes médiévale (XIIe) et moderne (XVIe-XVIIIe)                  | C 41,<br>42,43,44,45,46,47,48,50,52,53,283,284;<br>Parvis : C 48 ; Flamme : C 40 | OUI |
| 2  | Banc : Inscription Gallo-romaine (env. IIe s. après NE)                                 | C 79   | OUI |
| 3  | Urne funéraire : Inscription Gallo-romaine (env. IIe s. après NE)                       | A 218  | OUI |
| 4  | Chapelle des Pénitents-Blancs : inscription Gallo-romaine (env. IIe s. après NE)        | C 267  | OUI |
| 5  | Chapelle des Pénitents-Blancs (Période moderne : XVIIIe siècle)                         | C 267, C 190   | OUI |
| 7  | Clocher-Tour : vestiges de l'église Notre-Dame de Cola (Période médiévale XIIIe siècle) | A 218  | OUI |
| 8  | Four à pain communal (Période moderne : XVIIe - XVIIIe siècle)                          | C 78, 79   | OUI |
| 9  | Four à pain (Période contemporaine : XIXe siècle)                                       | C 84   | OUI |
| 10 | Église Saint-Claude (Période moderne : XVIIIe siècle)                                   | C 54   | OUI |
| 11 | Moulin Briquet - place du Puy : (Période contemporaine : XIXe siècle)                   | B 72, 73   | OUI |
| 12 | Villa Barbary (Période contemporaine : XIXe siècle)                                     | C 285  | OUI |
| 13 | Aqueduc   | B 631  | OUI |

## • La zone des écarts

|    |   |   |     |
|----|---|---|-----|
| 14 | Carrière de La Clapière (Période antique IIe - IIIe S. ou Moderne XVIIIe - XVIIIe S.) | A 470, 919  | OUI |
| 15 | Oratoire de La Clapière (Période Moderne XVIIIe ou contemporaine : XIXe siècle)       | E 337   | OUI |
| 17 | Site dit de « La Roche Fendue » (Période préhistorique)                               | A 577 (communale) - A 182, 183, 188, 189, 192, 623, 624 (privées) | OUI |
| 18 | Site dit du "Laurum" (Période antique a priori IIe-IIIe S. avant NE)                  | A 539, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549                     | OUI |
| 19 | Structure en pierre sèche du « Clot de Ripert » (Période Moderne XVIIIe - XVIIIe S.)  | A 312   | OUI |
| 21 | Site de « La Borie de l'Enjardo »   | A 90  | OUI |
| 22 | Site de « Montguise »   | A 574   | OUI |
| 23 | Bornes de "La Clapière" (Période contemporaine : XIXe siècle)                         | E 888   | OUI |
| 24 | Borne du "Pont de Vence au Broc"  | A 502   | OUI |
| 25 | Four à chaux  | A 656   | OUI |
| 26 | Verrerie des Pilagnes (Période moderne XVIIIe ou contemporaine)                       | A 545, 546  | OUI |
| 27 | Bassin du chemin du Carrouset   | B 5   | OUI |
| 28 | Les grottes du Gourp  | D 33, 34  | OUI |

## Règlement

|    |                       |          |     |
|----|-----------------------|----------|-----|
| 29 | Moulin du Gourg Ouest | E 34, 35 | OUI |
|----|-----------------------|----------|-----|

## • Les Plans

|    |   |                               |     |
|----|---|-------------------------------|-----|
| 31 | Oratoire Saint Joseph (Période Moderne XVIIIe ou contemporaine : XIXe siècle)                         | D 3682                        | OUI |
| 33 | Site dit « Station de la Rouret » (Période préhistorique)   | B 841                         | OUI |
| 34 | Site Notre-Dame des Selles : chapelle et inscription antique : (période antique env. IIe s. après NE) | D 1249, 1251 + DOMAINE PUBLIC | OUI |
| 36 | Moulin de « La Gabarée »  | B 321, 322, 323, 319, 320     | OUI |

## • Carros-Ville :

|    |  |                 |     |
|----|--|-----------------|-----|
| 39 | Site du Vallon de « La Perdigonerie »  | E 215, 217, 218 | OUI |
| 40 | Piscine de Carros (Période très contemporaine : dernière moitié XXe S.)                              | AD 309, AD 311  | OUI |
| 41 | Médiathèque André Verdet (Période très contemporaine : dernière moitié XXe S.)                       | AC 267          | OUI |
| 42 | Pyramides, rond-point Antoine de Saint Exupéry (Période très contemporaine : dernière moitié XXe S.) | AD 2            | OUI |
| 43 | Fresques, Hôtel de Ville (Période très contemporaine : dernière moitié XXe S.)                       | AC 146          | OUI |
| 44 | Mosaïques Vitorge Nora, rue des Arbousiers (Période très contemporaine : dernière moitié XXe S.)     | AC 240          | OUI |

## ARTICLE 12 - DEFINITIONS

1- Le présent article a pour objet d'énumérer, de façon non limitative, les terminologies et affectations des constructions ou aménagements attribuées à chaque destination, dans la présente réglementation, conformément à l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme :

- constructions destinées à l'habitation,
- constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- constructions destinées aux bureaux,
- constructions destinées au commerce,
- constructions destinées à l'artisanat,
- constructions destinées à l'industrie,
- constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2- Le terme d'espaces verts désigne tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

3- L'emprise au sol est la projection verticale du volume des bâtiments hors sol.

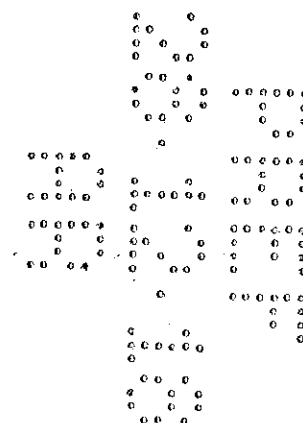
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les balcons, les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

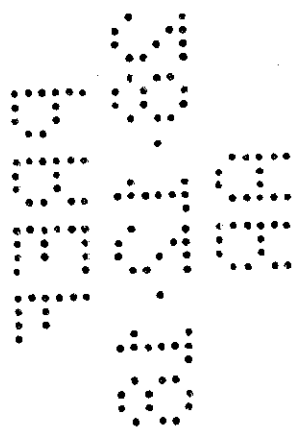
Sont également exclues les voies d'accès, les rampes d'accès, les aires de stationnement non couvertes, les piscines, les terrasses.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas :

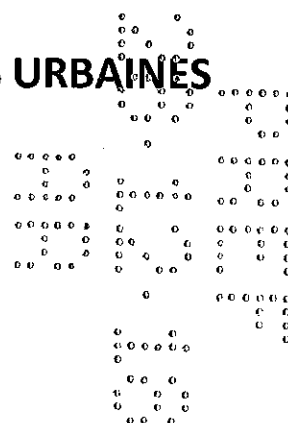
- aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée à l'article 9 du règlement,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

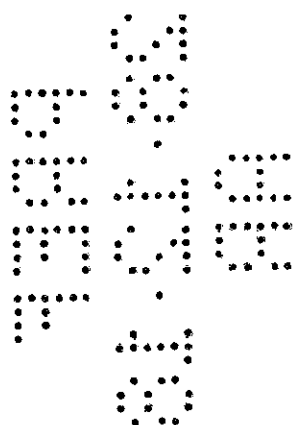
Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport de l'emprise au sol définie ci-dessus à la surface de l'unité foncière classée dans le même secteur constructible et hors emplacement réservé.





## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**





---

Règlement

**CHAPITRE I : ZONE UA**

**Centre ancien**

**ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts, hormis celles visées à l'article UA2,
- les constructions à usage agricole et forestier,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et de camping-cars,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UA2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UA2.

**ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'entrepôts liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone et dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels ou des nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Règlement

**ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Tout accès sur les voies publiques sera soumis à un arrêté de voirie de la personne publique gestionnaire de cette voirie.

**ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Eau**

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

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

*- Pour les forages domestiques (prélèvements inférieurs à 1000m3/an) :*

Tout projet, toute intention ou toute réalisation d'ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique doit être déclarée en mairie. Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique.

*- pour 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.

**2 - Assainissement**

**Eaux usées**

a) dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

b) dans les zones où cela est envisageable, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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



---

Règlement

**3 - Eaux pluviales**

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

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

**3 - Autres réseaux**

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies publiques. Une dérogation pourra être accordée pour un balcon par façade et situé au premier étage si le projet n'est pas en contradiction avec l'harmonie des façades du centre ancien.

Les installations et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter :

- \* soit en limite séparative
- \* soit en observant un retrait minimum de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives

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

Sans objet.

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

Règlement

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**10.1. Calcul de la hauteur :**

La hauteur de tout bâtiment est mesurée du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit.

**10.2 : La hauteur maximale des bâtiments est fixée :**

- à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment voisin le plus haut avec une tolérance de 0,50 mètre, sous réserve de ne pas incommoder la vue depuis ces dernières

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

**10.3 Les hauteurs fixées au 10.2 peuvent être dépassées pour :**

- les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs définies sans augmenter celle-ci.
- les éléments techniques tels que cheminées.

**10.4 La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.**

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions nouvelles, ainsi que des adjonctions ou modifications de constructions existantes, ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les ouvrages s'efforceront à la conservation des perspectives urbaines.

**1 - Les constructions**

Elles doivent s'efforcer à la plus grande compacité et simplicité de volume possible et exclure tout débordement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum. Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays. Les murs cyclopéens, en enrochements ou gabions sont interdits.

**2 - Les toitures**

Les reconstructions totales ou partielles ne peuvent aboutir à des modifications des toitures du bâtiment initial. Les toitures doivent être en tuiles rondes, n'ayant subi aucun triage en vue d'uniformiser leur couleur qui sera celle des tuiles anciennes locales. L'emploi de tout autre matériau est interdit. Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures, soit que de vieilles tuiles soient réemployées, soit que les tuiles proviennent d'une cuisson plus ou moins régulière d'une même argile.

Les toitures seront à une ou deux pentes (gouttereau sur rue). Toute toiture-terrasse est interdite, toutefois elles sont admises pour les extensions de bâtiments existants à usage d'équipements collectifs et de commerces, sous réserve qu'elles soient plantées ou dallées de pierres.

Les terrasses dites « tropéziennes » sont interdites.

## Règlement

Le saillant de toiture sera constitué d'une génoise à deux rangs sans tir de mortier apparent.

Seules les souches de cheminées (conduits de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture. Elles seront de forme simple, ouvertes à plein vent ou surmontées de mitrons de terre cuite. Les VMC, antennes TV et autres éléments techniques devront être intégrés dans le volume des combles.

Les lucarnes et les chiens assis sont interdits. Les tabatières d'accès au toit n'excédant pas 0,55m de largeur par 0,70m de hauteur sont autorisées.

### **3 - Les façades**

Les façades sur rues et sur cours des constructions, seront traitées avec le même soin et devront être constituées de matériaux traditionnels de la région. Tous les éléments qui les composent (maçonneries, menuiseries extérieures, garde-corps, éléments métalliques, etc...), seront teintés dans la masse ou éventuellement peints dans des teintes traditionnelles, conformes à l'unité chromatique du site.

La pierre de taille doit rester apparente partout où elle est présente. Les éléments et décors de façades (encadrements de baies, linteaux, moulures, etc...) seront conservés et restaurés. Les façades dites « à pierres vues » pourront être restaurées selon cette typologie. Les autres façades seront obligatoirement enduites au mortier de chaux et sable, peintes au lait de chaux et teintées de couleur légère et neutre, en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Seuls les enduits frottés fins ou lissés seront admis. Les enduits ciment ainsi que les enduits dits « tyroliens » ou projetés mécaniquement sont interdits.

Si les façades existantes sont réalisées au ciment et dans le cas où elles ne pourraient être enduites au mortier de chaux, une peinture de type minérale pourra être utilisée.

### **4 - Les ouvertures**

La surface des ouvertures dans une façade doit toujours être inférieure à la surface des parties pleines. Les ouvertures respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles et devront être plus hautes que larges.

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

Les menuiseries extérieures apparentes (volets, persiennes, fenêtres ...) seront en bois.

