

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

4. REGLEMENT

Les dispositions générales du règlement



PRESCRIPTION	15 12 2014
ARRÊT EN CONSEIL METROPOLITAIN
ENQUÊTE PUBLIQUE au
APPROBATION EN CONSEIL METROPOLITAIN

Article 1.	Champ d'application territorial du Plan.	4
Article 2.	Mode de lecture du règlement.	4
Article 3.	Portée du Règlement	4
Article 4.	Les différentes zones du territoire et leur vocation	5
Article 5.	Orientation d'Aménagement et de Programmation	7
Article 6.	Les adaptations mineures.	7
Article 7.	Dérogations.	7
Article 8.	Dispositions particulières relatives à la reconstruction ou restauration de certains bâtiments.	7
Article 9.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	7
Article 10.	Alignements et marges de recul	7
Article 11.	Dispositions propres aux balcons et débords de toits le long des voies et espaces publics.	10
Article 12.	Infrastructures et réseaux de communications électroniques.	10
Article 13.	Constructions à destination d' « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».	10
Article 14.	Piscines	10
Article 15.	Modalités d'application des normes de stationnement.	10
Article 16.	Voirie et accès	13
Article 17.	Identification et protection du patrimoine paysager et bâti au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme¹⁴	
Article 18.	Dispositions particulières concernant les éléments de paysages et secteurs à protéger pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.	18
Article 19.	Constructions traditionnelles et habitations existantes.	22
Article 20.	Servitude et dégagement de vue.	22
Article 21.	Cheminement piéton existant, à conserver ou à créer.	23
Article 22.	Zones de risques et de nuisances	24
Article 23.	Travaux sur construction existante	24
Article 24.	Référentiel E+ C- : niveaux de performance énergétique.	24
Article 25.	Modalités d'application des règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme Métropolitain dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une division en propriété ou en jouissance.	26
Article 26.	Vallon / Pluvial / Assainissement	28
Article 27.	Dispositions applicables aux secteurs dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global²⁸	
Article 28.	Mixité Sociale	29
Article 29.	Procédure spécifique pour l'implantation des panneaux photovoltaïques.	29
Article 30.	Constructions pouvant occuper le domaine public.	29
Article 31.	Constructions en sous-sol.	29
Article 32.	Modalités d'application des règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme dans le cas d'une servitude dite de cours commune.	30
Article 33.	Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale	30
Article 34.	Diversité commerciale	30
Article 35.	Dispositions propres aux clôtures	30

Article 36. Dispositions relatives aux extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières en-dehors des STECAL.	30
Article 37. Définition des communes de la bande littorale, des haut et moyen pays.	31
Article 38. Modalités de calcul des hauteurs	31
Article 39. Raccordement aux bâtiments existants	33
Article 40. Traitement architectural des constructions situées dans le cœur de parc du Parc National du Mercantour	33
Article 41. Lexique	34

Article 1. Champ d'application territorial du Plan.

Le présent règlement, tant dans ses dispositions écrites que graphiques, est applicable pour l'ensemble des 49 communes de la Métropole Nice Côte d'Azur, ce qui représente un territoire de 1400 km² à l'exception du *Secteur sauvegardé du Vieux Nice* régi par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé par décret du 17 décembre 1993 et modifié par arrêté du 22 octobre 1997.

Article 2. Mode de lecture du règlement.

D'un point de vue juridique, les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part conformes aux *dispositions du règlement* (écrites et graphiques) et d'autre part, compatibles avec les *Orientations d'Aménagement et de Programmation*. De plus, pour la réalisation de tout projet, le règlement doit être entendu dans sa globalité, aussi bien en respectant les *dispositions générales* que les éléments contenus dans *les règles de chaque zone*. A cela s'ajoutent toutes les *annexes* qui donnent notamment des informations sur les PPR.

Par ailleurs, le présent règlement s'attache à préciser tout d'abord pour chaque thématique la « *règle générale* » pour ensuite, suivant les cas, compléter par la « *spécificité communale* ».

La règle générale est applicable sur toutes les communes de la Métropole Nice Côte d'Azur, à l'exception de celles indiquées par la mention « *spécificité communale* ».

La spécificité communale correspond aux règles propres aux communes concernées lesquelles peuvent être différentes de la règle générale ou, lorsque cela ressort clairement des dispositions concernées, complémentaires à cette dernière. Lorsqu'une spécificité communale est différente des règles énoncées dans les dispositions générales, elle s'y substitue..

Article 3. Portée du Règlement

Le présent règlement se substitue aux dispositions contenues dans la partie règlementaire du code de l'urbanisme constituant le « *règlement national d'urbanisme* » à l'exception des articles d'ordre public qui s'appliquent en toute hypothèse comme d'ailleurs l'ensemble des dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme. A cela s'ajoutent les dispositions issues des annexes, notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Le PLUm s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et des schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire. Le PLUm doit, s'il y a lieu, respecter les orientations fixées par différents documents de planification de rang supra-communal.

Il doit être compatible avec les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues par la loi ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes Maritimes approuvée le 2 décembre 2003.

En outre, il doit être compatible avec le *SDAGE* (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui définit une politique de gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que le *SAGE* (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) qui fixe, quant à lui, des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Par ailleurs, d'un point de vue opérationnel, le territoire métropolitain est couvert par l'*OIN Eco-Vallée Plaine du Var* (Opération d'Intérêt National), gérée par L'EPA, Etablissement Public d'Aménagement de la Plaine du Var, au sein de laquelle le règlement du PLUm s'applique également. Ce périmètre, de près de 10 000 hectares, axe son intérêt autour du développement économique, social et urbain..

Article 4. Les différentes zones du territoire et leur vocation

Le règlement distingue les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles et forestières N. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

▪ Zones Urbaines :

Elles concernent les secteurs déjà urbanisés, et, quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier. Le présent règlement se compose de **12 grandes zones urbaines U**, chacune divisée en zones :

- Zone UA : correspond aux vieilles villes et vieux villages. Cette zone comporte 6 sous-zones, intitulées UAa à UAf
- Zone UB : correspond à un tissu dense et continu de quartiers urbains, décomposé en 12 sous-zones, intitulées UBa à UBl
- Zone UC : correspond à un tissu dense et discontinu de quartiers urbains dotés de grands ensembles, composé de 9 sous-zones, intitulées UCa à UCi.
- Zone UD : correspond à un tissu collinaire composé de quartiers résidentiels et de villes parcs. Cette zone comporte 8 sous-zones, intitulées UDa à UDh.
- Zone UE : correspond aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Cette zone comprend 19 sous-zones, intitulées UEa à UEv.
- Zone UF : correspond à un tissu pavillonnaire divisé en 3 sous-zones (UFa à UFc) en fonction de la densité observée (allant de faible en UFc jusqu'à forte en UFa). Il faut noter que les sous-zones Ufb et Ufc sont elles-mêmes divisées respectivement en 9 et 6 secteurs.
- Zone UL : correspond aux zones d'équipements de loisirs. Cette zone se découpe en 5 sous-zones, intitulées ULa à ULe.
- Zone UM : correspond aux équipements portuaires et balnéaires. Cette zone comprend 5 sous-zones, intitulées UMa à UMe.
- Zone UP : correspond aux zones de projets. Cette zone se divise en 14 sous-zones, intitulées UPa à UPo, sachant que les sous-zones UPm et UPo se subdivisent en 2 secteurs (UPm1 /UPm2 et UPo1 / UPo2).
- Zone UT : correspond aux grands ensembles hôteliers et touristiques. Cette zone se décompose en 12 sous-zones, intitulées UTa à UTl.
-
- Zone US : correspond aux parcs photovoltaïques
- Zone UZ : correspond aux zones d'activités économiques. Cette zone se divise en 22 sous-zones.

▪ Zones à Urbaniser :

Elles correspondent à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui peuvent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, soit de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet. Sont différenciées **2 types de zones à urbaniser AU** avec la zone 1AU ouverte à l'urbanisation (constructible) et la zone 2AU fermée à l'urbanisation (stricte).

La zone 1AU est une zone dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et des équipements desservant cette opération d'ensemble.

La zone 2AU est une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLUm en raison de l'insuffisance des équipements à proximité.

▪ Zones Agricoles :

La zone agricole A est une zone destinée à protéger les terres agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

5 zones agricoles composent le territoire, chacune divisée en zones, intitulées Aa à Ae :

- Zone Aa : correspond à des secteurs agricoles inconstructibles ;
- Zone Ab : correspond à des serres ;
- Zone Ac : correspond à des constructions agricoles ;
- Zone Ad : correspond à de l'activité agricole & agrotourisme ;
- Zone Ae : correspond à des centres équestres.

▪ Zones Naturelles et forestières :

La zone naturelle et forestière est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique.

Par ailleurs, **19 zones naturelles** sont présentes :

- *La zone Na* : correspond à un tissu naturel inconstructible, le secteur Nap permet la réalisation d'ouvrages de franchissement du Var,
- *la zone Nb* : correspond à des extensions mesurées possibles,
- *la zone Nc* : correspond au pastoralisme,
- *la zone Nd* : correspond aux équipements et ouvrages publics,
- *la zone Ne* : correspond aux cimetières,
- *la zone Nf* : correspond aux équipements sportifs et de loisir de plein air,
- *la zone Ng* : correspond aux centres équestres,
- *la zone Nh* : comporte deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL),
- *la zone Ni* : correspond aux jardins familiaux,
- *la zone Nj* : correspond aux jardins publics,
- *la zone Nk* : correspond aux carrières,
- *la zone Nl* : correspond aux coupures à l'urbanisation et aux espaces littoraux et terrestres sensibles au titre de la loi littoral et de la DTA des Alpes Maritimes,
- *la zone Nlr* : correspond aux espaces remarquables au titre de la loi littoral et de la DTA des Alpes Maritimes,
- *la zone Nm* : correspond au territoire marin,
- *la zone Nml* : correspond aux espaces marins protégés par la DTA des Alpes-Maritimes,
- *la zone Np* : correspond aux plages,
- *la zone Nn* : correspond aux activités pédagogiques et culturelles,
- *la zone Ns* : correspond au domaine skiable,

- la zone Nt : correspond aux équipements sportifs et de loisir et aux stations de ski,

Article 5. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Tout projet, aménagement ou construction doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°6 de la partie 1 du PLUm.

Article 6. Les adaptations mineures.

Conformément à l'article L152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 7. Dérogations.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions mentionnées à l'article L152-3 du code de l'urbanisme.

Article 8. Dispositions particulières relatives à la reconstruction ou restauration de certains bâtiments.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf s'il en est disposé autrement au présent règlement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée sauf s'il en est disposé autrement au présent règlement, et sous réserve des dispositions de l'article L111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article 9. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions dont dispose l'article 2.1.3.1 du présent règlement s'entend par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, qu'il s'agisse des voies ou emprises existantes ou futures.

Article 10. Alignements et marges de recul

➔ **Nota Bene** : Les dispositions relatives aux marges de recul sont cumulatives avec les retraits précisés aux articles 2.1.3 du règlement.

Les marges de recul figurant au document graphique du règlement constituent une servitude d'urbanisme qui vise, indépendamment des règles du zonage, à imposer un retrait minimum, et par conséquent, au sens strict du terme et sauf exception, à interdire l'implantation de toute construction dans ce périmètre, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle ou d'une extension.