Les baies, ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur forme, leur disposition et leurs matériaux devront concilier respect du patrimoine et réponse aux objectifs de qualité environnementale (isolation, confort, éclairage naturel...).

### **5 - Les balcons**

Les balcons sur la voie publique pourront être exceptionnellement admis à partir du 1<sup>er</sup> étage (2<sup>ème</sup> niveau) à une hauteur minimale de 3 mètres et sur une profondeur maximale de 90 centimètres. La réhabilitation d'ouvrages existants, établis selon des caractéristiques différentes, est admise.

Chaque balcon ne peut être établi que sur un seul niveau et devant une seule ouverture. Les balcons doivent avoir la forme traditionnelle et être constitués par une armature métallique ou des consoles de pierres soutenant une plaque de pierre, de marbre ou d'ardoise. Les garde-corps seront en fer forgé et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux, sont interdits.

---

Règlement

**6 - Les devantures**

Tout projet de devanture doit être étudié en tenant compte de l'ensemble de la façade.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

Elles ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs et d'employer des revêtements de matériaux ne s'harmonisant pas avec les façades tels que revêtements de céramique, grès cérame ou similaire ou d'employer une niche ou une fausse génoise séparant la partie commerciale des étages supérieurs. Les grilles de protection et les volets roulants devront être situés à l'intérieur de la vitrine, qui elle sera positionnée en retrait du nu de façade.

Les caissons lumineux sont interdits.

**7 – Équipements techniques de communication, télécommunication et de production d'énergies renouvelables (pylônes, antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, micro éolien, transformateurs électriques, etc...)**

L'installation de ce type de d'équipements ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné, non-nuisant pour le voisinage, prévoyant toutes les mesures techniques, paysagères et esthétiques permettant leur intégration maximale dans le contexte architectural, urbain ou naturel.

Afin de limiter leur impact visuel, ils seront :

- implantés de manière à ne pas être visible depuis les voies publiques ou les vues en surplomb,
- regroupés et masqués ou intégrés dans les éléments bâtis, et mis en œuvre en ne privilégiant pas les positions dominantes ou la seule qualité technique,
- traités de façon harmonieuse avec l'ensemble de la construction afin de préserver (pour) le caractère patrimonial, urbain ou naturel, du site.

Toute installation sera tenue à la réalisation de mesures architecturales ou paysagères d'insertion, ou compensatoires (masques, encoffrements, écrans végétaux, etc...) s'il n'y satisfait.

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques, ainsi que les réseaux qui les desservent, sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Toutefois, leur intégration en façades principales comme secondaires pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à la seule condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques seront obligatoirement encastrés dans les façades et équipés de volets bois.

---

Règlement

**8 - Les gouttières**

Aucune canalisation (eau, vidange, etc...) ne devra être visible en façade à l'exception des descentes d'eaux pluviales qui seront pendantes, verticales et en métal.

**9 - Les matériaux**

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

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet

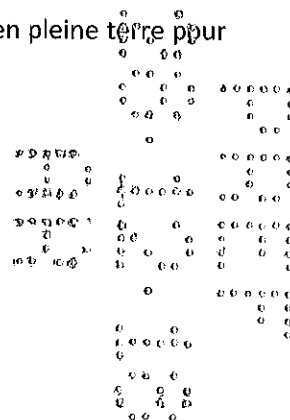
**ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

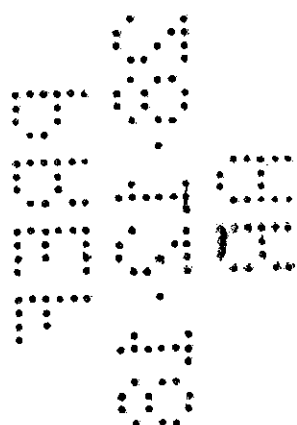
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre en pleine terre pour 4 emplacements.

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.





## CHAPITRE II : ZONE UB

### Carros Ville

Elle comprend deux secteurs :

- UBa à vocation principale d'équipements collectifs,
- et UBb à vocation d'habitat, accompagnés de sous-secteurs.

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

##### 1 - Dans le secteur UBa :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane et de camping-cars,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UB2,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception des logements de fonction des bâtiments scolaires.

##### 2 - Dans le secteur UBb :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane et de camping-cars,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UB2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UB2,
- les constructions à usage d'artisanat et d'hébergement hôtelier.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans le cas d'un lotissement comprenant au minimum 5 lots ou d'une opération comprenant au moins 5 logements, il devra être créé des équipements communs tels que des espaces de stationnement visiteur, des locaux pour les poubelles et le tri sélectif...,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels ou des nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Tout accès sur les voies publiques sera soumis à un arrêté de voirie de la personne publique gestionnaire de cette voirie.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau :**

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

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

- Pour les forages domestiques prélèvements inférieurs à 1000m<sup>3</sup>/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. Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique.

- pour 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.



**2 - Assainissement**Eaux usées

a) Dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

b) Dans les zones où cela est envisageable, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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

Eaux pluviales

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

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

**3 - Autres réseaux**

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES****1 - Dans tous les secteurs :**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance égale à 10 mètres de l'axe de la RM 2210.

Dans le cas d'une division foncière ou d'un lotissement, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques définies ci-dessus s'appliquent aux voies et emprises publiques créées.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et/ou installations publiques et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

**2 - Dans les sous-secteurs UBa, UBb1, UBb2, UBb3, UBb4**

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement.

**3 - Dans le sous-secteur UBb5**

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement sauf disposition contraire définie sur le document graphique.

**3 - Dans le sous-secteur UBb6**

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des autres voies.

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

### **1- Dans le secteur UBa et les sous-secteurs UBb1, UBb2, UBb3, UBb4, UBb4a et UBb6 :**

Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

### **2 – Dans le sous-secteur UBb5 :**

Les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies sauf disposition contraire définie sur le document graphique.

L'implantation des piscines, pool-house et barbecues, ainsi que l'aménagement de terrasses, doivent respecter les dispositions du document graphique.

### **3- Dans tous les secteurs :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Dans le cas d'une division foncière ou d'un lotissement, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies ci-dessus s'appliquent à l'intérieur des lots ».

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

Sans objet.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

### **1- Dans tous les secteurs :**

Il n'est pas fixé de règles d'emprise au sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **2- Dans le secteur UBa et dans les sous-secteurs UBa2, UBb1, UBb2 et UBb3 :**

Sans objet.

### **3- Dans les sous-secteurs UBb4, UBb4a et UBb5 :**

L'emprise au sol est fixée à 60 %.

Dans le secteur UBb5, le long de l'avenue des Cigales dans la partie comprise entre le parking de la Mairie et la route de Provence, les constructions doivent s'inscrire dans le polygone de l'implantation. En outre, dans la partie hachurée telle que figurant sur le document graphique, ne sont admises que les piscines, pool-house et barbecues ainsi que l'aménagement des terrasses.

### **4- Dans le sous-secteur UBb6 :**

L'emprise au sol est fixée à 25 %.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder : 12 mètres dans le secteur UBa

Toutefois dans le sous-secteur UBa2, la hauteur maximum est de 12 mètres et de 18 mètres pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

## Règlement

Toutefois, dans le sous-secteur UBb4a, la hauteur maximum est de 12 mètres

- 21 mètres dans le sous-secteur UBb1,
- 27 mètres dans le sous-secteur UBb2,
- 15 mètres dans le sous-secteur UBb3,
- 7 mètres dans les sous-secteurs, UBb4, UBb5 et UBb6.

Toutefois dans le sous-secteur UBb5, le long de l'avenue des Cigales dans la partie comprise entre le parking de la mairie et la route de Provence, la hauteur maximum des constructions est de :

- 7 mètres le long de la voie,
- 9 mètres sur la partie aval du terrain.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies, etc) ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage. Elles devront jouxter le volume principal.

Toutefois, dans le sous-secteur UBb5, le long de l'avenue des Cigales dans la partie comprise entre le parking de la mairie et la route de Provence, la hauteur des murs de soutènement et d'encuvement des piscines et bassins ne doit pas excéder 1 mètre.

### Dans tous les secteurs

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol naturel.

La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 3 mètres.

Dans le secteur UBa, pour les équipements publics d'enseignement, la hauteur des clôtures pourra atteindre 2,50 m.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site, des paysages et des perspectives urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique.

### **1 - Les constructions**

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et à la meilleure adaptation au terrain possible. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les murs de soutènements devront présenter des caractéristiques limitant leur impact et favorisant leur insertion paysagère au site (matériau, composition, végétalisation, etc...). Les **constructions et aménagements** s'efforceront à la meilleure adaptation en vue de la conservation, ou de la restitution, des murs de restanques en pierres existants. Seuls les enrochements composés d'éléments de dimensions hétérogènes sont autorisés, les murs cyclopéens étant interdits.

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

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

**2- Les toitures**

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

Les terrasses "tropéziennes" sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées ou d'être traitées avec des revêtements de qualité (dallages, pavages, caillebotis, etc...).

Les ouvrages en superstructure (cheminées, conduits, édicules, dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau, etc...) sont autorisés au-dessus de l'égout du toit, sans le dépasser de plus de 3,00 mètres de hauteur, dans le cadre d'un projet soigné, non-nuisant pour le voisinage, permettant la limitation de leur impact visuel et leur intégration maximale dans le contexte architectural, urbain ou naturel.

**3- Les ouvertures**

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

**4- Coloration**

Les façades, les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront teints dans des couleurs, ni vives ni criardes, conformes ou proches des nuances de la typologie locale. Toutefois, les teintes pourront être différenciées de ces nuances, voire marquées ou soutenues, dans le cadre d'une composition architecturale ou paysagère démontrée. Le blanc est toutefois interdit en grande surface.

**5 - Équipements techniques de communication, télécommunication, de production d'énergies renouvelables et de rétention des eaux pluviales (pylônes, antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, microéolien, climatiseurs, transformateurs électriques, bassins, réservoirs, etc...)**

Les équipements techniques, notamment ceux liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique), doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Il sera recherché pour ce type d'équipements une implantation et des dispositions minimisant leur perception dans le contexte architectural, urbain ou naturel. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**6- Les clôtures**

Les clôtures devront être constituées soit de haies vives, soit de claires-voies (grilles, grillages, etc...).

Le mur bahut sera soigneusement traité. Les clôtures opaques et brises-vues ne sont autorisées, qu'en cas de nuisances importantes liées au trafic routier et si, satisfaisant aux exigences de sécurité, leur insertion dans le site est démontrée par des dispositions d'aménagement architectural ou paysagères compensatoires (composition, végétalisation, etc...).

## Règlement

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, (y compris pour les deux-roues), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il est notamment exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :

- pour les constructions à usage d'immeubles collectifs, 1 place de stationnement « véhicules légers » par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette, ainsi qu'une place par logement destinée aux deux-roues,
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 1 place de stationnement par tranche 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 20% arrondi à l'entier supérieur du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les Espaces Boisés Classés sont repérés au titre de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre en pleine terre pour 4 emplacements. Les matériaux poreux seront privilégiés dans l'aménagement des stationnements (sable, mélange terre-pierre, engazonnement, etc).

Une surface de 10 m<sup>2</sup> minimum devra être mise en œuvre pour la plantation en pleine terre d'arbres de grand et de moyen développement.

**Espaces plantés**

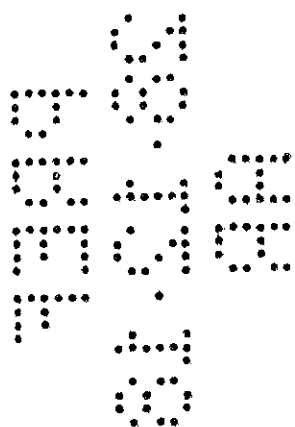
Les espaces plantés à protéger et identifiés sur le document graphique doivent être préservés de toute urbanisation.

Sur ces espaces les coupes et abattages ainsi que toute urbanisation sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour réaliser des accès aux impacts paysagers extrêmement limités.

**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## Règlement

**CHAPITRE III : ZONE UC****Zone d'habitat groupé**

Elle concerne des zones d'habitat groupé. Elle comprend cinq secteurs :

- UCa : aux Plans de Carros, Lei Plantié,
- UCb : au village,
- UCc : aux Plans de Carros, Lou Couletas,
- UCd : quartier La Tuilière
- UCe : aux Plans de Carros, Lei Plantié, destiné à la création d'école.

La zone comprend un secteur d'études au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, dans le quartier Les Plans de Carros.

**ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

**1 - Dans les secteurs UCa, UCb, UCc et UCe :**

- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane et de camping-cars,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UC2.

**2 - Dans le secteur UCd :**

- les constructions à usage agricole,
- les serres,
- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les constructions à usage de commerce,
- les constructions à usage artisanal,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et les caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane et de camping-cars,
- les parcs d'attractions,
- les carrières,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UC2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visées à l'article UC2.

Règlement

**ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans les espaces concernés par un secteur d'études au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> surface de plancher,
- dans le cas d'un lotissement comprenant au minimum 5 lots ou d'une opération comprenant au moins 5 logements, il devra être créé des équipements communs tels que des espaces de stationnement visiteur, des locaux pour les poubelles et le tri sélectif...,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels ou des nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

**Pour le secteur UCa :**

En application de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'Urbanisme, tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation devra affecter un minimum de 25% en surface à du logement locatif social.

**ARTICLE UC 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Tout accès sur les voies publiques sera soumis à un arrêté de voirie de la personne publique gestionnaire de cette voirie.

**ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Eau**

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

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

- Pour les forages domestiques (prélèvements inférieurs à 1000m<sup>3</sup>/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. Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique.



## Règlement

- Pour 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.

## 2 - Assainissement

### Eaux usées

Dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

Dans les zones où cela est envisageable, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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

### Eaux pluviales

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

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

## 3 - Autres réseaux

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans les secteurs UCa, UCc et UCd, les bâtiments doivent s'implanter :

- à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... sont soumises aux mêmes règles d'implantation que le bâtiment principal.

Dans le seul secteur UCb, les bâtiments doivent s'implanter

\* à l'alignement ou en retrait

\* les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la RM1. Toutefois, dans le cas de surélévation ou modification d'un bâtiment existant, la construction peut être édifiée à l'aplomb du bâti existant.

Les piscines, plans d'eau, bassins, etc... doivent s'implanter à une distance des voies ou de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

Dans le seul secteur UCe, les bâtiments peuvent s'implanter en limite de voie.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Règlement

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

**1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Dans le secteur UCa et UCe, les bâtiments doivent s'implanter soit sur les limites séparatives, soit à une distance (comptée horizontalement) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UCb, UCc les bâtiments doivent s'implanter à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

Dans le secteur UCd, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de H/2 ou au moins 3 mètres.

Dans tous les secteurs, les piscines, plans d'eau, bassins, etc... sont soumises aux mêmes règles d'implantation que le bâtiment principal.

**2 - Implantation par rapport aux limites de fonds de propriété :**

Les bâtiments et les piscines doivent s'implanter à une distance des limites de fonds de parcelles au moins égale à 5 mètres.

Dans le secteur UCd, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de H/2 ou au moins 3 mètres.

**3 - Dispositions communes aux § 1 et 2 :**

Les bâtiments annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UCd, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 30 %.

Dans le secteur UCe, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 85 %.

Dans le reste de la zone UC, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder :

- dans le secteur UCa et UCe : 10 mètres et 13,50 mètres sur 60 % de l'emprise bâtie,
- dans le secteur UCb : 12 mètres,
- dans le secteur UCd : 9 mètres (cette hauteur s'entend hors des édicules techniques : souches, édicules d'ascenseurs, capteurs solaires, etc.)

Dans le secteur UCc, la hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder :

- dans le sous-secteur UCc1, les constructions ne devront pas excéder la cote altimétrique NGF 115 mètres.

## Règlement

Toutefois, les bâtiments ne devront pas comporter plus de 1 rez-de-chaussée et quatre niveaux.

Le dernier niveau de chaque bâtiment n'excèdera pas une emprise supérieure à 60 % de l'emprise totale du bâtiment concerné.

- dans le sous-secteur UCc2, 12 mètres,
- dans le sous-secteur UCc3, 9 mètres et 12 mètres pour les équipements collectifs.
- dans le sous-secteur UCc4, 7 mètres et 9 mètres pour les équipements collectifs.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Les murs de soutènement ne pourront excéder 3 mètres de haut, avec la possibilité de rajouter un deuxième mur de soutènement à une distance minimale de 2 mètres. L'espace entre les deux murs devra être végétalisé.

La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur fixée ci-dessus, relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site, des paysages et des perspectives urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique.

### 1 - Les constructions

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et à la meilleure adaptation au terrain possible. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les murs de soutènements devront présenter des caractéristiques limitant leur impact et favorisant leur insertion paysagère au site (matériau, composition, végétalisation, etc...). Les constructions et aménagements s'efforceront à la meilleure adaptation en vue de la conservation, ou de la restitution, des murs de restanques en pierres existants. Seuls les enrochements composés d'éléments de dimensions hétérogènes sont autorisés, les murs cyclopéens étant interdits.

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

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

### 2- Les toitures

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

Les terrasses "tropéziennes" sont interdites.

Les toitures-terrasse sont autorisées sous réserve d'être végétalisées ou d'être traitées avec des revêtements de qualité (dallages, pavages, caillebotis, etc...).

## Règlement

Les ouvrages en superstructure (cheminées, conduits, édicules, dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau, etc...) sont autorisés au-dessus de l'égout du toit, sans le dépasser de plus de 3,00 mètres de hauteur, dans le cadre d'un projet soigné, non-nuisant pour le voisinage, permettant la limitation de leur impact visuel et leur intégration maximale dans le contexte architectural, urbain ou naturel.

**3- Les ouvertures**

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

**4- Coloration**

Les façades, les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront teints dans des couleurs, ni vives ni criardes, conformes ou proches des nuances de la typologie locale. Toutefois, les teintes pourront être différenciées de ces nuances, voire marquées ou soutenues, dans le cadre d'une composition architecturale ou paysagère démontrée. Le blanc est toutefois interdit en grande surface.

**5 – Équipements techniques de communication, télécommunication, de production d'énergies renouvelables, et de rétention des eaux pluviales (pylônes, antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, microéolien, climatiseurs, transformateurs électriques, bassins, réservoirs, etc...)**

Les équipements techniques, notamment ceux liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique), doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructure surajoutées et de mitage. Il sera recherché pour ce type d'équipements une implantation et des dispositions minimisant leur perception dans le contexte architectural, urbain ou naturel. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**6- Les clôtures**

Les clôtures devront être constituées soit de haies vives, soit de claires-voies (grilles, grillages, etc...). Le mur bahut sera soigneusement traité. Les clôtures opaques et brises-vues ne sont autorisées, qu'en cas de nuisances importantes liées au trafic routier et si, satisfaisant aux exigences de sécurité, leur insertion dans le site est démontrée par des dispositions d'aménagement architectural ou paysagères compensatoires (composition, végétalisation, etc...).

**ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, (y compris pour les deux-roues), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il est notamment exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

## Règlement

Cependant, pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette dans les secteurs UCb, UCc et UCd,
- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dans le secteur UCa. 50% au moins de ces places devront être réalisées en souterrain.

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 20% arrondi à l'entier supérieur du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

## ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, et, d'autre part, à l'article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980, relatif à la publicité.

### 2 - Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre en pleine terre pour 4 emplacements. Les matériaux poreux seront privilégiés dans l'aménagement des stationnements (sable, mélange terre-pierre, engazonnement, etc).

Les plantations à feuilles caduques doivent être privilégiées.

De plus, une surface de 10 m<sup>2</sup> minimum devra être mise en œuvre pour plantation en pleine terre d'arbres de grand et de moyen développement.

### 3- Espaces plantés

Les espaces plantés à protéger et identifiés sur le document graphique doivent être préservés de toute urbanisation.

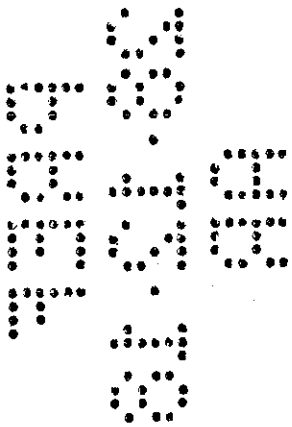
Sur ces espaces les coupes et abattages ainsi que toute urbanisation sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour réaliser des accès aux impacts paysagers limités,
- à l'intérieur des jardins partagés du secteur UCc4.

Dans le sous-secteur UCd, les affouillements nécessaires à l'assainissement sont autorisés en espaces plantés.

## ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



Règlement

**CHAPITRE IV : ZONE UD**

**Les Plans de Carros  
Zone d'habitat pavillonnaire**

Il est créé trois secteurs UDa, UDb et UDc de densités différentes.

La zone comprend un secteur d'études au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, dans le quartier Les Plans de Carros.

**ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de caravanes et de camping-cars,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées UD2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UD2,

**ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans les espaces concernés par un secteur d'études au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, ne sont admises que la réfection et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> surface de plancher,
- dans le cas d'un lotissement comprenant au minimum 5 lots ou d'une opération comprenant au moins 5 logements, il devra être créé des équipements communs tels que des espaces de stationnement visiteur, des locaux pour les poubelles et le tri sélectif...,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels, technologiques ou des nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

En application de l'article L.123-1-5-II-4° du code de l'Urbanisme, tout projet de construction neuve ou en changement de destination comportant une surface de plancher supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation devra affecter un minimum de 25% en surface à du logement locatif social.

## Règlement

**ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères. Les voies devront avoir une largeur minimale de chaussée de 3 mètres.

Toutefois, ce minimum ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Tout accès sur les voies publiques sera soumis à un arrêté de voirie de la personne publique gestionnaire de cette voirie.

**ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 - Eau**

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

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

- Pour les forages domestiques (prélèvements inférieurs à 1000m<sup>3</sup>/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. Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique.

- pour 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.

**2 - Assainissement****Eaux usées**

Dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

Dans les zones où cela est envisageable, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur. En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

**Eaux pluviales**

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

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

**3 - Autres réseaux**

Tous les branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.



## Règlement

**ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'axe de la RM1 au moins égale à 15 mètres.

Les bâtiments et les extensions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'une division foncière ou d'un lotissement, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées définies ci-dessus s'appliquent aux voies et emprises publiques et privées créées.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

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

Les bâtiments et les extensions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives.

Comme le prévoit l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une division foncière ou d'un lotissement, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies ci-dessus s'appliquent aux limites séparatives des lots créés.

Les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

Les piscines, bassins et plans d'eau doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

Règlement

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

Sans objet.

**ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

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

- dans le secteur UDa et UDb : 20%
- dans le secteur UDc : 40 %,

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et aménagements des équipements publics et les serres ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni pour les bâtiments d'intérêt général de type Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), résidence autonomie, et résidence service seniors.

Dans le seul secteur UDb, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé également pour les équipements d'intérêt collectif et les équipements publics de sécurité.

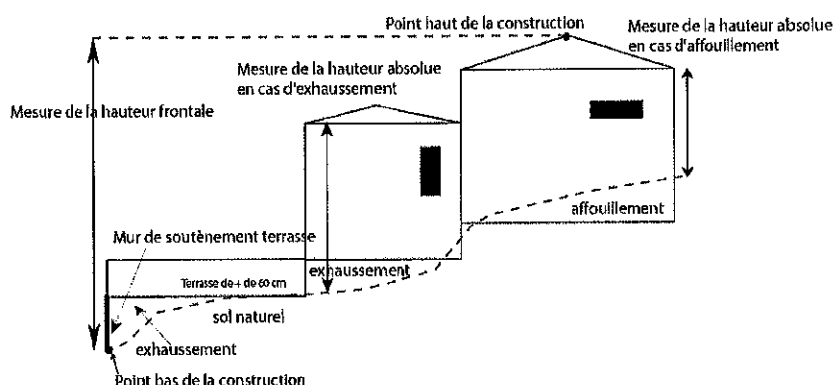
**ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur frontale d'une construction édifée en gradins est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point apparent le plus bas au niveau du terrain naturel ou excavé de l'ensemble de la construction et le niveau du faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère le plus haut dans le cas d'une toiture terrasse.