Cette volonté d'implantation répond à plusieurs objectifs : d'une part, il s'agit d'un outil ayant une finalité paysagère et urbanistique, au service de la morphologie urbaine, qui permet d'imposer des gabarits et des formes urbaines tout en préservant des continuités (visuelles, urbaines et/ou paysagères). D'autre part, le retrait peut être au service d'exigence en termes d'hygiène, de salubrité, de sécurité, de confort acoustique.

Plusieurs types de marge de recul existent :

1. MARGE DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE DE LA VOIE.

Sur les plans de zonage du PLUm, les « marges de recul par rapport à l'axe de la voie » sont représentées par un trait « tireté » vert, et indiquent une distance de recul identifiée dans une « bulle légende ».

La valeur indiquée dans la « bulle » indique la distance à considérer perpendiculairement à partir de l'axe de la voie de circulation, à l'intérieur de laquelle s'applique la réglementation en matière de constructibilité des marges. Dans les « marges de recul par rapport à l'axe de la voie », un retrait minimum le long des voies publiques ou privées est imposé : c'est la distance indiquée dans la « bulle ».

Dans ce périmètre, toute construction et aménagement y sont interdits, sous-sol compris. Les constructions et aménagements sont donc à édifier hors des marges de recul telles que portées au document graphique du règlement du PLU.

A titre d'exception, dans ces espaces, sont autorisés :

- Les voies d'accès avec un profil en long maximum de +/- 5% à partir du niveau actuel de la chaussée, sauf condition topographique spécifique,
- Les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères,
- Les clôtures constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'un grillage simple,
- Les ouvrages de maintien des terres uniquement pour la réalisation de l'accès au niveau de la voie desservant la parcelle existante (les murs de soutènement doivent être inférieurs à 2m de hauteur,
- Les aires de boîtes aux lettres.

Toutefois, ces aménagements et constructions autorisés devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.4.

Le tracé de ces marges s'appuie sur les limites cadastrales séparant l'emprise des voies et les parcelles privées : cette représentation indicative permet d'identifier les parcelles privées concernées par la marge de recul.

Sur le plan de zonage, ce tracé n'est donc pas situé à la distance de recul par rapport à l'axe de la voie indiquée dans les « bulles » : du fait de l'imprécision des données cadastrales, la distance réelle de recul doit être mesurée directement sur le terrain et indiquée sur plan pour l'instruction des autorisations d'urbanisme. Par ailleurs, la distance de recul de part et d'autre de la voie peut être différente. Dans ce cas, la distance de recul indiquée dans les « bulles » est également différente de part et d'autre de la voie sur le plan de zonage du projet de PLUm.

2. ALIGNEMENT DE VOIE EN TUNNEL

3. ALIGNEMENT DIRECTIONNEL

Les façades des constructions peuvent être implantées, en tout ou partie, le long des alignements directionnels figurant sur le plan de zonage.

Des retraits par rapport à ces alignements directionnels peuvent être admis à condition que la direction des implantations soit sensiblement parallèle à la direction générale de ces alignements ou qu'ils soient destinés à réaliser des pans coupés à 45° à l'angle des bâtiments.

4. IMPLANTATION OBLIGATOIRE DES CONSTRUCTIONS

Alignement en bordure duquel les constructions doivent impérativement s'implanter.

5. LIMITE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Limite d'implantation mais sans caractère obligatoire. Les bâtiments, y compris les parties en sous-sol, doivent être implantés au droit ou en retrait des limites d'implantations graphiques.

6. LIMITES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS AU-DESSUS DU SOL.

Dans ce cas, la marge consiste en un recul par rapport à l'alignement de la limite parcellaire, en vue de dessiner un tissu urbain et plus particulièrement d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. L'objectif est alors de préserver à la fois l'ordonnancement architectural du secteur ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

Il est à noter que le trait graphique matérialise le retrait.

Dans ces espaces sont autorisés :

- Les constructions en dessous du sol,
- Les aménagements ne dépassant pas 20 cm au dessus du sol,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite qu'ils y soient implantés, notamment les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement.

7. LOCALISATION D'ACCES A CREER

Le nouvel accès privé à créer est positionné de manière indicative sur le plan de zonage. Il identifie le point de desserte le plus sûr en matière de sécurité routière. Sa localisation peut évoluer si le demandeur de l'autorisation d'urbanisme argumente un meilleur positionnement en accord avec le gestionnaire de la voie.

8. MARGE DE REcul EN BORDURE DE LIMITE SEPARATIVE

Les bâtiments et les constructions doivent être implantés au droit ou en retrait de cette marge de recul.

9. LA MARGE DE REcul EN BORDURE DE VOIE.

Il s'agit du recul graphique minimum imposé le long des voies publiques ou privées, des emprises publiques ou des projections au sol d'ouvrages d'arts (ponts, viaducs, ...).

Dans cette marge de recul, matérialisée sur les plans par un trait pointillé fin de couleur verte, sont autorisés, sous réserve de recevoir un traitement soigné et de favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur :

- accès et infrastructures techniques liées à la voirie (voies d'accès avec un profil en long maximum de +/- 5% à partir du niveau actuel de la chaussée, sauf condition topographique spécifique), s'ils sont limités au strict minimum et s'ils ne remettent pas en cause la dominante d'espace vert des marges de recul, ainsi que les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (notamment les stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérodynamiques, issues de secours, ouvrages de séparation),
- les rampes,
- les équipements publics d'infrastructure, les poteaux et pylônes, les transformateurs,
- les équipements ferroviaires ou portuaires,
- les constructions et installations liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leurs aires de dépôt minute, uniquement si elles ne remettent pas en cause la dominante d'espaces verts.
- le stationnement de surface sans ouvrage particulier,
- les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères qui devront être agrémentées de végétation et les dispositifs enterrés permettant la collecte et l'évacuation des déchets ménagers, ainsi que leur système de levage au dessus du terrain naturel,
- les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
- les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
- les antennes de téléphonie mobile,
- les éoliennes,
- ouvrages de maintien des terres uniquement pour la réalisation de l'accès au niveau de la voie desservant la parcelle existante, (les murs de soutènement doivent être inférieurs à 2m de hauteur),
- les bassins d'eaux pluviales, à conditions qu'ils soient enterrés,
- les dispositifs démontables,
- les clôtures grillagées uniquement,
- les éléments de modénatures, balcons, orielles, si leur saillie ne dépasse pas 1.20m, les bacs pour les plantations,
- les débords de toiture si leur saillie ne dépasse pas 1m,
- les corniches si leur saillie ne dépasse pas 0.5 m,
- les marquises, si leur saillie ne dépasse pas 3.5 m,
- les emmarchements,
- les auvents légers et ouverts,
- les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure, en empiétant de 20 cm maximum,

- les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés,
- la restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
- les piscines,
- les serres, lorsque leur hauteur est inférieure ou égale à 5 m.

10. MARGE DE REcul EN ENTREE DE VILLE

Traitement d'une zone de recul de 6 mètres de profondeur.

11. MARGE DE REcul PAYSAGERE

Cette marge de recul paysagère est représentée sur le plan directeur de zonage par un trait épais continu vert. Les dispositions applicables sont précisées à l'article 2.1.3.1.

12. SENS PREFERENTIEL DES FAITAGES

L'implantation des constructions doit correspondre au sens préférentiel des faitages porté au document graphique.

13. TRANSPARENCES VISUELLES A DEGAGER

Les transparences visuelles imposent des discontinuités bâties significatives dans le polygone d'implantation concerné.

Article 11. Dispositions propres aux balcons et débords de toits le long des voies et espaces publics.

Lorsqu'une règle d'implantation définie à l'article 2.1.3.1 de chaque zone, ou bien une règle graphique définie au plan de zonage, impose un retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les balcons et débords de toit y sont autorisés en saillie.

Article 12. Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Pour tout nouveau bâtiment même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions, et notamment au moins quatre fourreaux pour l'immobilier d'entreprise.

Article 13. Constructions à destination d' « Équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Dans les secteurs où les dispositions du règlement les autorisent, compte tenu de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter nonobstant les dispositions de l'article 2.1., sauf dispositions contraires explicitement mentionnées aux dispositions réglementaires.

Article 14. Piscines

La hauteur des piscines ne peut excéder 1m au-delà du niveau du sol fini.

Article 15. Modalités d'application des normes de stationnement.

15.1 Champ d'application

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnements sont applicables :

- En cas de projet de construction ;
- En cas de démolition et reconstruction, le nombre de places de stationnement exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher construite ;
- En cas de changement d'affectation d'un bâtiment existant, le stationnement supplémentaire requis sera exigé.

15.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions dans des conditions normales d'utilisation.

Les normes sont distinguées selon les types de zones et les destinations de construction.

Quand un projet contient des constructions aux affectations différentes, le nombre de places de stationnement correspond à la somme des places de stationnement de chaque affectation calculées au prorata de la surface de plancher concernées.

Le nombre d'aires de stationnement exigé est arrondi au nombre entier le plus proche.

Dans le cas des constructions destinées à l'habitation, le nombre d'aires de stationnement exigible découlera notamment du nombre de logements en opérant une différenciation selon leur superficie.

Dans ce cadre, les logements sont divisés en deux catégories :

- Logements dont la surface de plancher est strictement inférieure à 50 m² ;
- Logements dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50 m².

Dans les cas où la répartition des tailles des logements au sein d'un programme n'est pas connue, la surface moyenne par logement est égale à la surface de plancher totale des logements, divisée par le nombre de logements.

Sur l'ensemble du territoire, deux zones sont distinguées :

- Une zone spécifique, appelée « corridor transports en commun » identifiée sur les documents graphiques, qui correspond à une zone tampon de 200m de part et d'autre des 3 lignes de tramway

et de 300m autour des gares de Nice Ville – Riquier – Saint-Augustin – Saint-Roch ainsi que la gare des Chemin de Fers de Provence de Nice Centre.

- Le reste du territoire, situé à l'extérieur du corridor transports en commun.

Pour les bureaux et les logements, les places visiteurs sont assurées lorsqu'un parking public est situé à moins de 300 m à pied.

Pour les constructions à destination commerciale, en application directe de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des parkings d'un commerce ne peut excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Pour les constructions à destination de commerce, restauration et bureaux, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction des surfaces affectées aux réserves.

15.3 Dispositions complémentaires

Livraisons : pour les constructions nouvelles hors celles destinées à l'habitation, l'aménagement d'espaces suffisants pour assurer les fonctions de livraison devra être réalisé. La zone de livraison sera d'une longueur de 15 m.

15.4 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être situées sur le fond privé ou mises à disposition par convention ou servitude avec une autre parcelle privée. Cette convention peut inclure le paiement d'une redevance par l'utilisateur final. Dans tous les cas, le stationnement doit être situé à moins de 300 m à pied des bâtiments à desservir. Les places doivent respecter les prescriptions de la notice accessibilité du PLUm.

Pour les zones à affectation logements et emplois

Pour les parkings destinés aux logements et aux emplois, des bornes de recharge sont mises en place pour 30% des places de stationnement au minimum, arrondi à l'entier supérieur. Le parking prévoit un réseau électrique permettant d'alimenter au moins 50% des places avec des réaménagements légers.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

15.5 Stationnement des vélos

15.5.1 Champ d'application

Les obligations en matière de réalisation de places de stationnements sont applicables :

- En cas de projet de construction ;
- En cas de démolition et reconstruction, le nombre de places exigible se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher reconstruite ;
- En cas de changement d'affectation d'un bâtiment existant le stationnement supplémentaire requis sera exigé.