A noter que l'ensemble de la construction fait référence à toutes les constructions reliées entre elles et/ou attenantes au bâti principal telles que les murs de soutènement, les accès, les terrasses, les bassins...

Croquis illustrant la définition de la hauteur frontale et de la hauteur absolue :



Calcul de la hauteur absolue et de la hauteur frontale, excepté pour les CINASPIC :

La différence de hauteur entre la hauteur absolue et la hauteur frontale ne pourra pas être supérieure à 2 mètres.

## Règlement

### **1. Dans le secteur UDa**

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

Une hauteur de 10 mètres est admise pour les constructions à usage d'équipements collectifs.. Une hauteur de 10 mètres à l'égout est admise pour les constructions à usage d'équipements collectifs, elle est portée à 12 mètres de hauteur frontale.

### **2. Dans le secteur UDb**

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres. Une hauteur de 10 mètres à l'égout est admise pour les constructions à usage d'équipements collectifs, elle est portée à 12 mètres de hauteur frontale.

### **3. Dans le secteur UDe**

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 12 mètres.

### **4. Dans tous les secteurs**

La hauteur des constructions annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des serres, mesurée au point le plus haut ne devra pas excéder 7 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

La hauteur relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site, des paysages et des perspectives urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique.

### **1 - Les constructions**

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et à la meilleure adaptation au terrain possible. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les murs de soutènements devront présenter des caractéristiques limitant leur impact et favorisant leur insertion paysagère au site (matériau, composition, végétalisation, etc...). Les constructions et aménagements s'efforceront à la meilleure adaptation en vue de la conservation, ou de la restitution, des murs de restanques en pierres existants. Seuls les enrochements composés d'éléments de dimensions hétérogènes sont autorisés, les murs cyclopéens étant interdits.

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

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

## Règlement

### **2- Les toitures**

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

Les terrasses "tropéziennes" sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées ou d'être traitées avec des revêtements de qualité (dallages, pavages, caillebotis, etc...).

Les ouvrages en superstructure (cheminées, conduits, édicules, dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau, etc...) sont autorisés au-dessus de l'égout du toit, sans le dépasser de plus de 3,00 mètres de hauteur, dans le cadre d'un projet soigné, non-nuisant pour le voisinage, permettant la limitation de leur impact visuel et leur intégration maximale dans le contexte architectural, urbain ou naturel.

### **3- Les ouvertures**

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

### **4- Coloration**

Les façades, les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront teintés dans des couleurs, ni vives ni criardes, conformes ou proches des nuances de la typologie locale. Toutefois, les teintes pourront être différenciées de ces nuances, voire marquées ou soutenues, dans le cadre d'une composition architecturale ou paysagère démontrée. Le blanc est toutefois interdit en grande surface.

### **5 - Équipements techniques de communication, télécommunication, de production d'énergies renouvelables, et de rétention des eaux pluviales (pylônes, antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, microéolien, climatiseurs, transformateurs électriques, bassins, réservoirs, etc...).**

Les équipements techniques, notamment ceux liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique), doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Il sera recherché pour ce type d'équipements une implantation et des dispositions minimisant leur perception dans le contexte architectural, urbain ou naturel. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

### **6- Les clôtures**

Les clôtures devront être constituées soit de haies vives, diversifiées, avec plantations locales, soit de claires-voies (grilles, grillages, etc...).

Le mur bahut sera soigneusement traité.

Les clôtures opaques et brises-vues ne sont pas autorisés.

## Règlement

**ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, (y compris pour les deux-roues), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il est exigé un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération, à son environnement, notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de services, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant,
- pour les établissements scolaires :
  - o pour les écoles primaires : 2 places de stationnement par classe,
  - o pour les collèges, lycées et équipements sportifs liés à ces établissements : 5 places de stationnement par classe.
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies,
- pour les bâtiments d'intérêt général de type Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), résidence autonomie, et résidence service seniors : 1 place de stationnement pour 2 logements.

Dans tous les cas, il est exigé un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux-roues au moins égal à 20 % du nombre d'emplacements destinés aux véhicules, arrondi à l'entier supérieur. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

**ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES****1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

**2 - Préservation des arbres existants et obligation de planter**

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts de pleine terre et ne peuvent être inférieures à :

- Dans les secteurs UDa et UDb : 65% de l'unité foncière,
- Dans le secteur UDc : 50 % de l'unité foncière.

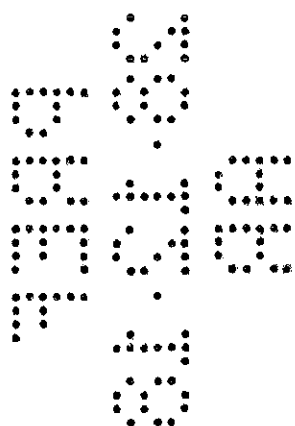
Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison :

- d'un arbre en pleine terre pour 4 emplacements pour les équipements publics et d'intérêt collectif
- d'un arbre en pleine terre pour 2 emplacements, pour les autres constructions.

Les matériaux poreux seront privilégiés dans l'aménagement des stationnements (sable, mélange terre-pierre, engazonnement, etc).

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## CHAPITRE V : ZONE UE

### Zone d'habitat pavillonnaire et diffus

Il est créé deux secteurs : UEa et UEb.

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules, de garages collectifs, de caravanes et de camping-cars,
- les carrières,
- les parcs d'attractions,
- les installations classées à l'exception de celles visées UE2,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UE2.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- dans les secteurs UEa et UEb, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par les différents articles du règlement de ces secteurs sont applicables construction par construction et non au regard de l'ensemble du projet,
- dans le cas d'un lotissement comprenant au minimum 5 lots ou d'une opération comprenant au moins 5 logements, il devra être créé des équipements communs tel que des espaces de stationnement visiteur, des locaux pour les poubelles et le tri sélectif...,
- les constructions à usage de commerce et d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition de ne pas excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et uniquement en rez-de-chaussée des constructions,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les ouvrages et les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels ou des nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

Règlement

**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de chaussée de 3 mètres.

Toutefois, ce minimum ne s'applique pas aux unités foncières déjà bâties.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Tout accès sur les voies publiques sera soumis à un arrêté de voirie de la personne publique gestionnaire de cette voirie.

**ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Eau**

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

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

- Pour les forages domestiques (prélèvements inférieurs à 1000m<sup>3</sup>/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. Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique.

- pour 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.

**2 - Assainissement**

**Eaux usées**

Dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

Dans les zones où cela est envisageable, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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

**Eaux pluviales**

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

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

**3 - Autres réseaux**

Tous les branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.



Règlement

**ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'axe des routes métropolitaines au moins égale à 15 mètres.

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.

Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

Les piscines, bassin et plans d'eau doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

Dans le cas d'une division foncière ou d'un lotissement, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées définies ci-dessus s'appliquent aux voies et emprises publiques et privées créées.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

En outre, les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Comme le prévoit l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, dans le cas d'une division foncière ou d'un lotissement, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives définies ci-dessus s'appliquent aux limites séparatives des lots créés.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur ou au moins égale à 5 mètres quand leur hauteur excède 5 mètres.

Les piscines, bassins et plans d'eau doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

## Règlement

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

Sans objet.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

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

- Dans le secteur UEa : 10% de l'unité foncière,
- Dans le secteur UEb : 12% de l'unité foncière,

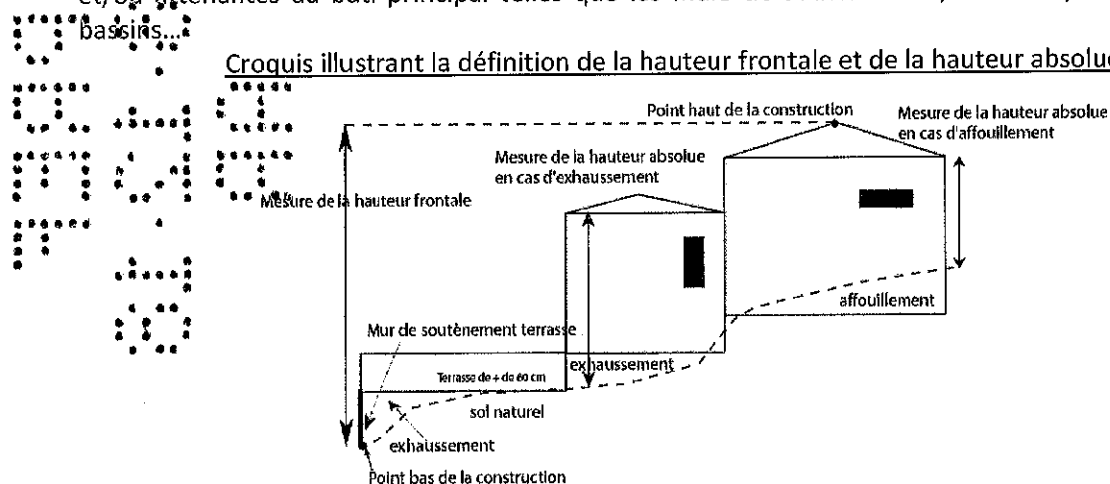
Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers et les serres ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur absolue d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur frontale d'une construction édifée en gradins est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point apparent le plus bas au niveau du terrain naturel ou excavé de l'ensemble de la construction et le niveau du faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère le plus haut dans le cas d'une toiture terrasse.

A noter que l'ensemble de la construction fait référence à toutes les constructions reliées entre elles et/ou attenantes au bâti principal telles que les murs de soutènement, les accès, les terrasses, les bassins...

Croquis illustrant la définition de la hauteur frontale et de la hauteur absolue :

Calcul de la hauteur absolue et de la hauteur frontale, excepté pour les CINASPIC :

La différence de hauteur entre la hauteur absolue et la hauteur frontale ne pourra pas être supérieure à 2 mètres.

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades, du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur frontale des constructions en tout point des façades, du sol naturel ou excavé, ne devra pas excéder 10 mètres.

Des servitudes de point de vue portées sur le plan de zonage réglementent les hauteurs des constructions le long des voies (article 10 des Dispositions Générales).

## Règlement

La hauteur des serres ne devra pas excéder 7 mètres.

La hauteur des constructions annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne peut avoir plus de 0,70 mètre de hauteur à partir du sol existant.

Les murs de soutènement ne pourront excéder 3 mètres de haut, avec la possibilité de rajouter un deuxième mur de soutènement à une distance minimale de 2 mètres. L'espace entre les deux murs devra être végétalisé.

La hauteur relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site, des paysages et des perspectives urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique.

### 1 - Les constructions

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et à la meilleure adaptation au terrain possible. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les murs de soutènements devront présenter des caractéristiques limitant leur impact et favorisant leur insertion paysagère au site (matériau, composition, végétalisation, etc...). Les constructions et aménagements s'efforceront à la meilleure adaptation en vue de la conservation, ou de la restitution, des murs de restanques en pierres existants. Seuls les enrochements composés d'éléments de dimensions hétérogènes sont autorisés, les murs cyclopéens étant interdits.

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

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

### 2- Les toitures

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

Les terrasses "tropéziennes" sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées ou d'être traitées avec des revêtements de qualité (dallages, pavages, caillebotis, etc...).

Les ouvrages en superstructure (cheminées, conduits, édicules, dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau, etc...) sont autorisés au-dessus de l'égout du toit, sans le dépasser de plus de 3,00 mètres de hauteur, dans le cadre d'un projet soigné, non-nuisant pour le voisinage, permettant la limitation de leur impact visuel et leur intégration maximale dans le contexte architectural, urbain ou naturel.

## Règlement

**3- Les ouvertures**

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

**4- Coloration**

Les façades, les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront teintés dans des couleurs, ni vives ni criardes, conformes ou proches des nuances de la typologie locale. Toutefois, les teintes pourront être différenciées de ces nuances, voire marquées ou soutenues, dans le cadre d'une composition architecturale ou paysagère démontrée. Le blanc est toutefois interdit en grande surface.

**5 – Équipements techniques de communication, télécommunication, de production d'énergies renouvelables, et de rétention des eaux pluviales (pylônes, antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, microéolien, climatiseurs, transformateurs électriques, bassins, réservoirs, etc...)**

Les équipements techniques, notamment ceux liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique), doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Il sera recherché pour ce type d'équipements une implantation et des dispositions minimisant leur perception dans le contexte architectural, urbain ou naturel. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**6- Les clôtures**

Les clôtures devront être constituées soit de haies vives, diversifiées, avec plantations locales, soit de claires-voies (grilles, grillages, etc...).

Le mur bahut sera soigneusement traité.

Les clôtures opaques et brises-vues ne sont pas autorisés.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, (y compris pour les deux-roues), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il est notamment exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et de services, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les constructions à usage d'artisanat, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant,

## Règlement

- pour les établissements scolaires :
  - o pour les écoles primaires : 2 places de stationnement par classe,
  - o pour les collèges, lycées et équipements sportifs liés à ces établissements : 5 places de stationnement par classe.
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

Dans tous les cas, il est exigé un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux-roues au moins égale à 20 % du nombre d'emplacements destinés aux véhicules, arrondi à l'entier supérieur.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

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

### ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

#### 1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

#### 2 - Préservation des arbres existants et obligation de planter

Les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées à raison d'un arbre en pleine terre pour 4 emplacements. Les matériaux poreux seront privilégiés dans l'aménagement des stationnements (sable, mélange terre-pierre, engazonnement, etc).

Les unités foncières doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre, sans aucune infrastructure. A ce titre, il est prévu un coefficient d'espaces verts défini comme suit :

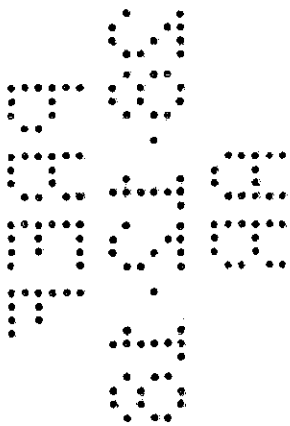
- Dans les secteurs UEa : 75% de l'unité foncière
- Dans le secteur UEb : 70% de l'unité foncière.

#### 3- Espaces plantés

Les espaces plantés à protéger et identifiés sur le document graphique doivent être préservés de toute urbanisation.

### ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.



## CHAPITRE VI : ZONE UF

### Zone d'équipements collectifs

La zone UF comprend quatre secteurs :

- UFa : au quartier du Goubet,
- UFb : à Carros ville, rue de l'Argilac,
- UFc : au quartier de la Grave,
- UFd : au village.

#### ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article UF 2.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement services publics,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessous,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier ainsi que les moulins à huile,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensable aux constructions admises dans la zone,
- les constructions et les aires de stationnement indispensables aux activités admises dans la zone.

En outre :

- dans le secteur UFa, les constructions et installations liées à l'accueil et d'animation culturelle,
- dans le secteur UFb, les constructions et les installations liées au centre d'animation culturelle,
- dans le secteur UFc, les constructions et installations à usage d'aire d'accueil des gens du voyage,
- dans le secteur UFd, les constructions et installations à usage d'équipements scolaires, de loisirs et d'animation culturelle.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels ou des nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Règlement

**ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 - Eau**

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

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

- Pour les forages domestiques (prélèvements inférieurs à 1000m<sup>3</sup>/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. Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique.

- Pour 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.

**2 - Assainissement**

*Eaux usées*

Dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

Dans les zones où cela est envisageable, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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

*Eaux pluviales*

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

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

**3 - Autres réseaux**

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Dans les secteurs UFa, UFb et UFd, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement des voies.



## Règlement

Dans le secteur UFc, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

#### ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UFa, UFb et UFc, les constructions doivent être implantées à 5 mètres de l'ensemble des limites séparatives.

Dans le secteur UFd, les constructions peuvent être édifiées en limite ou en retrait.

Dans tous les secteurs, les bâtiments annexes à usage de stationnement (garage - abri voiture) peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

#### ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

#### ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisée, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder :

- 9 mètres dans les secteurs UFa et UFd,
- 15 mètres dans le secteur UFb,
- 12 mètres dans les secteurs UFc

Toutefois, en secteur UFb, le niveau supérieur ne pourra excéder une hauteur à l'égout du toit de 3,50 mètres par rapport au niveau de la rue du Cougnet.

La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Les murs de soutènement ne pourront excéder 3 mètres de haut, avec la possibilité de rajouter un deuxième mur de soutènement à une distance minimale de 2 mètres. L'espace entre les deux murs devra être végétalisé.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect des constructions ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site, des paysages et des perspectives urbaines.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique.

**1 - Les constructions**

Elles doivent s'efforcer à la plus grande simplicité de volume et à la meilleure adaptation au terrain possible. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les murs de soutènements devront présenter des caractéristiques limitant leur impact et favorisant leur insertion paysagère au site (matériau, composition, végétalisation, etc...). Les constructions et aménagements s'efforceront à la meilleure adaptation en vue de la conservation, ou de la restitution, des murs de restanques en pierres existants. Seuls les enrochements composés d'éléments de dimensions hétérogènes sont autorisés, les murs cyclopéens étant interdits.

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

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

**2- Les toitures**

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

Les terrasses "tropicalisées" sont interdites.

Les toitures-terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées ou d'être traitées avec des revêtements de qualité (dallages, pavages, caillebotis, etc...).

Les ouvrages en superstructure (cheminées, conduits, édicules, dispositifs de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau, etc...) sont autorisés au-dessus de l'égout du toit, sans le dépasser de plus de 3,00 mètres de hauteur, dans le cadre d'un projet soigné, non-nuisant pour le voisinage, permettant la limitation de leur impact visuel et leur intégration maximale dans le contexte architectural, urbain ou naturel.

**3- Les ouvertures**

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

**4- Coloration**

Les façades, les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront teints dans des couleurs, ni vives ni criardes, conformes ou proches des nuances de la typologie locale. Toutefois, les teintes pourront être différenciées de ces nuances, voire marquées ou soutenues, dans le cadre d'une composition architecturale ou paysagère démontrée. Le blanc est toutefois interdit en grande surface.

**5 – Equipements techniques de communication, télécommunication, de production d'énergies renouvelables, et de rétention des eaux pluviales (pylônes, antennes, paraboles, climatiseurs, capteurs solaires thermiques et photovoltaïques, microéolien, climatiseurs, transformateurs électriques, bassins, réservoirs, etc...)**

Les équipements techniques, notamment ceux liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique), doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.

Il sera recherché pour ce type d'équipements une implantation et des dispositions minimisant leur perception dans le contexte architectural, urbain ou naturel. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**6- Les clôtures**

Les clôtures devront être constituées soit de haies vives, soit de claires-voies (grilles, grillages, etc...). Le mur bahut sera soigneusement traité. Les clôtures opaques et brises-vues ne sont autorisées, qu'en cas de nuisances importantes liées au trafic routier et si, satisfaisant aux exigences de sécurité, leur insertion dans le site est démontrée par des dispositions d'aménagement architectural ou paysagères compensatoires (composition, végétalisation, etc...).

**ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, (y compris pour les deux-roues), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il est notamment exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

Cependant, il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation, une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement.

Dans tous les cas, il est exigé un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux-roues au moins égale à 20 % du nombre d'emplacements destinés aux véhicules, arrondi à l'entier supérieur.

**ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre en pleine terre pour quatre places de stationnement. Les matériaux poreux seront privilégiés dans l'aménagement des stationnements (sable, mélange terre-pierre, engazonnement, etc).

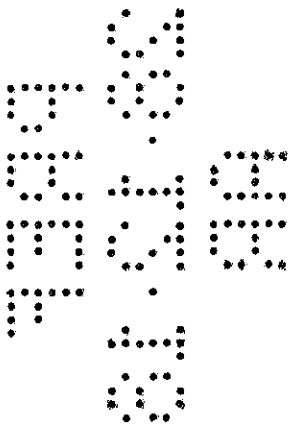
De plus, les unités foncières doivent être aménagées en espaces verts de pleine terre à raison de 4% de leur superficie, dans la totalité de la zone UF.

**ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

---

Règlement



## CHAPITRE VII : ZONE UZ

La zone UZ correspond aux zones d'activités de la commune. Elle comprend :

- un secteur UZa
- un secteur UZb

### ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOLS INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'habitation légères et de loisirs,
- les constructions à usage agricole et les serres,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les aires de jeux et de sport,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article UZ2,
- les constructions à usage de parc d'attractions.

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ci-après :

- toutes les occupations et utilisations du sol à usage de commerce dans tout le secteur UZa
- toutes les occupations et utilisations du sol à usage de commerce de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher dans tout le secteur UZb

### ARTICLE UZ 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage, à la surveillance des locaux et installations admises ci-dessus, à condition de ne pas excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement,
- sont autorisées les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relevant du régime de la déclaration, de l'enregistrement ou de l'autorisation. Sont toutefois exclues celles relevant du régime de l'autorisation avec servitude,
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte,
- les entrepôts liés aux activités autorisées dans la zone, à condition de ne pas présenter de danger pour le voisinage (par exemple, est interdit l'entreposage ou le stockage de gaz inflammable).

Dans les secteurs concernés par des risques naturels, technologiques ou des nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Une unité foncière ne pourra avoir plus d'un accès carrossable sur la RM 901.

Toute nouvelle demande d'accès sur cette voie devra faire l'objet d'une autorisation préalable auprès des services compétents.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Tout accès sur les voies publiques sera soumis à un arrêté de voirie de la personne publique gestionnaire de cette voirie.

### **ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - Eau**

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

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

- Pour les forages domestiques (prélèvements inférieurs à 1000m3/an :

Tout projet, toute intention ou toute réalisation d'ouvrage de prélèvement d'eau souterraine à des fins d'usage domestique doit être déclarée en mairie. Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par le code de la santé publique.

- pour 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, et sous réserve de l'article L.214-7 du code de l'environnement pour les prélèvements associés à l'exploitation des établissements industriels relevant de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **2 - Assainissement**

##### **2 a – Assainissement des eaux usées**

Toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire de la Métropole.

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

## Règlement

Pour les établissements produisant des eaux usées autres que domestiques

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire de la commune et le président de la métropole (autorisation de déversement ou convention de déversement).

Le profil des effluents admis dans le réseau public d'eaux usées ainsi que les modalités de raccordement des établissements produisant des eaux usées autres que domestiques, doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur sur le territoire de la Métropole.

**2 b - Rejet des eaux pluviales**

Tout projet soumis à permis de construire ou d'aménager doit comporter les ouvrages nécessaires pour collecter et évacuer les eaux pluviales conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur. Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution, des aménagements particuliers pourront être imposés conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. »

**3 - Autres réseaux**

Tous branchements nouveaux devront être réalisés en souterrain.

**ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou futur au moins égale à :

- 10 mètres de la RM 901,
- 5 mètres pour les autres voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

**ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, les extensions de bâtiments existants en limites séparatives peuvent être autorisées si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Ces mesures doivent être compatibles avec les règlements de sécurité imposées aux types d'entreprises en fonction de leurs activités.

Règlement

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

La distance entre deux constructions ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est définie par la réglementation applicable du Plan de Prévention des Risques Inondations de la Basse Vallée du Var approuvé le 18 avril 2011.

**ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades à partir du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, à l'exception des éléments techniques ou de superstructure indispensables au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone et dont la hauteur est commandée par les impératifs techniques, ne pourra excéder 18 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur bahut compris, ne devra pas excéder 2 mètres. Le mur bahut ne devra pas excéder une hauteur de 0,70 mètre à partir du sol existant.

Les murs de soutènement ne pourront excéder 3 mètres de hauteur, avec la possibilité de rajouter un deuxième mur de soutènement à une distance minimale de 2 mètres. L'espace entre les deux murs devra être végétalisé.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et proportions des ouvertures, appareil de production d'énergie, inscription dans le grand paysage, etc...

**1 - Les constructions**

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les soutènements seront constitués ou parementés de moellons du pays.