15.5.2 Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Les obligations réglementaires sont exprimées en m² de local vélo, incluant les circulations internes au local. Le stationnement d'un vélo nécessite entre 1,5 et 2,5 m² de local vélo, selon le type d'arceau et la géométrie du local. Dans le cas d'opérations induisant un besoin inférieur à 2,5 m² l'obligation de stationnement vélo est portée au minimum à un vélo. C'est le cas par exemple d'une maison individuelle. En fonction du relief du territoire, deux périmètres ont été distingués. Ils sont identifiés en annexe au présent règlement. La distinction concerne les territoires situés en deçà de 80 m d'altitude, où le potentiel vélo est important.

Dans le cas d'opérations induisant un besoin inférieur à 2,5 m² l'obligation de stationnement vélo est portée au minimum à un vélo. C'est le cas par exemple d'une maison individuelle.

Pour les commerces et les services, deux valeurs devront être additionnées : une valeur basée sur la surface de plancher et une valeur basée sur le nombre de parking véhicule. Cette méthode permet de couvrir des situations qui ne peuvent pas être couvertes par l'une ou l'autre valeur seule, par exemple :

Un commerce en centre-ville sans parking, mais avec néanmoins des besoins en stationnement vélo sécurisé pour les employés ;

Un commerce à faible surface de plancher rapporté à sa fréquentation mais dont le parking véhicule est dimensionné de manière ad hoc.

15.5.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Le parking vélo est conçu d'après les guides techniques actuels. Pour les logements individuels il doit être possible d'utiliser les vélos sans devoir déplacer de véhicule.

Accès et portes

L'accès au parking vélo est visible depuis l'entrée piétonne ou véhicule des bâtiments. Elle est de préférence accessible depuis un aménagement cyclable.

Les portes entre le parking vélo et l'extérieur mesurent au minimum 1.1 m de large et sont entourées de dégagement d'au moins 1,20*2.40 m. Elles sont équipées d'un actionneur automatique pour des parkings vélo de plus de 30 m². Pour les parkings vélo de 6 m² à 30 m² les portes sont soit automatiques, soit coulissantes, soit battantes à double sens d'ouverture.

Localisation en étage

De préférence, le parking vélo est au rez-de-chaussée ou au niveau de l'entrée principale.

Il peut être installé aux niveaux -1 ou +1 si le rez-de-chaussée est occupé par des commerces, des services en relation avec l'espace public, des contraintes techniques impératives. Dans ce cas le local vélo est accessible par une rampe de pente inférieure à 10% ou par un ascenseur d'au minimum 2.30 m de longueur utile intérieure. Par exemple : le parking vélo peut être au niveau -1 si le rez-de-chaussée est entièrement occupé par une boulangerie. Il n'est par contre pas possible d'installer les vélos au niveau -1 tout en gardant du stationnement de véhicules motorisés au rez-de-chaussée.

Il est également possible de ne pas installer le parking vélo au rez-de-chaussée si les besoins de stationnement sont assurés au niveau de chaque étage du bâtiment et que l'ascenseur d'accès mesure au moins 2.30 m de longueur utile intérieure.

Pour les logements, bureaux et locaux d'artisanat

Le stationnement vélo doit être dans un local abrité des intempéries. L'accès au parking vélo doit être sécurisé par un dispositif de type badge ou clef. Il peut s'agir du même ensemble que celui du parking véhicules dans la mesure où les accès vélo respectent les principes énoncés dans le présent règlement. Par exemple : si le parking véhicule est gardienné et couvert, le local vélo doit être également gardienné et couvert

Pour les commerces, services, établissement recevant du public,

L'accès au parking vélo et doit être facile et accessible.

Dispositifs d'attache

Un dispositif permet d'attacher le cadre de chaque vélo à un point fixe avec un cadenas de type « U » et assure le maintien du vélo.

Pour les logements individuels le dispositif peut n'assurer que le maintien.

Le maintien ne doit pas induire de risque de voilage de la roue : il ne peut pas s'agir d'un râtelier de type « pince roue ».

Si le dispositif nécessite de soulever le vélo, l'effort à exercer ne doit pas dépasser 50N.

5% au moins de l'espace du parking vélo permet d'accueillir et d'attacher des remorques de vélo ou cycles à grand gabarit.

15.6 Stationnement des deux-roues motorisés

15.6.1 Disposition

Les deux-roues motorisés sont stationnés dans les mêmes parkings que les voitures. Ils ne sont pas stationnés dans le même espace que les vélos.

Les places sont bien visibles, facilement accessibles. Elles sont toutes situées sur le premier niveau du parking.

Ils disposent de places de stationnement délimité au sol. 50% des places sont équipées de bornes de recharge électriques.

15.6.2 Contrôle d'accès

Les parkings contenant des places de deux-roues motorisés et équipés de dispositifs de contrôle d'accès doivent assurer la compatibilité du dispositif avec l'usage et la sécurité d'un deux-roues motorisés.

Article 16. Voirie et accès

Tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent être compatibles avec la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement, ni pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation, l'accès doit se faire sur celle qui présente le moins de gêne ou de risque pour la circulation. Lorsqu'un transport en commun en site propre utilise l'une de ces voies, l'accès doit se faire en priorité par l'autre.

Toute création d'accès ou de voie nouvelle doit être conforme au règlement de voirie métropolitain et adaptée à l'importance du projet de construction.

Nonobstant les règles du PLUm, les voiries liées aux opérations d'aménagement d'ensemble et au Plan de Déplacements Urbains sont autorisées sur l'ensemble des zones du PLUm.

Article 17. Identification et protection du patrimoine paysager et bâti au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme permet d'identifier et localiser les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Plusieurs types d'espaces verts sont identifiés sur les documents graphiques et à chacun correspond une réglementation différente. Il s'agit d'espaces publics ou privés présentant un intérêt paysager ou un rôle de relais écologique potentiel dont la vocation est à maintenir.

Des éléments naturels ponctuels comme des arbres isolés, des alignements d'arbres ou encore des restanques peuvent également faire l'objet de protection.

17.1.1 Les éléments de paysage à protéger ou à créer

Toute urbanisation et imperméabilisation y sont interdites à l'exception des aménagements légers ci-dessous énumérés :

- Canalisation et ouvrages techniques, cheminements piétonniers,
- Rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite,
- Aménagements nécessaires à leur gestion et à leur mise en valeur,
- Aménagement d'aires de jeux, de détente et de repos.
- La réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre.

Tout projet devra préserver la proportion végétal/minéral, respecter l'aspect esthétique d'ensemble et préserver la structuration des sites (restanques, sculptures, bassins...). Il conviendra d'inclure des mesures compensatoires s'il génère la disparition de plus de 50 % des arbres existants.

Dans les espaces verts à protéger, la végétation arborée devra être maintenue sur le terrain notamment pour les tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et dont le tronc est supérieur à 20 cm de diamètre.

Les espaces verts à créer doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige de 2 mètres de haut pour chaque tranche de 20 m² de terrain concerné.

17.1.2 Les Jardins d'Intérêt Majeur (JIM)

Les *JIM* correspondent aux jardins publics ou privés présentant un patrimoine paysager caractérisé par un ordonnancement du tracé des jardins et un relais écologique potentiel dont la vocation est à maintenir et qui sont protégés à ce titre. Seuls sont autorisés dans les JIM, à condition qu'ils soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du jardin concerné et ne modifient pas les caractéristiques principales qui constituent le tracé du jardin :

- Les aménagements dont le style et les matériaux s'intègrent parfaitement à l'existant et ne perturbent pas l'aspect esthétique de l'ensemble,
- L'implantation d'une piscine, ou d'un bassin, d'une fontaine, à condition que l'aspect esthétique d'ensemble et les caractéristiques principales qui constituent le tracé du jardin soient préservés,
- Les canalisations ou ouvrages techniques,
- Les voies d'accès si elles sont réduites au strict minimum,
- Les rampes d'accès et les installations techniques, telles que les élévateurs, nécessaires à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- Les édicules et ouvrages techniques (notamment les cabines techniques avec les appareils de mesure de la qualité de l'environnement) dont le style et les matériaux s'intègrent à l'existant et qui ne remettent pas en cause l'ordonnancement général du jardin,
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des jardins (notamment les locaux de stockage du matériel et de l'outillage, vestiaires, serres),
- Les structures légères liées à l'environnement et à la protection animale dans la limite de 10 m² de surface de plancher.

17.1.3 les Espaces Verts identifiés (EVI)

Les *EVI* correspondent aux espaces verts publics ou privés présentant un intérêt paysager ou un rôle de relais écologique potentiel dont la vocation est à maintenir mais qui peuvent recevoir des aménagements. Ces espaces peuvent comporter une partie minérale. Seuls sont autorisés dans les EVI :

- Les aménagements dont le style et les matériaux s'intègrent parfaitement à l'existant,
- Les canalisations ou ouvrages techniques,
- Les voies d'accès si elles sont réduites au strict minimum,
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite,
- Les aménagements nécessaires à leur gestion et à leur mise en valeur,
- L'implantation de piscine, fontaine ou bassin,

- Les aires de jeux, de détente, de repos avec notamment des allées, cheminements piétonniers, pistes, billetterie, buvettes et manèges,
- Les édicules et ouvrages techniques (notamment les cabines techniques avec les appareils de mesure de la qualité de l'environnement) dont le style et les matériaux s'intègrent à l'existant,
- Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des jardins et des cimetières (notamment les locaux de stockage du matériel et de l'outillage, vestiaires, serres),
- Les structures légères liées à l'environnement et à la protection animale dans la limite de 10m² de surface de plancher.

17.1.4 Les espaces verts de transition

Dans ces espaces sont admis les aménagements autorisés dans les espaces identifiés dans le paragraphe 1.1 concernant les éléments de paysage à protéger ou à créer. Sont également admises les dalles de parking complantées et les rampes d'accès sous réserve de ne pas excéder 3 mètres par rapport au terrain naturel ou excavé.

17.1.5 Les espaces paysagers des bords de voie

Dans ces espaces sont admis les aménagements autorisés dans les espaces identifiés dans le paragraphe 1.1 concernant les éléments de paysage à protéger ou à créer. Le stationnement automobile sans vocation commerciale et conforme aux prescriptions du règlement métropolitain de voirie est également autorisé.

17.1.6 18.1.6 Arbres à protéger

Afin de préserver les arbres remarquables et d'assurer leur pérennité et leur développement, l'imperméabilisation du sol, les dépôts, les travaux et les constructions sont interdits autour de l'arbre concerné.

Les arbres remarquables en mauvais état phytosanitaire ou représentant un risque avéré pour la sécurité des personnes et des biens pourront être remplacés par des sujets équivalents (essence et force).

Les terrains plantés d'oliviers doivent être conservés, seuls sont autorisés :

- Les aménagements nécessaires à leur gestion et mise en valeur ;
- Les exhaussements nécessaires à la restauration et la création de talus plantés ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de démontrer qu'aucun autre emplacement ou aucune autre solution technique n'étaient envisageables.

Afin de protéger le territoire niçois du phénomène d'abattage d'arbres, les arbres abattus doivent être remplacés par deux arbres nouveaux de taille significative.

17.1.7 Alignement d'arbres

Les documents graphiques font apparaître des alignements d'arbre à créer ou à protéger.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En cas d'arrachage d'arbres, il sera exigé en compensation la plantation d'arbres de remplacement, en nombre égal et d'une hauteur de 2m au minimum.