Les murs de soutènement cyclopéens, les enrochements et les gabions sont interdits.

**2 - Les façades**

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausse briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.



## Règlement

**3 - Les ouvertures**

Le positionnement, le dimensionnement des baies ainsi que le système d'occultation et de protection solaire, par leur dessin et leurs matériaux devront répondre aux objectifs de qualité environnementale (isolation, confort, éclairage naturel...).

**4- Les toitures**

Dans le cas de toitures terrasses, la finition sera traitée avec des matériaux de qualité autre qu'une simple protection d'étanchéité.

Quel que soit le type de couverture, la finition par une teinte de couleur blanche ou très claire est interdite.

**5 - Les superstructures**

Les ouvrages techniques doivent dans la mesure du possible être regroupés dans un seul volume et présenter une intégration dans l'architecture du bâtiment.

**6 - Les matériaux**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, présentant des qualités sanitaires, une bonne inertie, une fabrication économes en énergie, recyclables, de qualité, conservant une stabilité dans le temps et de faible entretien.

**7 - Les productions d'énergies renouvelables**

L'installation de ce type d'équipement ne sera admise que dans le cadre d'un projet soigné, non nuisant, pour le voisinage, prévoyant toutes les mesures techniques, paysagères et esthétiques permettant leur intégration maximale dans le contexte architectural, urbain ou naturel.

Afin de limiter leur impact visuel, ils seront :

- implantés de manière à être le moins visibles depuis les espaces publics ou les vues en surplomb
- regroupés et masqués ou intégrés dans les éléments bâtis ne privilégiant pas les positions dominantes ou la seule qualité technique
- traités de manière harmonieuse avec l'ensemble de la construction pour le caractère naturel du site.

Toute installation sera tenue à la réalisation de mesures architecturales ou paysagères d'insertion s'il n'y satisfait (masques, encoffrements, écrans végétaux, ...).

Les couvertures des toitures en pente, dans lesquelles sont intégrés des capteurs solaires ou photovoltaïques seront harmonisées en coloris avec lesdits capteurs, et ce sur l'ensemble des pentes.

**8- Climatiseurs, antennes paraboliques, transformateurs électriques ...**

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type "ventouse", les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public.

Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, après justification de leur nécessité et la démonstration de leur intégration dans le parti architectural.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture.

**9 - Les clôtures**

Elles pourront être constituées de grilles ou de grillage mais seront obligatoirement doublées de haies vives diversifiées sur la hauteur des clôtures.

Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Les brises vues sont autorisées sous réserve de leur insertion dans le site et de satisfaire aux exigences de sécurité.

Règlement

**ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, (y compris pour les deux-roues), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement,
- pour les constructions à usage industriel, de commerce, d'artisanat et de bureaux, 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre.

A ces places s'ajoutent les espaces réservés pour le stationnement des camions, divers véhicules utilitaires et de société, à raison de :

- pour les hôtels, 1 place de stationnement livraison pour 10 chambres,

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

Dans tous les cas, un nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des deux roues, égal au moins à 20% arrondi à l'entier supérieur du nombre d'emplacements destinés au stationnement des véhicules doit être réalisé.

**ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

Les voies d'accès, aires de stationnement, etc devront être implantées de manière à préserver la végétation existante.

Les parcelles devront comporter une surface d'espaces verts plantés en pleine terre de 20% minimum.

Tout abattage d'arbre de haute tige est interdit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige en pleine terre pour 4 places de stationnement la réalisation de bosquets sera privilégiée par rapport à des alignements d'arbres le long des places de parking.

Le choix des arbres et des végétaux respectera les espèces endémiques du site.

Les alignements d'arbres repérés sur le document graphique doivent être préservés.

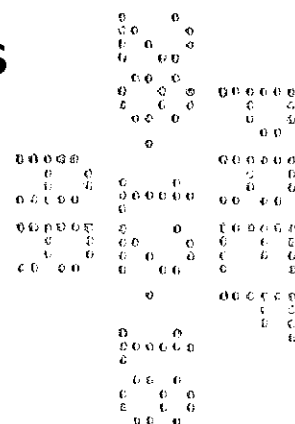
**ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

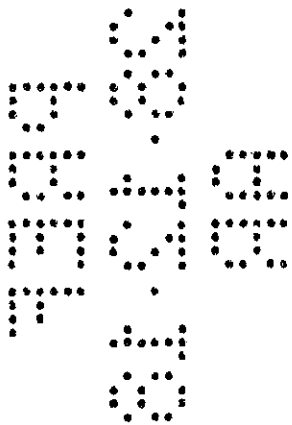
Sans objet.

---

Règlement

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES  
À LA ZONE A URBANISER**





---

Règlement

**CHAPITRE I - ZONE AU**

**Zone d'urbanisation future**

**ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article AU2.

**ARTICLE AU2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées. La surface de plancher de la construction ne doit pas excéder 200 m<sup>2</sup>. L'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher du bâtiment originel. Une seule extension est autorisée,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ainsi que les bassins de rétention,
- les serres,
- la réfection des constructions existantes disposant encore de la structure principale.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels ou des nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

**ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

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

Tout accès sur les voies publiques sera soumis à un arrêté de voirie de la personne publique gestionnaire de cette voirie.

**ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux seront réalisés de façon souterraine.

**ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

---

Règlement

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

Les constructions, y compris les serres, devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres vis à vis des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) pourront s'implanter à l'alignement.

**ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les serres doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

Les autres bâtiments devront s'implanter en respectant un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) pourront s'implanter sur les limites séparatives.

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

Sans objet.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des serres ne pourra excéder une hauteur absolue de 5,50 mètres.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les reconstructions (réfections) reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

**1 - Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, diversifiées, avec plantations locales, soit de claire-voie.

Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels.

**2 - Les murs de restanque**

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte, aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié, notamment pour son altimétrie. Il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique.

Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse.

**ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les oliviers amenés à être retirés seront replantés sur la même entité.

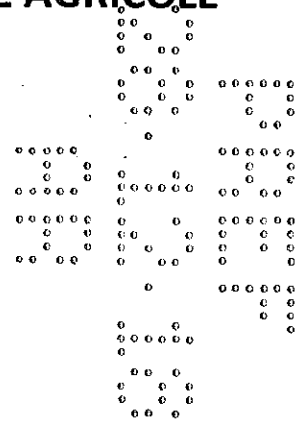
**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

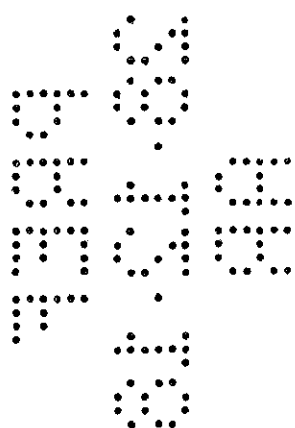
Sans objet.

---

Règlement

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**







Règlement

**CHAPITRE I : ZONE A**

**Zone agricole**

**ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION INTERDITES DU SOL**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article A2.

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

- Les ouvrages techniques d'infrastructures à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des installations d'intérêt collectif
- Les bassins de traitement pluvial
- La réfection des constructions existantes sans procéder à aucune extension,
- Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux exploitations agricoles.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels ou des nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

**ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès de la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères, soit un minimum de 3 mètres.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

Tout accès sur les voies publiques sera soumis à un arrêté de voirie de la personne publique gestionnaire de cette voirie.

**ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

**1 - Eau potable**

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

## Règlement

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

- Pour les forages domestiques (prélèvements inférieurs à 1000m<sup>3</sup>/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. Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par l'article R.1321-1 du code de la santé publique et l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

Si cette eau est destinée à l'alimentation de plus d'une famille, elle doit faire 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.

## **2 -Assainissement**

### **Eaux usées**

Dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

Dans les zones où cela est envisageable, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

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

### **Eaux pluviales**

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

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

## **3 -Autres réseaux**

Les branchements aux réseaux devront être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les bâtiments et les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

---

Règlement

---

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

**ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions et les serres doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Sans objet.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 200 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur des serres ne pourra excéder 5,50 mètres.

La hauteur des constructions à usage stockage d'outillage ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit et 3,50 mètres au faîtage.

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 3 mètres.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les reconstructions reprendront les caractéristiques architecturales des anciens bâtiments : proportions, ouvertures, éléments spécifiques.

## Règlement

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...  
L'architecture contemporaine est autorisée.

### **1 - Les clôtures**

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, diversifiées, soit de claire-voie. Le mur bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Les brises vues sont autorisés sous réserve de leur insertion dans le site et de satisfaire aux exigences de sécurité.

### **2 - Les murs de restanque**

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié ; il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse.

L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, (y compris pour les deux-roues), et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il est notamment exigé un nombre de places de stationnement correspondant :

- aux caractéristiques de l'opération,
- à son environnement.

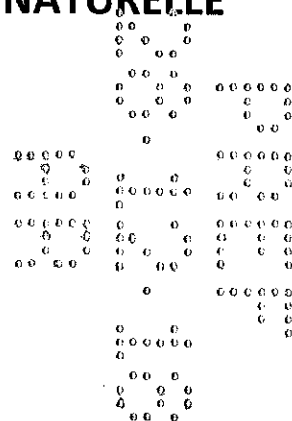
## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

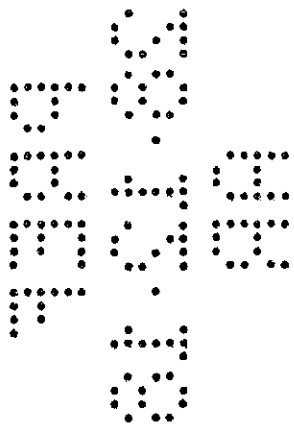
Les murs de restanque doivent être préservés ou reconstruits à l'identique (forme, hauteur, appareillage ...).

## **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE





Règlement

**CHAPITRE I - ZONE N**

**Zone naturelle**

La zone naturelle comprend :

- un secteur Ns à usage de loisirs et de sports.
- un secteur Nj à usage de jardins partagés.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol hormis celles visées à l'article N2.

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

Sont soumises à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les bassins de rétention et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires aux activités de la zone et des secteurs,
- l'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 150 m<sup>2</sup>. Toutefois, toute extension ne pourra excéder 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une seule extension est admise.
- les constructions à usage d'agro-pastoralisme
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation forestière

En outre, dans les secteurs suivants, sont soumis à des conditions particulières :

Secteur Nj :

- les installations liées et nécessaires à la création de jardins partagés,
- les murs en pierres sèches existants devront être préservés. Ils pourront, toutefois, faire l'objet d'aménagement et de confortement pour assurer leur maintien.

Secteur Ns :

- les constructions et les installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics liés et nécessaires à la pratique, à l'animation et à l'usage de loisirs et de sports n'excédant pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- les constructions et les installations nécessaires au parking relais.

Dans les secteurs concernés par des risques naturels, technologiques ou des nuisances, délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

**ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

## Règlement

Les accès de la voirie privés nécessaires aux bâtiments doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité publique, de ramassage des ordures ménagères, soit un minimum de 3 mètres.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, à l'exception des exploitations agricoles qui entrent dans un dispositif de prévention contre l'incendie de forêt.

Tout accès sur les voies publiques sera soumis à un arrêté de voirie de la personne publique gestionnaire de cette voirie.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau potable

Toute extension de constructions existantes doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, si ses caractéristiques sont suffisantes.

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

- Pour les forages domestiques (prélèvements inférieurs à 1000m<sup>3</sup>/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. Son utilisation pour l'alimentation en eau potable doit répondre aux impératifs dictés par l'article R.1321-1 du code de la santé publique et l'article L.2224-9 du code général des collectivités territoriales.

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.

### 2. Assainissement

Dans les zones desservies par le réseau d'eaux usées, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur.

Dans les zones où cela est envisageable, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur Nice Côte d'Azur. En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, tout bâtiment comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisé que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

### 3. Eaux pluviales

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

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



Règlement

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite.