17.1.8 18.1.8. Les restanques à protéger ou à créer

Les restanques doivent être préservées et mises en valeur. Elles ne pourront être supprimées ou déplacées, tout projet devant s'adapter à cette contrainte.

17.1.9 Canal à protéger

Ces constructions linéaires et les éléments liés à l'usage d'origine de celles-ci (bassin, piliers, etc.) doivent être préservés et mis en valeur.

17.1.10 Les zones humides et vallons

Dans les secteurs d'intérêt écologique et les espaces nommés « secteur de protection des zones humides » et « espace de protection des vallons » repérés sur les documents graphiques :

- Les zones humides doivent être préservées ;
- Aucune construction nouvelle ne peut être implantée dans les principaux vallons à l'exception des ouvrages autorisés dans le cadre de la trame bleue ;
- Dans les vallons repérés sur les documents graphiques et compris dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires à l'écoulement des eaux.

17.2 Patrimoine bâti à préserver

Conformément à l'article L151-19 ont été identifiées des éléments patrimoniaux à préserver en tout ou en partie ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre patrimonial, esthétique, historique ou paysager. Ces éléments sont représentés sur les plans de zonage par un triangle jaune et répertoriés dans l'annexe 1.4.

17.2.1 Eléments patrimoniaux ponctuels (puits, moulin, fontaine, oratoire...)

La construction et les éléments liés à l'usage d'origine de celle-ci (bassin, piliers, etc.) doivent être préservés et mis en valeur. Si leur conservation et mise en valeur le nécessite, les éléments patrimoniaux ponctuels pourront être déplacés.

17.2.2 Les bâtiments (villas, immeubles...)

Les travaux réalisés sur les bâtiments identifiés doivent :

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

Les démolitions sont interdites.

Le traitement des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment devra être de qualité et approprié aux caractéristiques architecturales du bâtiment identifié.

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

Toute extension à venir sera limitée et ne devra pas remettre en cause l'équilibre architectural du bâtiment et son aspect originel.

Ces dispositions n'empêchent pas la réalisation d'autres constructions sur la même parcelle.

Les travaux de protection et de mise en valeur peuvent être autorisés dans les reculs induits.

17.2.3 Ordonnances architecturales

Les gabarits et ordonnances architecturales des bâtiments situés à l'alignement des places et des rues concernées par cette servitude architecturale particulière doivent être maintenus ou reconstitués ou mis en valeur lors de tous travaux de transformation, de restauration ou de construction. Ce symbole graphique implique la conservation ou la reconstitution de tout ou partie des façades.

Article 18. Dispositions particulières concernant les éléments de paysages et secteurs à protéger pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Cet article précise que « *le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage** et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment la préservation, le maintien ou **la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.*

*Il peut localiser dans les zones urbaines, les **terrains cultivés** et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* » A ce titre, les éléments suivants ont été identifiés sur le plan de zonage.

Les continuités écologiques à travers la cartographie de la Trame verte et bleue :

La trame verte et bleue (TVB) est destinée à enrayer le déclin de la biodiversité en (re)constituant des continuités écologiques, c'est-à-dire un réseau d'espaces terrestres et aquatiques, cohérent et fonctionnel à l'échelle du territoire métropolitain pour que les espèces animales et végétales puissent, à l'instar de l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer,... en d'autres termes assurer leur survie.

- Les secteurs de la Métropole concernés par cette trame verte et bleue ont été identifiés et sont classés :

Pour la partie « Trame verte » en 4 zones :

- **Zone 1 Enjeu écologique très fort.**

Ces espaces présentent une biodiversité remarquable et accueillent des espèces patrimoniales à sauvegarder. Ces espèces y trouvent les conditions favorables pour réaliser tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, repos, hivernage, reproduction...). Cette zone à enjeu écologique très fort comporte des :

- ✓ **Réservoirs de biodiversité :** Ce sont des espaces abritant les principaux noyaux de population d'espèces animales qui ont servi à déterminer la trame verte et bleue, à partir desquels les individus se dispersent. Les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (alimentation, reproduction, repos).

- ✓ **Corridors écologiques** : ce sont des espaces, des couloirs de liaison favorables permettant la circulation, le déplacement des espèces et les échanges entre individus. Il s'agit le plus souvent d'éléments linéaires du paysage (haies, cours d'eau, vallées, ripisylves...). Il assure principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les différentes zones écologiques.
- **Zone 2 Enjeu écologique fort.** Ce sont des espaces assurant les mêmes fonctionnalités que les éléments de la zone 1, mais ils sont altérés, car pouvant être soumis à des pressions anthropiques. La fonctionnalité de ces espaces doit être protégée et restaurée.
- **Zone 3 Enjeu écologique secondaire.** Ce sont des espaces moins fonctionnels situés en périphérie des zones 1 et 2, pour lesquels ils assurent un rôle de tampon pour limiter la pression anthropique sur ces zones à enjeux écologiques plus forte. Leur préservation est importante car ils sont utilisés par la faune en complément et permettent de maintenir une naturalité des zones 1 et 2.
- **Zone 4 Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement. Ce sont des espaces pouvant avoir un rôle écologique variable, allant de très fort à secondaire ; ces espaces sont contraints par les pressions anthropiques.**

Pour la partie « Trame bleue » en 3 zones :

- **Cours d'eau** : il s'agit des fleuves, rivières et vallons présents sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur.
- **Zones humides** : il s'agit des zones humides identifiées dans le cadre de l'inventaire départemental des zones humides.
- **Relais écologiques (canaux, fossés)** : il s'agit des linéaires de canaux et de fossés. Leur préservation est importante car ils permettent de maintenir une naturalité et participent à la fonctionnalité écologique.

Ces 7 zones décrites ci-dessus, sont identifiées et délimitées sur la carte « trame verte et bleue », pièce n° XXX du dossier de PLUm et pour chacune d'elles, le règlement impose des prescriptions particulières aux aménagements et constructions à travers ses dispositions générales et ses dispositions applicables par zone.

Dans le règlement, sauf précisions complémentaires, le terme « trame verte et bleue » regroupe l'ensemble de ces zones. La cartographie de la Trame verte et bleue, pièce n° XXX du dossier de PLUm, identifie également à titre informatif d'autres éléments, qui ne font pas partie intégrante de la trame verte et bleue, dénommés :

- « relais paysager avec rôle écologique potentiel » : ils participent à la préservation de la biodiversité et au maintien de la nature en ville ; il s'agit d'espaces boisés classés ou d'éléments de paysage tels qu'alignements d'arbres, marges de recul, arbres protégés, espaces verts, parcs et jardins remarquables.
- Réservoir de biodiversité marine.

Les prescriptions particulières relatives aux aménagements et constructions dans ces dans ces relais paysagers et réservoirs de biodiversité marine sont indépendantes de celles identifiées sous le nom de « trame verte et bleue » (TVB).

Règles générales TVB pour toutes les zones du PLUM : U / AU / N / A.

Les prescriptions ci-dessous s'appliquent en toutes zones, dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° XXX du dossier du PLUm.

Plantations : Les plantations devront être réalisées avec des espèces végétales non classées en catégorie « Alerte », « Prévention » et « Émergente » dans la liste régionale des **Espèces Végétales Exotiques Envahissantes (EVEE)** et **Espèces Végétales Exotiques Potentiellement Envahissantes** EVEPE, élaborée dans le cadre de la Stratégie régionale. Ces listes d'espèces végétales figurent dans le cahier de recommandation, pièce n° XXX du dossier de PLU. Les **plantations des haies de clôture** devront comporter plusieurs espèces. **Les éléments paysagers préexistants** de type haies, fossés, arbres isolés, hors espèces envahissantes, doivent être maintenus

en l'état, déplacés ou remplacés afin d'assurer la continuité avec les milieux naturels limitrophes (continuité boisée, continuité hydraulique), à l'exception des opérations d'aménagement d'ensemble qui font l'objet d'une OAP intégrant les continuités écologiques.

Murs : **En toutes zones**, dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », tous les murs (murs de soutènement, murs clôture, etc.) en dehors de ceux des bâtiments, ne devront pas être uniformément lisses mais devront présenter de nombreuses aspérités de façon à permettre la libre circulation de la petite faune. **En toutes zones**, dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », seront privilégiés la végétalisation des murs ou les murs en pierres sèches pour les murs (murs de soutènement, murs clôture), car ils sont favorables au maintien et au développement de la biodiversité.

Clôtures : **En toutes zones**, dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », les clôtures, quels que soient leurs types (mur, haie, grillage, grille, palissade, etc.) devront permettre la préservation des continuités écologiques (terrestres et aquatiques) et la libre circulation de la petite faune.

Dans le cas de clôtures de type mur : les murs ne devront pas être uniformément lisses mais devront présenter des aspérités et intégrer des ouvertures.

Dans le cas de clôture de type haies : une haie devra comporter plusieurs espèces.

Corridors écologiques & Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les « corridors écologiques » sont identifiés et délimités en tant qu'objets linéaires dans la carte « trame verte et bleue » du dossier du PLU. Pour protéger et améliorer la fonctionnalité des corridors écologiques, il est nécessaire de préserver une bande dite « bande tampon de corridor écologique » de part et d'autre du tracé du corridor.

Pour tout projet, hormis ceux s'inscrivant dans une OAP:

Les « corridors écologiques » et la bande de 50 mètres de part et d'autre du corridor (bande tampon du corridor), seront inconstructibles, à l'exception des projets de constructions, d'aménagements et d'infrastructures garantissant les continuités écologiques et leurs fonctionnalités.

Le pétitionnaire doit démontrer que le projet garantisse et maintienne la fonctionnalité écologique à l'échelle du projet mais également à l'échelle du territoire métropolitain. Notamment, le tracé du corridor écologique et la largeur de la bande tampon du corridor pourront être adaptés (agrandi, réduit, décalé,...), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

Cette réserve sera levée sur la base de la production par le pétitionnaire d'une analyse conclusive démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain.

Pour tout projet s'inscrivant dans une OAP:

Les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, et contribuer à les améliorer. Pour démontrer cela, il devra être produit une étude conclusive approfondie de la connaissance et de la prise en compte de la biodiversité et des continuités écologiques réalisée par un spécialiste, démontrant que le projet préserve les continuités écologiques et leurs fonctionnalités. L'étude devra apporter une description des continuités écologiques à l'échelle des parcelles du projet, et venir ainsi préciser notamment les éléments de la carte de « Trame verte et bleue » du PLUM, définis majoritairement au 1/25000. Le périmètre de l'étude sera défini en adéquation avec la préservation des continuités écologiques à l'échelle du territoire métropolitain.

Notamment, le tracé des corridors écologiques et la largeur de leurs bandes tampon (estimée à 100 mètres ; soit 50 mètres de part et d'autres des corridors) pourront être adaptés (agrandis, réduits, décalés,...), à l'occasion du projet, uniquement dans le cas où celui-ci respecte la préservation et la fonctionnalité de la continuité écologique.