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

Sans objet.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

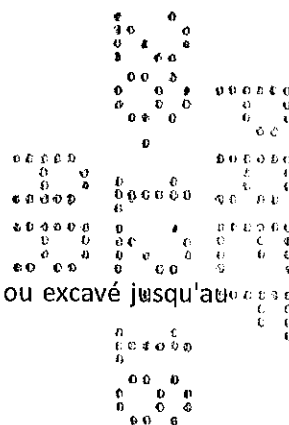
La hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol naturel ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des serres ne doit pas excéder 5,50 mètres.

La hauteur du bâtiment après aménagement ou extension, ne doit pas dépasser la hauteur initiale du bâtiment existant.

Les murs de soutènement ne pourront excéder 3 mètres de hauteur, avec la possibilité de rajouter un deuxième mur de soutènement à une distance minimale de 2 mètres. L'espace entre les deux murs devra être végétalisé.

La hauteur fixée ci-dessus relative aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourra être dépassée lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.



Règlement

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'architecture contemporaine est autorisée.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires etc...

**ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone, doivent être réalisées en dehors des voies et espaces publics.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis d'une part aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les arbres constituant l'ossature végétale du paysage doivent être préservés sur le terrain.  
Si la conservation est incompatible avec les travaux envisagés, ils doivent être transplantés en pleine terre ou remplacés par une essence identique.

**Espaces plantés**

Les espaces plantés à protéger et identifiés sur le document graphique doivent être préservés de toute urbanisation.

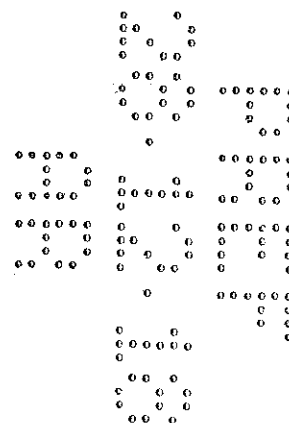
Sur ces espaces les coupes et abattages ainsi que toute urbanisation sont interdits sauf dans les cas suivants :

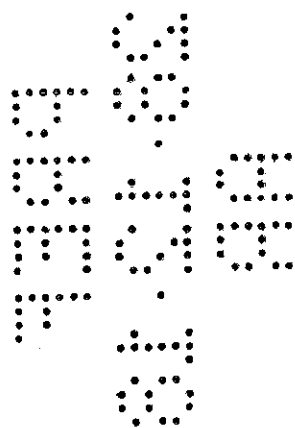
- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour réaliser des accès aux impacts paysagers extrêmement limités.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ANNEXE 1. PORTER A CONNAISSANCE DE L'ÉTAT (PAC).**







Alce, le 26 JUIN 2008

Le Préfet des Alpes-Maritimes  
à  
(voir liste des destinataires)

direction  
départementale  
de l'Équipement  
et de l'Agriculture  
Alpes-Maritimes

Objet: Porter à connaissance du risque technologique lié à l'établissement PRIMAGAZ, sur la commune de Carros, et projet de plan de prévention du risque technologique

E.J. P.J n°1 : dispositions préventives ; P.J n°2 : carte de zonage ; P.J n°3 : carte informative présentant la synthèse des aides.

service :  
Eau  
Risques  
Développement durable

Je suis amené à vous informer du risque technologique lié au site exploité par la société PRIMAGAZ, sur la commune de Carros

pôle Risques

La société PRIMAGAZ assure, sur le site qu'elle exploite sur la commune de Carros, le stockage et la distribution de gaz de pétrole liquéfiés. Il convient de noter que cette société bénéficie d'un arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la législation des installations classées. Sur le site de Carros, elle dispose notamment d'un réservoir sous laque contenant quatre cents mètres cubes (400 m<sup>3</sup>) de propane liquide, de voies postes de chargement et de déchargement de propane, d'un lieu de stockage de bouteilles de 50 tonnes de propane avou de butane et enfin d'une aire de stationnement pour véhicules vrac de propane et véhicules de bouteilles de propane ou de butane.

Ces installations peuvent être à l'origine de graves dangers pour la sécurité publique. Aussi, en application de l'article L.512-1 du code de l'environnement, la société PRIMAGAZ a été tenue de réaliser une étude de danger requise par mes services le 29 septembre 2007. Cette étude a été ensuite complétée, de façon à ce que l'exploitant apporte la démonstration que le niveau de risque de ses installations est ramené à un niveau aussi bas que possible. En application de l'article R. 512-9 du code de l'environnement, l'étude, dont mes services ont étudié et validé le contenu, établit que le territoire de la commune de Carros est exposé, hors de l'emprise du site exploité par PRIMAGAZ, à des risques d'explosion et d'incendie pouvant même en danger la vie humaine.

Il en résulte donc une nouvelle connaissance du risque technologique sur la commune de Carros, qui doit maintenant être prise en compte pour la sécurité des biens et des personnes.

\*\*\*

Aussi, par la présente, en application des articles L.121-2 du code de l'urbanisme et L.125-2 du code de l'environnement, ai-je officiellement amené à porter à votre connaissance les principaux éléments qui constituent l'étude de danger ainsi qu'un ensemble de dispositions préventives (P.J n°1 à la présente lettre) associées à un zonage (P.J. n°2).

Les dispositions préventives ont pour objet de limiter les conséquences d'accidents susceptibles de survenir dans les installations de la société PRIMAGAZ et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques.

Elles sont applicables sur la commune de Carros, à l'intérieur d'un périmètre d'exposition au risque, cartographié sur le plan de zonage. D'un rayon de 375 mètres, le périmètre d'exposition aux risques est subdivisé en trois zones.

La première zone, dénommée « zone Orise », est couverte par l'emprise foncière du site de PRIMAGAZ à l'origine du risque technologique. Elle fait l'objet de dispositions qui concernent en premier lieu l'exploitant de l'établissement.

Adresses:  
Direction Départementale de  
l'Équipement et de l'Agriculture  
Commissariat Administratif Départemental  
des Alpes-Maritimes  
BP 3000  
06 301 NGE CEDEX 3  
Tél: 06 93 72 72 72  
Fax: 06 93 72 72 12

Page 1 sur 3

Dans la deuxième zone, dénommée « zone Rouge », du fait de l'existence de l'établissement, la vie humaine est exposée à des niveaux de dangers significatifs à très graves (effets bleus). Le territoire couvert par la zone Rouge est principalement exposé à des aléas thermiques de niveau fort à très fort et à des aléas de surpression de niveau faible à très fort. Le principe général qui y prévaut est donc l'interdiction de l'urbanisation.

Dans la troisième et dernière zone, dénommée « zone Bleue », du fait de l'existence de l'établissement, la vie humaine est exposée à un danger de niveau faible mais non nul (effets indirects sur l'homme par bris de vitres). Le territoire couvert par la zone Bleue est principalement exposé à des aléas thermiques et de surpression (de niveau faible). Le principe général qui y prévaut est donc d'autoriser, sous conditions, l'urbanisation.

Déormais, il conviendra de se référer, pour l'élaboration des documents d'urbanisme et la délivrance des autorisations d'urbanisme, à l'ensemble de dispositions préventives ainsi qu'au zonage précités. Ces documents permettront de délivrer, sous conditions, voire de refuser, les autorisations d'urbanisme en usant de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, afin de satisfaire l'obligation de garantir la sécurité publique.

\*\*\*

Toutefois, les mesures préventives présentées ci-dessus n'auront d'effet que pour une durée limitée. En effet, l'établissement exploité par PRIMAGAZ fera l'objet d'un « plan de prévention des risques technologiques ».

A travers le projet de PPRT, prévu par la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages (codifiée aux articles L.515-15 et suivants du code de l'environnement), il s'agit de traduire la prise en compte du risque technologique lié aux installations exploitées par PRIMAGAZ dans l'élaboration des documents d'urbanisme ainsi que pour la délivrance d'autorisations d'occupation des sols et, à terme, de mettre en œuvre des mesures propres à mieux maîtriser le risque telles que la réduction de la vulnérabilité des constructions existantes. Le projet de PPRT prendra également en compte les mesures complémentaires de réduction du risque sur les installations de PRIMAGAZ prescrites par mon arrêté du 22 mai 2009, conformément à l'article R. 515-41 du code de l'environnement.

J'attire votre attention sur le fait que les dispositions préventives ainsi que le zonage que je porte ce jour à votre connaissance ne constituent qu'une première ébauche des documents réglementaires du projet de PPRT. Ces derniers seront mis au point au cours de la procédure d'élaboration du projet de PPRT et prendront en compte les mesures de réduction du risque prescrites à PRIMAGAZ en application de l'article R. 515-41 du code de l'environnement. Ainsi, les documents réglementaires du projet de PPRT seront plus précis, intégreront la vulnérabilité du bâti et seront vraisemblablement appelés à affiner les périmètres et les prescriptions par rapport aux documents joints à la présente.

En ce qui concerne la procédure administrative d'élaboration du projet de PPRT, je vous préciserai prochainement les modalités d'élaboration du projet de plan ainsi que celles de l'association et de la concertation à prévoir. Cette procédure sera conduite sous mon autorité en associant - notamment - la commune de Carros, la communauté de communes des Côteaux d'Azur, la société PRIMAGAZ ainsi que des représentants du « comité local d'information et de concertation » (CLIC) que, par arrêté du 17 juin 2008, j'ai mis en place en application de l'article L. 125-2 du code de l'environnement.

Enfin, les informations que je vous communique doivent permettre à la commune de Carros de mettre à jour son dossier d'information communale sur les risques majeurs (DICRIM) ainsi que son plan communal de sauvegarde (PCS).

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous donner toute information complémentaire sur ce projet nécessaire à la protection des personnes et des biens.

le Préfet des Alpes-Maritimes  
Le Préfet des Alpes-Maritimes  
5948-5 2010



Francis LAMY

Page 2 sur 3

**LISTE DES DESTINATAIRES :**

- M. le Maire de Carros
- M. le président de la communauté de communes des Coteaux d'Azur
- M. le président du syndicat mixte d'études et de suivi du SCOT de l'agglomération Nice Côte d'Azur (SYMENCA)

**COMME POUR INFORMATION :**

- M. le président de l'établissement public d'aménagement de la Plaine du Var
- M. le président du Conseil général des Alpes-Maritimes
- M. le président du Conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur
- M. le président de la chambre de commerce et d'industrie Nice- Côte d'Azur
- M. le président de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
- M. le président de la chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes-Maritimes
- M. le sous-préfet de Grasse
- M. le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur
- M. le directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture des Alpes-Maritimes



PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES

**Porter à connaissance du risque technologique lié à l'établissement PRIMAGAZ à Carros**

**PJ n°1 : Recommandation de dispositions préventives applicables sur la commune de Carros afin de tenir compte du risque technologique lié à l'établissement PRIMAGAZ**

Les dispositions préventives ci-après peuvent être rendues opposables en usant de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Elles se fondent sur la nouvelle connaissance du risque qui résulte des études de danger réalisées par la société PRIMAGAZ, sur la commune de Carros, dans les Alpes-Maritimes.

Elles ont pour objet de limiter les conséquences d'accidents susceptibles de survenir dans les installations de la société PRIMAGAZ et pouvant entraîner des effets sur la salubrité, la santé et la sécurité publiques.

Elles s'appliquent sur la commune de Carros, à l'intérieur d'un périmètre d'exposition aux risques, cartographié sur un plan de zonage réglementaire (cf. P.J. n°2).

Elles sont applicables jusqu'à la date d'approbation d'un plan de prévention des risques technologiques relatif à l'établissement PRIMAGAZ situé sur la commune de Carros.

**Article 1<sup>er</sup>. Définition des niveaux d'aléa**

**1° Niveau d'aléa faible**

Un niveau d'aléa faible est susceptible d'avoir des effets indirects par bris de vitres sur l'homme.

**2° Niveau d'aléa modéré**

Un niveau d'aléa modéré est susceptible d'avoir des effets irréversibles sur l'homme et correspond à des dangers significatifs pour la vie humaine.

**3° Niveau d'aléa fort**

Un niveau d'aléa fort est susceptible d'avoir des effets létaux et correspond à des dangers graves pour la vie humaine.

**4° Niveau d'aléa très fort**

Un niveau d'aléa très fort est susceptible d'avoir des effets létaux significatifs et correspond à des dangers très graves pour la vie humaine.