Zones humides & Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Dans les « zones humides » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », pièce n°XXX du dossier du PLU, (hors zones humides correspondant au lit mineur des cours d'eau couverts), **toute construction ou installation est interdite**, à l'exception :

- des aménagements et constructions permettant la découverte et l'entretien du milieu (chemin piéton, panneaux d'information, balises...),
- des ouvrages de limitation du risque d'inondation,
- des ouvrages de confortement des berges maintenant ou augmentant la section d'écoulement en privilégiant des aménagements de type génie végétal ou techniques mixtes,
- des ouvrages nécessaires au franchissement des voies et des réseaux associés
- des ouvrages de rejet d'eaux pluviales,
- des interventions et ouvrages pour la protection et la défense contre les incendies,
- des ouvrages liés à la production d'énergies renouvelables,
- des ouvrages liés à l'eau potable,
- des ouvrages et aménagements permettant de maintenir et développer la vie aquatique, notamment les ouvrages franchissement des seuils en vue de rétablir la continuité écologique,

Ces aménagements autorisés cités ci-dessus devront assurer les continuités hydrauliques et écologiques (terrestres et aquatiques) de la zone humide.

Cours d'eau (fleuves, rivières et vallons) & Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le cadre de retrait des constructions en zone « cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) », à l'intérieur desdites marges de recul, toute construction, sous-sol et saillie compris, est interdite y compris les clôtures, à l'exception :

- des ouvrages de limitation du risque d'inondation,
- des ouvrages de confortement des berges maintenant ou augmentant la section d'écoulement en privilégiant des aménagements de type génie végétal ou techniques mixtes,
- des ouvrages nécessaires au franchissement des voies et des réseaux associés,
- des ouvrages de rejet d'eaux pluviales,
- des interventions et ouvrages pour la protection et la défense contre les incendies,
- les ouvrages liés à la production d'énergies renouvelables,
- des ouvrages liés à l'eau potable,
- des ouvrages et aménagements permettant de maintenir et développer la vie aquatique, notamment les ouvrages franchissement des seuils en vue de rétablir la continuité écologique,
- des ouvrages publics et interventions nécessaires à la gestion des plages au niveau des débouchés des vallons en mer.

Ces aménagements devront assurer la continuité hydraulique et écologique (aquatique et terrestres).

Relais écologique (canaux, fossés) & Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue » identifiés et délimités en tant que « relais écologique (canaux, fossés) », les tracés des canaux et des fossés pourront, en cas de besoin, être modifiés ; cette modification devra alors être effectuée de façon à assurer ou à restaurer la continuité écologique ainsi que la continuité et la fonctionnalité hydraulique. Les canaux et fossés à ciels ouverts devront être bordés par un espace libre végétalisé en pleine terre (végétalisation spontanée ou plantés d'espèces non envahissantes), de part et d'autre et d'une largeur d'au minimum 2,5 m de chaque côté (à partir des berges ou des bords des canaux et fossés), ou d'un seul côté, d'au minimum 4 m (à partir des berges ou des bords des canaux et fossés). Les canaux et fossés ne devront pas être couverts en dehors des voies d'accès et dans les limites fixées par les dispositions relatives au Zonage Pluvial ; dans le cas d'une couverture, la continuité écologique terrestre et aquatique devra être préservée ou restaurée

Article 19. Constructions traditionnelles et habitations existantes

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments identifiés par un triangle vert au plan de zonage peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, conformément à l'article L151-12, les bâtiments peuvent faire l'objet d'une extension ou d'annexes lorsqu'il s'agit de bâtiments d'habitation existants et que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux à l'institution d'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par [l'article L. 362-1 du Code de l'environnement](#).

Article 20. Servitude et dégagement de vue

20.1 Les dégagements de vue

Les dégagements de vue ont pour objet la sauvegarde des vues panoramiques dans l'intérêt général. Ils sont applicables à toutes les constructions nouvelles, ainsi qu'aux murs de clôture et aux haies arbustives situées dans les secteurs délimités au plan de zonage.

Ils sont définis par des emprises reportées sur les plans directeurs. Ces emprises déterminent :

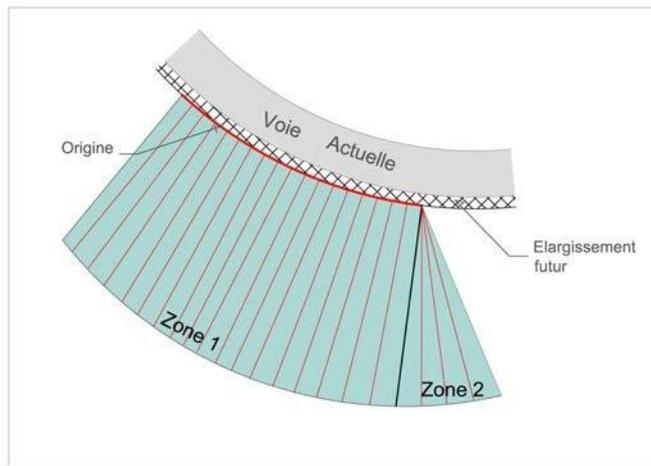
- Leur origine
- La zone d'application
- L'angle vertical de vue au-dessous de l'horizontale

1. Origine

L'origine d'un dégagement de vue peut être soit un point, soit une ligne tracée en bordure de la voie actuelle ou future (c'est le cas le plus fréquent). C'est à partir de cette origine que les angles de vue sont calculés.

Dans le cas d'un dégagement de vue linéaire le long d'une voie, la servitude s'exerce en tout point, perpendiculairement à son origine, en zone 1 (cf croquis ci-dessous).

Aux extrémités de la servitude, elle s'exerce dans la zone 2 le cas échéant (cf croquis ci-dessous) sans interférer sur la zone 1. Dans le cas d'un emplacement réservé destiné à l'élargissement de la voie, l'origine est fixée à la limite extérieure de l'élargissement. Le calcul de l'angle vertical de vue s'opère à partir de cette origine à 1 m 00 au-dessus du niveau de la voie.



2. Zone d'application

La zone d'application est le secteur de terrain figuré en hachures sur les Plans Directeur de Zonage pour chaque servitude de vue.

La profondeur de cette zone est déterminée par le niveau de l'origine de la servitude de vue et le relief du terrain.

3. Angle vertical de vue

Cet angle est défini par un pourcentage de pente par rapport au plan horizontal.

Il délimite un plan au-dessus duquel aucun élément construit ne peut être édifié et au-dessus duquel la végétation doit laisser une transparence suffisante afin de ne pas gêner les dégagements de vue, y compris également toutes les superstructures sur les terrasses ou toitures, à savoir : cage d'ascenseurs, cheminées, conduits de ventilation, panneaux solaires, etc...

En particulier, les murs, clôtures et haies en bordure des voies et plates-formes de vue ne doivent pas dépasser 1 mètre de hauteur au-dessus du niveau de la chaussée. Un barreaudage ou un treillis métallique à larges mailles peuvent être tolérés sur les murs-bahuts à l'exclusion de toutes plantes grimpantes.

L'angle vertical pourra être modulé en fonction des écrans existants (à l'exception des végétaux) sans dépasser leur volume.

NOTA: Sont autorisés de façon ponctuelle, au-dessus du plan de la servitude de vue, les éléments nécessaires au fonctionnement du parc autos souterrain (sorties d'ascenseur...).

20.2 Les cônes de prescriptions de vue

Des servitudes sont instaurées afin de préserver les vues à travers le tissu urbain et plus particulièrement les vues sur les hauteurs. Aucune construction ne doit entraver les vues ainsi identifiées.

20.3 Les servitudes de vue

Les servitudes de vue renvoient pour chaque commune à des dispositions spécifiques à leur territoire. Aussi, ces différentes dispositions sont déclinées dans le cahier des prescriptions architecturales.

Article 21. Cheminement piéton existant, à conserver ou à créer

Réglementation générale : Code de l'Urbanisme L.151-38 : "Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public..."

Dans les zones naturelles, les cheminements piétons doivent être maintenus. Toute construction ou installation, clôture incluses sont interdite dans son emprise. En cas de travaux, ils devront être remis en état. La largeur

minimale du sentier est de 1 m.

Dans les zones urbaines, cette servitude identifie non seulement les chemins à protéger et à créer, mais aussi les arcades. Dans ces zones les cheminements piétons doivent être maintenus ou créés. Aucune construction ne devra boucher leur passage y compris sous les arcades.

Cependant, le tracé du « chemin piétonnier » est donné à titre indicatif : le cheminement piétonnier réalisé pourra être différent de ce tracé indicatif, à condition d'en assurer la continuité avec les parcelles voisines concernées.

Conformément à l'article L151-38 du Code de l'urbanisme, le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public.

Dans les zones naturelles, les cheminements piétons doivent être maintenus. Toute construction ou installation, clôtures incluses, sont interdite dans son emprise. En cas de travaux, ils devront être remis en état. La largeur minimale du sentier est de 1 m.

Dans les zones urbaines, cette servitude identifie non seulement les chemins à protéger et à créer, mais aussi les arcades. Dans ces zones les cheminements piétons doivent être maintenus ou créés. Aucune construction ne devra boucher leur passage y compris sous les arcades. Cependant, le tracé du « chemin piétonnier » est donné à titre indicatif : le cheminement piétonnier réalisé pourra être différent de ce tracé indicatif, à condition d'en assurer la continuité avec les parcelles voisines concernées.

Article 22. Zones de risques et de nuisances

Le territoire métropolitain est concerné à la fois par des périmètres relatifs à des zones de risques mais aussi de nuisances diverses. Pour chaque périmètre, il convient de se référer directement aux Plans de Prévention des Risques (Risque inondation, feux de forêt, mouvement de terrain, avalanche), Porter A Connaissance (submersion marine), Plan d'Exposition au Bruit (Aéroport Nice Côte d'Azur), arrêtés et décrets en vigueur (lutte contre le bruit des transports terrestres, voies classées grande circulation, domaine ferroviaire, séisme), joints au dossier de PLU métropolitain (partie 2 du PLUm).

Article 23. Travaux sur construction existante

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLUm, régulièrement autorisée, n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cette construction que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction aux dispositions méconnues, ou qui sont étrangers à ces dispositions.

De plus, nonobstant les dispositions de l'article 2.1.3. relatif à l'implantation des constructions, sont autorisés dans le gabarit existant de la construction, tous travaux à condition qu'ils respectent les prescriptions des Plans de Préventions des Risques (par exemple : création de mezzanine, de surface de plancher, de combles, de toiture terrasse, etc).

Article 24. Référentiel E+ C- : niveaux de performance énergétique

L'objet de ce référentiel E+C- est de fixer des niveaux de performance à la fois sur la consommation d'énergie des bâtiments, mais aussi sur l'impact carbone du cycle de vie du bâtiment envisagé.

De façon plus précise, les niveaux des performances d'un bâtiment neuf sont caractérisés par :

- Un niveau « Énergie » basé sur l'indicateur Bilan_{BEPOS},
- Un niveau « Carbone » basé sur :

- Eges : Indicateur des émissions de Gaz à Effet de Serre sur l'ensemble du cycle de vie
- Eges_{PCE} : Indicateur des émissions de Gaz à Effet de Serre de produits de construction et des équipements utilisés

Sont définis **quatre niveaux de performance énergétique** pour le bâtiment à énergie positive et **deux niveaux de performance environnementale** relative aux émissions de gaz à effet de serre.