**Article 2. Définition du périmètre d'exposition aux risques**

Le périmètre d'exposition au risque technologique lié à l'établissement PRIMAGAZ est un disque centré sur le site de l'usine PRIMAGAZ et d'un rayon de 375 mètres.

**Article 3. Définition des zones réglementées**

Le périmètre d'exposition aux risques est subdivisé en trois zones :



- Une zone, dénommée « zone Rouge », où du fait de l'existence de l'usine PRIMAGAZ la vie humaine est exposée à un danger de niveau modéré à très grave pour la vie humaine ;
- Une zone, dénommée « zone Bleue », où du fait de l'existence de l'usine PRIMAGAZ la vie humaine est exposée à un danger de niveau faible pour la vie humaine ;
- Une zone, dénommée « zone Grise », couverte par l'empreinte foncière du site de l'usine PRIMAGAZ à l'origine du risque technologique.

#### Article 4. Dispositions applicables en zone Rouge

Le territoire couvert par la zone Rouge est principalement exposé à des aléas thermiques de niveau fort à très fort et à des aléas de surpression de niveau faible à très fort.

##### **1°) Sont interdits en zone Rouge**

Exceptés ceux mentionnés au 2°) du présent article.

##### » Projets nouveaux :

- tous travaux, ouvrages, aires de stationnement, aires de gars du voyage, aménagements ou constructions de quelque nature que ce soit y compris la reconstruction en cas de destruction par un sinistre de quelque origine que ce soit ;

##### » Projets sur les biens et activités existants :

- toute extension conduisant à caractériser l'ouvrage existant comme un immeuble de grande hauteur
- tout changement de destination ayant pour effet d'augmenter le risque (en particulier le nombre de personnes exposées) ;

##### **2°) Sont autorisés en zone Rouge, sous réserve du respect de prescriptions**

A. la condition de ne pas augmenter le risque (en particulier le nombre de personnes exposées) ou en créant de nouveaux :

##### » Projets nouveaux :

- les travaux destinés à réduire la vulnérabilité des constructions ou des installations existantes, vis-à-vis des effets thermiques et/ou de surpression ;
- les nouvelles constructions destinées exclusivement à la mise à l'abri des personnes présentes sur le site en cas d'accident ;
- sous réserve que leur implantation réponde à une nécessité technique impérative, que leur vulnérabilité soit restreinte et que le maître d'ouvrage prenne les dispositions appropriées au risque, les infrastructures publiques de transport et les équipements nécessaires à leur exploitation, ainsi que les voies de desserte et les accès ;

##### » Projets sur les biens et activités existants :

- les travaux de réhabilitation et les travaux de mise en plus de sécurité ;
- sous réserve qu'ils résistent à des effets thermiques de 5 kJ/m<sup>2</sup> et à des effets de surpression 200 mbar et sous réserve que les surfaces vitrées de ces aménagements soient limitées et que les ouvertures soient faites préférentiellement à l'opposé du site de PRIMAGAZ, les aménagements, les extensions ou constructions nécessaires au respect de la réglementation des activités existantes ;
- sous réserve que les aménagements liés à des changements de destination ou d'usage garantissent une résistance à des effets thermiques de 5 kJ/m<sup>2</sup> et à des effets de surpression de 200 mbar et sous réserve que les surfaces vitrées de ces aménagements soient limitées et que les ouvertures soient faites préférentiellement à l'opposé du site de PRIMAGAZ, les changements de destination ou d'usage des constructions existantes.

## Article 5. Dispositions applicables en zone Bleue

Le territoire couvert par la zone Bleue est principalement exposé à des aléas thermiques et de surpression de niveau faible.

### **1°) Sont interdits en zone Bleue**

Exceptés ceux mentionnés au 2°) du présent article.

#### • Projets nouveaux :

- tous les bâtiments indispensables à la sécurité publique et stratégique pour la gestion des crises, y compris leur reconstruction après un sinistre de quelque nature que ce soit ;
- les commerces et surfaces de ventes supérieures à 500 m<sup>2</sup> ;
- les établissements recevant du public, les bâtiments d'habitation collective pouvant comporter plus de 100 logements, les bâtiments à usage d'activités pouvant accueillir plus de 150 employés ;
- les activités stockant ou produisant des matières pouvant augmenter le risque ou présenter un danger pour la sécurité publique et l'hygiène en cas d'incendie ou d'explosion survenu sur le site PRIMAGAZ ;
- les constructions de grande hauteur ;

#### • Projets sur les plans et activités existants :

- les extensions des bâtiments indispensables à la sécurité publique et stratégiques pour la gestion des crises ;
- les extensions de commerces et surfaces de ventes supérieures à 500 m<sup>2</sup> ;
- les extensions d'établissements recevant du public, des bâtiments d'habitation collective pouvant comporter plus de 100 logements, les bâtiments à usage d'activités pouvant accueillir plus de 150 employés ;
- toute extension conduisant à caractériser l'ouvrage modifié comme un immeuble de grande hauteur ;
- les changements de destination ou d'usage ayant pour effet de créer un établissement recevant du public, un bâtiment d'habitation collective pouvant comporter plus de 100 logements, un bâtiment à usage d'activités pouvant accueillir plus de 150 employés, un commerce ou un surface de ventes supérieur à 500 m<sup>2</sup> ;

### **2°) Sont autorisées en zone Bleue, sous réserve du respect de prescriptions**

A la condition de ne pas augmenter le risque (en particulier le nombre de personnes exposées) ou en créer de nouveaux :

#### • Projets nouveaux :

- A l'exception de ceux visés au 1°) du présent article, sous réserve qu'ils résistent à des effets thermiques de 3 kJ/m<sup>2</sup> et à des effets de surpression 50 mbar et sous réserve que les surfaces vitrées soient limitées et que les ouvertures soient faites préférentiellement à l'opposé du site de PRIMAGAZ ; tous les projets nouveaux

#### • Projets sur les plans et activités existants :

- les travaux de démolition et de les travaux de mise en place de clôture ;
- sous réserve qu'ils résistent à des effets thermiques de 3 kJ/m<sup>2</sup> et à des effets de surpression 50 mbar et sous réserve que les surfaces vitrées de ces aménagements soient limitées et que les ouvertures soient faites préférentiellement à l'opposé du site de PRIMAGAZ ; les aménagements et les extensions de constructions et installations existantes ;
- sous réserve qu'ils résistent à des effets thermiques de 3 kJ/m<sup>2</sup> et à des effets de surpression 50 mbar et sous réserve que les surfaces vitrées de ces aménagements soient limitées et que les ouvertures soient faites préférentiellement à l'opposé du site de PRIMAGAZ ; les changements de destination ou d'usage des constructions et installations existantes

#### Article 6. Dispositions applicables en zone Grise

Le territoire couvert par la zone grise est celui de l'emprise foncière des installations à l'origine du risque technologique.

##### **1°) Sont interdites en zone Grise**

Exceptées celles mentionnées au 2°) du présent article, tous les projets nouveaux.

##### **2°) Sont autorisées en zone Grise, sous réserve du respect de prescriptions**

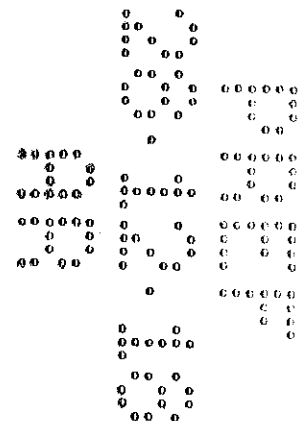
A la condition de ne pas augmenter le risque (en particulier le nombre de personnes exposées) ou en créer de nouveaux :

- toute construction ou activité ou usage liés à l'activité de PRIMAGAZ, à l'exclusion des établissements recevant du public ;
- toute extension, aménagement, ou changement de destination des constructions existantes, sous réserve d'être liés à l'activité de PRIMAGAZ n'ayant pas pour effet de créer un établissement recevant du public ;
- toute construction, extension ou réaménagement ou changement de destination des constructions existantes destinées au gardiennage ou à la surveillance de l'installation.

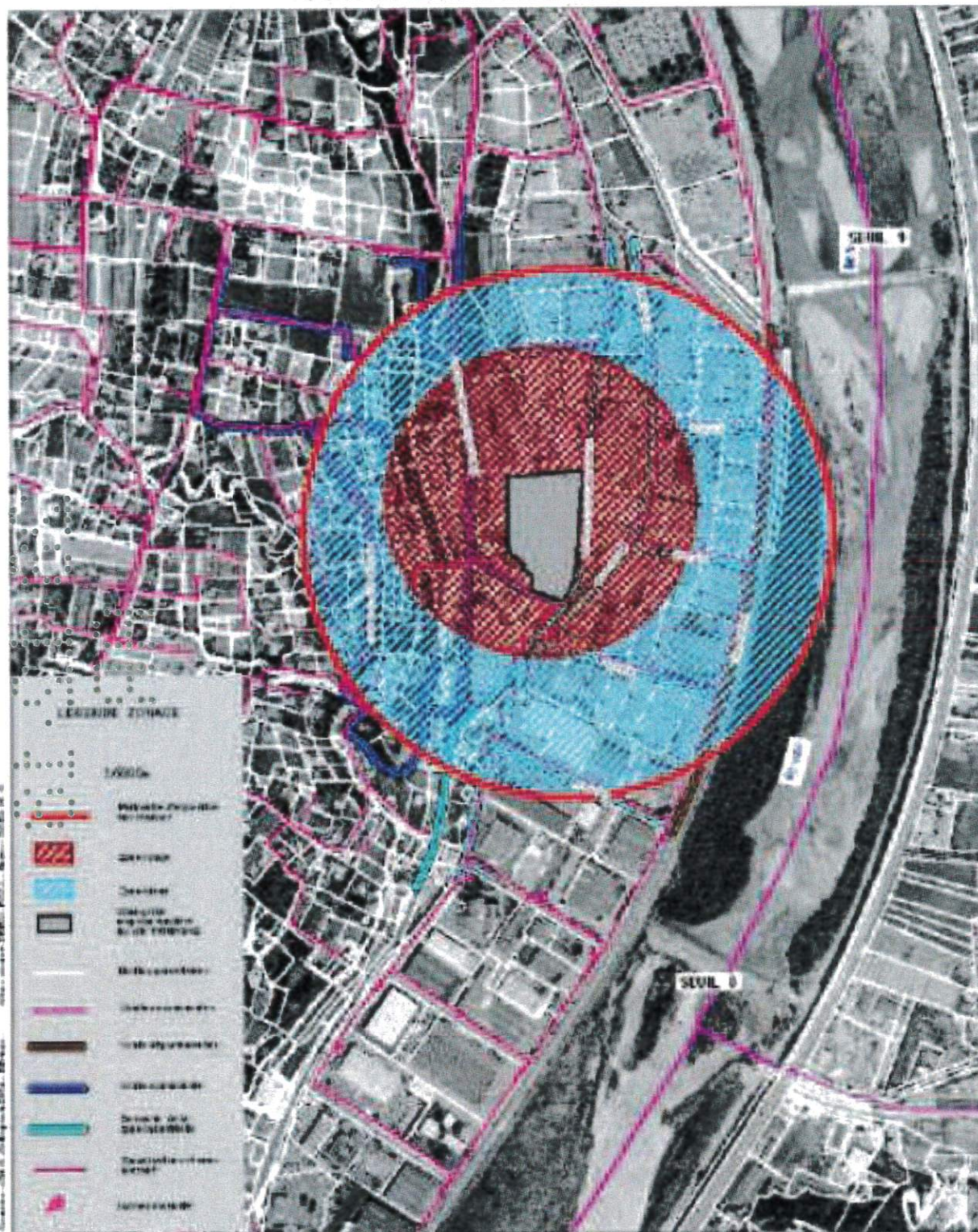
##### **3°) Conditions d'utilisation et d'exploitation**

Les interdictions, conditions et prescriptions particulières d'utilisation ou d'exploitation du site sont fixées dans l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de la législation des Installations Classées de la société PRIMAGAZ.

\*  
\*   \*  
\*









PJ N° 3 : CARTE INFORMATIVE PRESENTANT  
LA SYNTHESE DES ALEAS