Présentation détaillée des niveaux de performance

a. Niveaux de performances relatifs au bilan énergétique

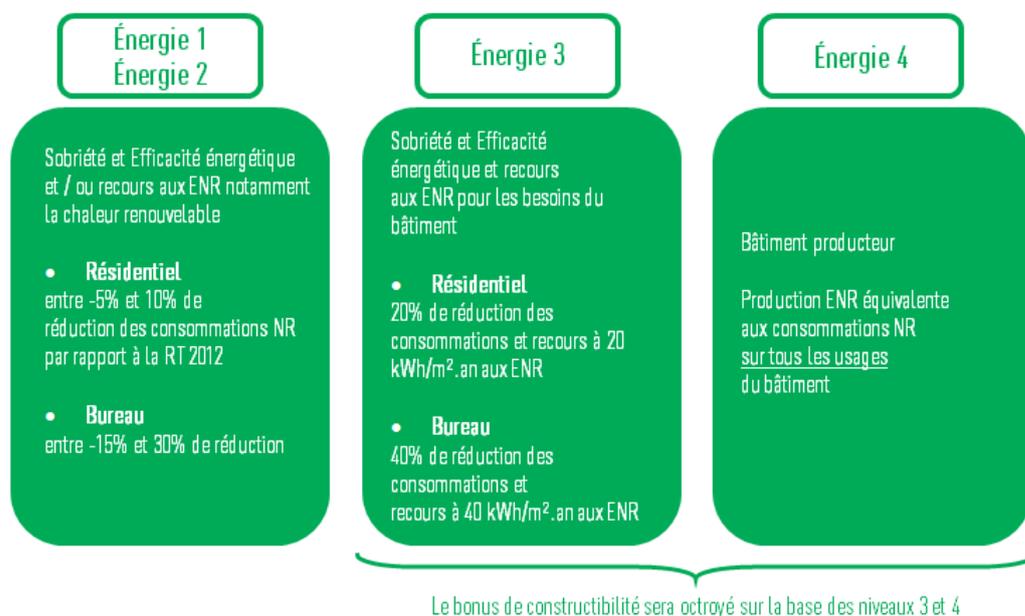
L'évaluation de la performance d'un bâtiment relative au bilan énergétique est faite par comparaison avec un niveau de bilan énergétique maximal, Bilan BEPOS_{max}.

Bilan BEPOS ≤ Bilan BEPOS_{max}

L'échelle des niveaux de performance énergétique du bâtiment à énergie positive comporte **quatre niveaux de performance**.

Les niveaux « Énergie 1 », « Énergie 2 » et « Énergie 3 » permettent d'afficher une progressivité dans l'amélioration de l'efficacité énergétique et du recours à la chaleur et à l'électricité renouvelable pour le bâtiment :

- Les premiers niveaux, « **Énergie 1** », « **Énergie 2** » constituent une avancée par rapport aux exigences actuelles de la réglementation thermique (RT2012). Leur mise en œuvre doit conduire à une amélioration des performances du bâtiment à coût maîtrisé, soit par des mesures d'efficacité énergétique, soit par le recours, pour les besoins du bâtiment, à des énergies renouvelables (notamment la chaleur renouvelable).
- Le niveau « **Énergie 3** » constitue un effort supplémentaire par rapport aux précédents niveaux. Son atteinte nécessitera un effort en termes d'efficacité énergétique du bâti et des systèmes et un recours significatif aux énergies renouvelables, qu'il s'agisse de chaleur ou d'électricité renouvelable.
- Enfin, le dernier niveau « **Énergie 4** » correspond à un bâtiment avec bilan énergétique nul (ou négatif) sur tous les usages et qui contribue à la production d'énergie renouvelable à l'échelle du quartier.



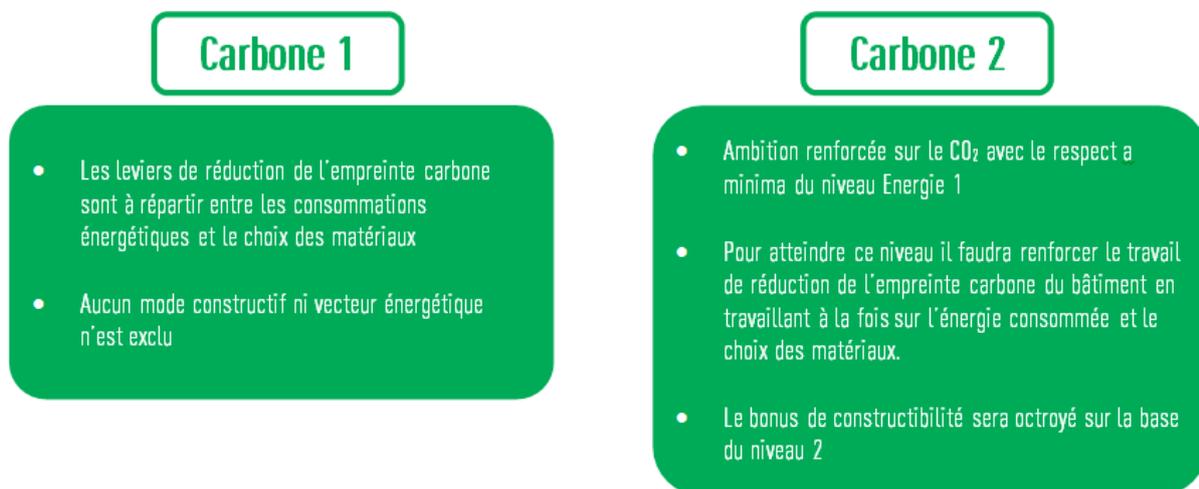
b. Niveaux de performances relatifs aux émissions de gaz à effet de serre

L'évaluation de la performance du bâtiment relative aux émissions de gaz à effet de serre est faite par comparaison avec un niveau d'émission de gaz à effet de serre maximal sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment, $E_{ges_{max}}$, et avec un niveau d'émissions de gaz à effet de serre relatif aux produits de construction et équipements, $E_{ges_{max,PCE}}$.

$$E_{ges} \leq E_{ges_{max}} \text{ \& } E_{ges_{PCE}} \leq E_{ges_{PCEmax}}$$

L'échelle des niveaux de performance relatifs aux émissions de gaz à effet de serre comporte deux niveaux :

- le niveau « **Carbone 1** » se veut accessible à tous les modes constructifs et vecteurs énergétiques ainsi qu'aux opérations qui font l'objet de multiples contraintes (zone sismique, nature du sol...) ; il vise à embarquer l'ensemble des acteurs du bâtiment dans la démarche d'évaluation des impacts du bâtiment sur l'ensemble de son cycle de vie et de leur réduction ;
- le niveau « **Carbone 2** » vise à valoriser les opérations les plus performantes ; il nécessite un travail renforcé de réduction de l'empreinte carbone des matériaux et équipements mis en œuvre, ainsi que celui des consommations énergétiques du bâtiment.



Article 25. Modalités d'application des règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme Métropolitain dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une division en propriété ou en jouissance

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. De plus, quel que soit le projet, il convient de protéger et d'entretenir les axes d'écoulement.

Préservation des axes d'écoulement :

Les modifications du tracé, des sections d'écoulement ou du profil en long d'un axe d'écoulement d'origine naturelle (cours d'eau, vallons) et des collecteurs assurant sa continuité, sont soumises au service Eaux Pluviales et GEMAPI pour examen et avis.

Le tracé des axes d'écoulement artificiels (fossés, canaux et autres collecteurs que ceux prolongeant un cours d'eau ou un vallon) peut être modifié à condition de conserver la continuité hydraulique et écologique de l'ouvrage sans aggravation du risque d'inondation à l'aval du projet.

La couverture ou le franchissement d'un axe d'écoulement par une infrastructure publique sera étudié au cas par cas.

Dans le cas d'aménagements privés, les axes d'écoulement doivent être maintenus à ciel ouvert à l'exception des franchissements nécessaires à la desserte de la zone aménagée, sans que la longueur cumulée de la couverture ne puisse excéder 50 % de la longueur de l'axe au droit de la propriété. Pour les opérations d'habitat présentant une surface de plancher inférieure à 1 000 m², ces franchissements ne devront pas excéder une longueur de couverture cumulée de 8 m mesurée parallèlement à l'axe d'écoulement.

Le dimensionnement de cette couverture devra permettre le transit du débit de pointe centennal drainé par l'axe d'écoulement au droit de l'ouvrage de franchissement et assurer la continuité écologique de l'axe.

Protection et entretien des axes d'écoulement

Les aménagements envisagés pour la protection et l'entretien des axes d'écoulement sont soumis au service Eaux Pluviales et GEMAPI pour examen et avis.

Ces aménagements, préférentiellement de type génie végétal ou techniques mixtes, devront assurer la continuité hydraulique et écologique de l'axe d'écoulement à la fois en période d'étiage (basses eaux) et en période de pluie (hautes eaux).

Les axes d'écoulement à ciel ouvert sont protégés et rendus accessibles par une marge de recul minimale de 5 m de part et d'autre de l'axe sans pouvoir être inférieure à 3 m des berges, à l'exception des côtés bordant une infrastructure publique de transport qui feront l'objet d'une étude au cas par cas.

Certains axes d'écoulement présentent des marges de reculs spécifiques précisées dans le règlement :

CAGNES SUR MER

Toutes Zones :

- Tous les axes d'écoulement : 4 mètres par rapport au haut de berge et 4 mètres par rapport à l'axe
- La Cagne à ciel ouvert : 10 mètres par rapport au haut de berge
- La Cagne sous couverture : 3 mètres par rapport au haut de berge
- Le Loup : 5 mètres par rapport au haut de berge
- Le Défoussat : 5 mètres par rapport au haut de berge
- Le Malvan : 5 mètres par rapport au haut de berge, hormis en UZs où la marge de recul est portée à 3 mètres
- Le Vallon des Vaux : 5 mètres par rapport au haut de berge, y compris sous couverture
- Le Vallon de la Campanette : 5 mètres par rapport au haut de berge, y compris sous couverture

SAINT MARTIN DU VAR

Toutes Zones :

- Tous les axes d'écoulement : 4 mètres par rapport au haut de berge et 4 mètres par rapport à l'axe

LE BROCC

Zone AU

Tous les vallons : 10 mètres par rapport à l'axe

Zone U :

- Tous les vallons : 5 mètres par rapport à l'axe

CAP D'AIL

Toutes Zones :

- Tous les vallons : 6 mètres par rapport à l'axe

LA GAUDE

Zone U :

- Le Vallon des Combes : 10 mètres par rapport à l'axe
- Le Vallon des Fongeri : 10 mètres par rapport à l'axe
- Le Vallon des Prés : 5 mètres par rapport à l'axe

SAINT JEANNET

Zone UZa :

- Tous les vallons : 5 mètres par rapport au haut de berge

LA TOUR SUR TINÉE

Toutes Zones :

- Tous les vallons : 15 mètres par rapport à l'axe

ROQUEBILIERE

Toutes Zones :

- Tous les vallons : 10 mètres de l'axe
- Canal d'irrigation de Gordolon : 2 mètres par rapport à l'axe
- Canal d'irrigation de Camp de Millo : 2 mètres par rapport à l'axe
- Canal d'irrigation du Mounart : 2 mètres par rapport à l'axe
- Canal d'irrigation du Caire : 2 mètres par rapport à l'axe
- Canal d'irrigation de Berthemont : 2 mètres par rapport à l'axe

A l'intérieur desdites marges de recul, toute construction, sous-sol, saillie et clôtures comprises, est interdite, à l'exception :

- des ouvrages de limitation du risque d'inondation,
- des ouvrages de confortement des berges maintenant ou augmentant la section d'écoulement,
- des ouvrages nécessaires au franchissement des voies et des réseaux associés,
- des ouvrages de rejet d'eaux pluviales,
- des ouvrages publics nécessaires à la gestion des plages ou aux interventions au niveau des débouchés des axes d'écoulement en mer.

Article 26. Vallon / Pluvial / Assainissement

Toute construction ou aménagement doit être conforme aux dispositifs du règlement d'Assainissement Métropolitain.

Article 27. Dispositions applicables aux secteurs dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, des périmètres dans l'attente d'un projet d'aménagement global sont fixés.

Dans ces périmètres et dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée au plus de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLUm sont interdits :

- les constructions ou installations supérieures à 20 m² de surface de plancher:
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou une seule extension limitée des constructions existantes.

Article 28. Mixité Sociale

Dans les secteurs délimités dans les documents graphiques du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.

Le seuil d'imposition exprimé en m² de surface de plancher s'applique à la surface de plancher destinée au logement.

Lorsqu'un emplacement réservé pour Mixité sociale est compris à l'intérieur d'un périmètre de mixité sociale, seules les obligations de l'emplacement réservé s'appliquent.

Tableau des Périmètres de Mixité Sociale : pièce 7 de la partie 1 du PLUm

Tableau des Emplacements Réservés pour Mixité Sociale : pièce 7 de la partie 1 du PLUm.

Article 29. Procédure spécifique pour l'implantation des panneaux photovoltaïques.

Par lettre en date du 28 avril 2010, figurant en annexe, pièce n° 5.5.9 du dossier de PLU, le ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer, informe monsieur le Maire de Nice, de la nouvelle procédure d'instruction des demandes d'installation de systèmes photovoltaïques.

Conformément à cette nouvelle procédure, dans le périmètre défini par un cercle de 3 km de rayon centré sur les points d'atterrissage, et sur la tour de contrôle, l'installation de systèmes photovoltaïques n'est possible, qu'à la condition qu'ils ne perturbent pas la navigation des aéronefs.

Article 30. Constructions pouvant occuper le domaine public.

Les installations et constructions pouvant occuper le domaine public au titre d'une autorisation de voirie, peuvent être implantées sur les voies ou emprises publiques.

Article 31. Constructions en sous-sol.

Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public.

Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées à la limite de l'alignement futur ou existant et sur les limites séparatives. Dans cette hypothèse, le pétitionnaire sera responsable des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins. Nonobstant les dispositions des articles 2.1 et 2.2 des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles, en raison de leurs spécificités techniques et leur transparence dans le paysage communal, les constructions enterrées, et notamment les sous-sols, les garages, peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives et devront respecter le recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 2.1.3.1.)

Article 32. Modalités d'application des règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme dans le cas d'une servitude dite de cours commune.

Lorsque l'édification des constructions est subordonnée, pour l'application des dispositions relatives à l'urbanisme, à l'institution sur des terrains voisins d'une servitude dite de cours communes, les modalités d'application des règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- Les cours communes ne peuvent être établies que sur une emprise ne comportant aucun bâtiment ;
- La distance entre deux constructions situées de part et d'autre de la limite séparative ne pourra pas être inférieure à la distance fixée par les dispositions de l'article 2.1.3.2 ;
- Sur la commune de la Tour sur Tinée, les dispositions du présent article sont inapplicables.

Article 33. Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale

Toute opération immobilière destinée à la production de logements et réalisée dans un périmètre de mixité sociale (PMS) dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 1000m² est autorisée à condition que le programme comprenne un maximum de 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.

Les parties du territoire métropolitain concernées sont indiquées dans l'article 1.3.2. de chaque zone et sous-zone.

Article 34. Diversité commerciale

Dans les périmètres concernés par des linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage, les changements de destination autres qu'à destination de commerces et services sont interdits, sauf spécificités locales déclinées dans le corps du règlement.

Article 35. Dispositions propres aux clôtures

L'implantation des clôtures est libre.

Toutefois, dans le Haut-Pays, afin de permettre le passage des engins de déneigement et le dégagement de la neige présente sur la chaussée et assurer ainsi la sécurité des usagers de la voie, l'implantation des clôtures en retrait de l'alignement des voies publiques pourra être prescrite.

Leur aspect est règlementé par les dispositions de l'article 2.2.

Article 36. Dispositions relatives aux extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles, naturelles ou forestières en-dehors des STECAL.

A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone sont autorisées :

- Les extensions mesurées des bâtiments d'habitation existants, sous les réserves suivantes :
 - Condition de hauteur : dans le respect de la hauteur maximum fixée par l'article 2.1.2 sans pouvoir toutefois dépasser la hauteur du bâtiment principal ;
 - Condition d'emprise et de densité : l'emprise au sol ou la surface de plancher de l'extension ne peut excéder de plus de 30% celle de la construction principale dans la limite de 30m² de surface de plancher supplémentaire.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous les réserves suivantes :
 - Zone d'implantation : éloignement restreint à une distance au plus égale à la hauteur de l'annexe mesurée au faîtage ;
 - Condition de hauteur : au plus 2,50m à l'égout du toit

- Condition d'emprise et de densité : l'emprise au sol de l'annexe peut excéder 30m².

Article 37. Définition des communes de la bande littorale, des haut et moyen pays

La Bande Littorale comprend les communes suivantes : Beaulieu-sur-Mer, Cagnes-sur-Mer, Cap d'Ail, Eze, Nice, Saint-Jean Cap Ferrat, Villefranche-sur-Mer ;

Les communes du Moyen Pays sont les suivantes : Aspremont, Bonson, Carros, Castagniers, Clans, Colomars, Falicon, Gattières, Gillette, La Gaude, La Roquette sur Var, La Trinité, Le Broc, Levens, Saint-André de la Roche, Saint-Blaise, Saint-Jeannet, Saint Martin du Var, Tourrette-Levens, Vence ;

Les communes du Haut Pays sont les suivantes : Bairols, Belvédère, Duranus, Ilonse, Isola, La Bollène-Vésubie, La Tour-sur-Tinée, Lantosque, Marie, Rimplas, Roquebillière, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Selvage, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée, Tournefort, Utelle, Valdeblore, Venanson.

Article 38. Modalités de calcul des hauteurs

Plusieurs types de hauteurs sont définis :

- La hauteur à l'égout (He)
- La hauteur au faitage (Hf)
- La hauteur en gabarit (Hg)
- La hauteur frontale (Hfr)

Etant précisé que dans certaines zones du PLUm, la hauteur peut être spécifiée graphiquement, directement sur le plan de zonage. Dans ce cas, le règlement assure le renvoi au document graphique.

Quel que soit le type de définition concerné, les éléments de superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur, tels que notamment les antennes de télétransmission, les antennes de radiotéléphonie, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires, les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les capteurs solaires, les édicules techniques, les tours de ventilation, d'extraction, les passerelles piétonnes, les escaliers extérieurs, ...

Sauf disposition contraire précisée au règlement de la zone, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas contraints par les hauteurs définies dans chaque zone, sous réserve d'une bonne intégration dans les sites et dans le paysage, et du respect de l'article 2.2 sur l'aspect extérieur des constructions.

Par ailleurs, dans les zones soumises à un risque d'inondation, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir de la hauteur de référence augmentée d'une valeur définie en mètre, telle que précisée dans le Plan de Prévention des Risques. Dans ces zones, pour le calcul de la hauteur en gabarit, le rez-de-chaussée correspond au rez-de-chaussée surélevé, niveau le plus bas implanté au dessus de la cote imposée par le Plan de Prévention des Risques.

De manière générale, le niveau du sol correspond au terrain naturel ou au terrain excavé et apparent à l'issue des travaux, selon les cas de figure.

Par ailleurs, n'est pas prise en compte l'excavation nécessaire à l'aménagement de la rampe d'accès au sous-sol.

Hauteur à l'égout (He) :

Dans le cas de toiture à pans inclinés, la hauteur est mesurée à l'aplomb depuis l'égout au sens du présent règlement jusqu'au pied de façade et ceci en tout point.

Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur à l'étanchéité est mesurée à l'aplomb depuis l'étanchéité jusqu'au pied de façade et ceci en tout point.

Hauteur au faitage (Hf) :

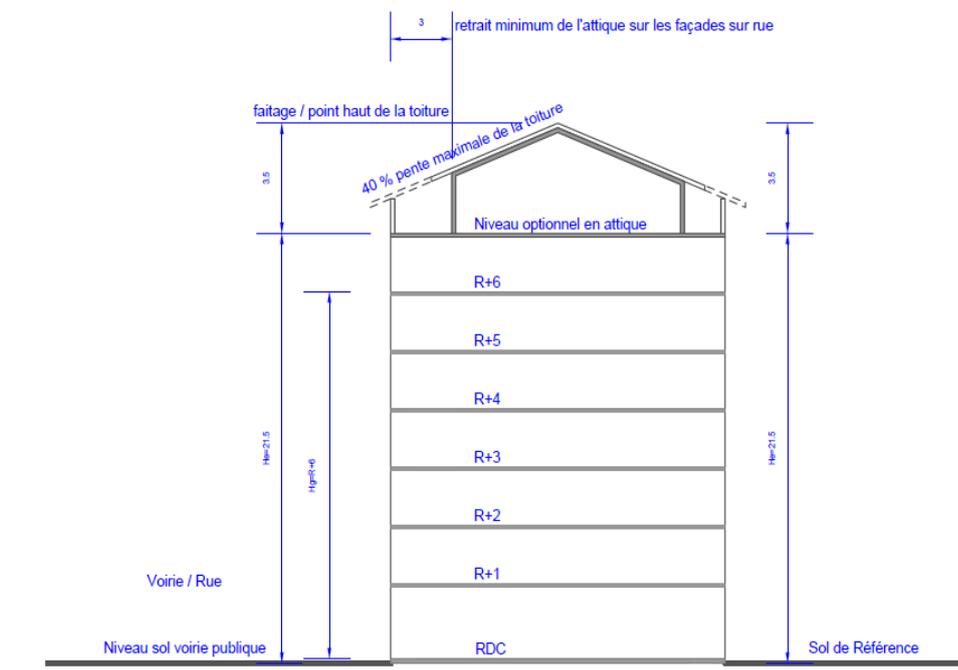
Elle est mesurée à l'aplomb des façades et elle correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point bas et le point haut d'une construction.

La hauteur se calcule entre le niveau du sol et le faitage. Le faitage correspond à la limite supérieure de toiture à pente.

Hauteur en gabarit (Hg) :

La hauteur est dite « en gabarit » lorsque la règle de hauteur est exprimée en nombre de niveaux à partir du niveau du sol. A titre d'illustration, un gabarit maximal autorisé de 4 niveaux sera mentionné sous la forme R+3 (rez-de-chaussée + 3 niveaux).

Dans ce cadre, pour la ville de Nice, les constructions pourront excéder la hauteur à l'égout dans le cas où un seul volume en attique est construit au-delà de ce gabarit. Lorsque ce volume est couvert par une toiture à pentes, celle-ci s'inscrira dans une pente de 40% maximum mesurée à partir de l'égout dudit volume. En outre, le retrait de l'attique s'applique au nu des façades de la construction avec un minimum de 3 mètres pour les façades sur rue hormis les éléments techniques nécessaires au fonctionnement de la construction (ascenseur, escalier etc).



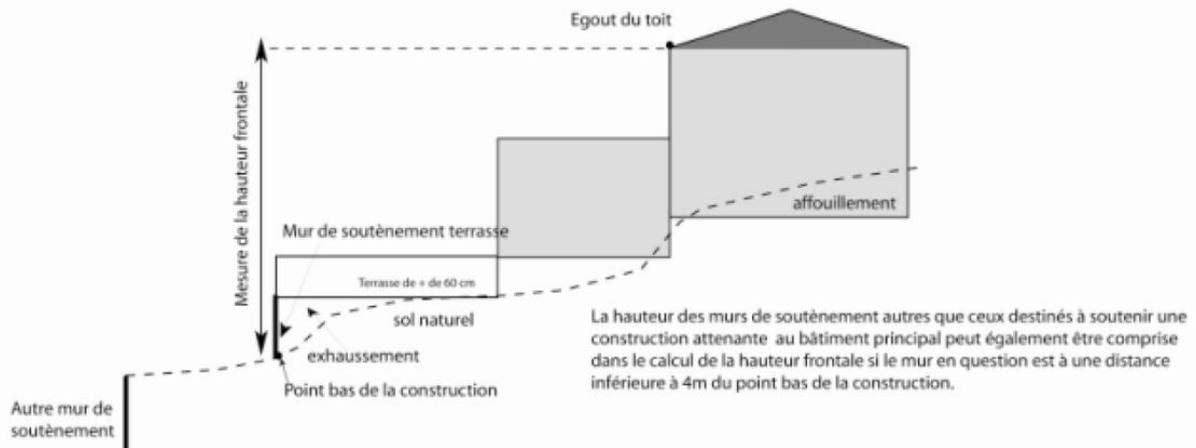
Le niveau du sol correspond au sol fini après travaux, n'étant comptés que les niveaux émergents de la construction, les niveaux situés en sous sols n'étant pas comptabilisés.

Pour les constructions édifiées sur les terrains en pente et présentant soit des niveaux en dessous du niveau de la voie publique d'accès à la construction ou des niveaux en gradins, sont comptabilisés dans le gabarit autorisé l'ensemble des niveaux, y compris les niveaux décalés des constructions, à partir du niveau le plus bas émergent du sol fini après travaux.

Hauteur Frontale (Hfr):

La hauteur frontale est la différence d'altitude entre le point le plus bas de la construction mesuré depuis le sol et l'égout du toit le plus élevé. A défaut de précision dans les règlements de zone, la hauteur frontale ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur à l'égout.

La hauteur des murs de soutènement n'est pas comprise dans cette différence d'altitude, s'il existe entre le point le plus bas du pied de la façade la plus basse du bâtiment et le mur concerné une distance horizontale au moins égale à la hauteur apparente du mur de soutènement avec un minimum de 4 m, excepté à Nice, où cette distance est fixée à 6 m.



Article 39. Raccordement aux bâtiments existants

Une hauteur différente peut être admise, voire imposée pour permettre le raccordement avec des bâtiments déjà existants, régulièrement édifiés, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain.

Article 40. Traitement architectural des constructions situées dans le cœur de parc du Parc National du Mercantour

- Toitures : les changements de matériaux de toiture ou les réalisations nouvelles sont effectuées en lauze, bardeaux de mélèze en toiture ou sur-couverture ou tôle acier de couleur gris ou brun.
- Maçonnerie et murs enduits (sauf parements de barrage) : lorsqu'ils sont de facture traditionnelle, la reprise est effectuée avec les techniques originelles. Lorsqu'ils sont de facture contemporaine, il est fait recours à ces liants naturels tels que chaux, plâtre, prompt, en coloris sombres.
- Isolation des bâtiments : elle doit être naturelle, recyclable ou biodégradable.
- Revêtements : les enduits sont réalisés avec des produits naturels. Si elles sont traitées, les boiseries le sont avec des produits naturels.
- Eclairages extérieurs : l'éclairage est dirigé vers le sol. L'éclairage est désactivé en absence d'occupation du bâtiment.

Les communes concernées par ces dispositions sont les suivantes : Belvédère, Isola, La Bollène-Vésubie, Rimplas, Roubion, Roure, Saint-Dalmas le Selvage, Saint-Etienne de Tinée, Saint-Martin Vésubie, Saint-Sauveur sur Tinée et Valdeblore.

Article 41. Lexique

Les définitions et schémas figurant dans le lexique apportent des précisions sur des termes ou des notions développées dans le règlement.

Toutes les définitions marquées par une étoile (*) sont issues du projet de lexique national d'urbanisme.

Annexe* :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, dont l'usage est destiné à apporter un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les piscines ne sont pas incluses dans les annexes.

Arbres de haute tige :

Tout arbre résineux, feuillu ou fruitier dont la circonférence du tronc mesuré à 1,50 m du sol atteint 0,40 m.

Arbres remarquables :

Arbres identifiés dont la localisation est précisée au plan de zonage.

Aménagements :

Les aménagements ne sont pas inclus dans la définition des constructions et des bâtiments. Ce sont des travaux légers, ouvrages comportant, ou non, des fondations. A titre d'exemple, les clôtures, murs de moins de 2m de hauteur, murs de soutènement, aires de stationnement à l'air libre, etc. entrent dans cette catégorie.

Attique :

Dernier niveau d'une construction réalisé en retrait par rapport aux niveaux inférieurs sur l'ensemble des façades de la construction et de proportions moindres.

Axe d'écoulement :

Un axe d'écoulement permet le transit gravitaire des eaux pluviales, des eaux de ruissellement ou des eaux de source. Il est majoritairement à ciel ouvert sur la totalité de son linéaire mais peut être partiellement couvert. Les cours d'eau et les vallons sont des axes d'écoulement d'origine naturelle alors que les fossés, les canaux et certains collecteurs sont des axes d'écoulement artificiels. Un axe d'écoulement n'appartient pas nécessairement au réseau public d'eaux pluviales.

Bande continue :

Bande de largeur variable qui permet de construire sur voie d'une limite séparative à l'autre. Sa largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée en article 2.1.3. qui est l'emprise publique, la limite de la voie ou la limite d'implantation graphique : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique lorsqu'elle

existe et en tenant compte de la présence éventuelle d'un JIM ou d'un EVI situé le long des voies ou espaces publics. La largeur de la bande continue est de : 20m pour les bureaux et 17 m pour les autres destinations.

Bâtiment* :

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes
- Soit de l'absence de toiture
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie) et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction :

Une construction est un édifice ou un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Les constructions englobent également tous types de travaux, d'ouvrages ou d'installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (construction sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Par contre, les constructions excluent les murs d'une hauteur de moins de 2 m et les murs de soutènement.

Construction existante* :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante à la date d'approbation du PLU métropolitain

Canal :

Un canal est un axe d'écoulement artificiel permettant d'acheminer l'eau pour différents usages (eau potable, irrigation, hydroélectricité, navigation...) depuis une prise d'eau dans un cours d'eau ou au droit d'une source. La majorité des canaux d'irrigation du territoire de la métropole Nice Côte d'Azur (canal de la Tour, canal des Iscles et divers canaux dits « de pied de coteaux ») contribuent également au drainage des eaux pluviales.

Chiens assis ou « lucarne » :

Selon les spécificités locales, soit une lucarne à baie carrée et présentant une toiture à deux pentes et faîtière horizontale, soit une lucarne dont la couverture est formée d'un seul rampant à pente inversée

Clôture :

Dispositif qui permet de clore une propriété.

Collecteur :

Un collecteur est un ouvrage hydraulique permettant de faire transiter gravitairement de l'eau en sous-sol ou sous couverture (tuyau, cadre, ovoïde, galerie...). Il est considéré comme un axe d'écoulement lorsqu'il se situe dans le prolongement d'un axe d'écoulement à ciel ouvert (vallon, fossé, canal).

Cours d'eau :

Le cours d'eau est défini par l'article L 215-7-1 du Code de l'Environnement : « Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. »

Destinations et sous-destinations de constructions :

Il existe 5 destinations en vigueur :

La destination de **construction « exploitation agricole et forestière »** comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **exploitation agricole** » : recouvre les constructions destinés à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et de récoltes.
- La sous-destination « **exploitation forestière** » : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de **construction « habitation »** : comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **logement** » : recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions de type résidences ou foyers avec service, destinés à des résidences principales ou à l'hébergement temporaire. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de **construction « commerce et activité de service »** comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales et destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « **restauration** » : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « **commerce de gros** » : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de service et accessoirement la présentation de biens, et, lorsque cela est spécifié les services bancaires ou d'assurance.

- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « **cinéma** » : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de **construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »** comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (déchèterie, installations relatives à la collecte et au traitement des déchets par exemple), les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains (par exemple, les stations de pompage ou de relevage, les abris bus), les constructions industrielles concourant à la production d'énergie (transformateurs électriques par exemple).
- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement (maternel, primaire et secondaire, les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, les établissements d'enseignement supérieur) ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires, les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC) qui sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et qui s'engagent à respecter certaines garanties (prévues à l'art L.6164-22 du code de la santé publique et reprise notamment sous la forme d'un projet institutionnel).
- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « **équipements sportifs** » : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires des gens du voyage. Cette sous-destination recouvre les équipements de superstructures tels les ouvrages pour les parcs de stationnement.

La destination de **construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** comprend les sous-destinations suivantes :

- La sous-destination « **industrie** » : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales de secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « **entrepôt** » : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « **bureau** » : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Égout du toit :

Point de jonction entre la toiture et le nu de la façade hors débords. Dans le cas de toitures terrasses, l'égout du toit est constitué par l'étanchéité.

Emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les piscines ne sont pas incluses dans le calcul de l'emprise au sol, à condition qu'elles ne dépassent pas 1 mètre de hauteur mesuré depuis le terrain naturel.

Les bassins (d'ornement, agricoles, de rétention, liés à la défense incendie,...) ne sont pas inclus dans l'emprise au sol.

Les constructions ou parties de construction situées en-dessous du terrain naturel avant travaux et qui seraient apparentes, même partiellement, après travaux ne génèrent aucune emprise au sol à la condition qu'elles demeurent affectées au stationnement des véhicules.

Equipements techniques de superstructures :

Edicules techniques dépassant des toitures, constructions à usage d'équipement d'intérêt général du type transformateur EDF, antennes EDF ou autres (téléphonie mobile, ...), cage d'ascenseur, armoire technique ou monte charge, capteurs solaires, etc.

Escaliers :

Les escaliers ayant un lien fonctionnel avec le bâtiment, notamment lorsqu'ils lui sont accolés, relèvent de la terminologie des constructions.

Les escaliers aménagés dans les espaces libres, qu'il s'agisse d'escaliers maçonnés ou paysagers, sont des accès ou circulations extérieures qui ne font pas partie de la terminologie des constructions.

Espaces libres :

Les espaces libres sont de deux types :

- **Les espaces verts** : il s'agit d'espaces comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes d'essences variées économes en eau et adaptés au climat local. Ils ne doivent pas être surplombés par un bâtiment (à l'exception des saillies de façade et des balcons d'une largeur de plus d'un mètre, situés à plus de 5 m de hauteur). Ils sont soit en *pleine terre* soit *végétalisés*.
 1. Les espaces verts sont dits *en pleine terre* quand aucune construction ne se trouve en dessous, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et les réseaux souterrains.
 2. Les espaces végétalisés correspondent aux autres espaces verts, sur dalles et aux autres parties artificialisées, végétalisées avec au moins 80 cm de terre. Les toitures végétalisées sont incluses dans cette catégorie.

- **Les espaces paysagers** : il s'agit d'espaces sur toiture, sur dalle ou au sol, qui comportent des parties végétales et minérales qui constituent un aménagement paysager. Les parties végétales doivent être composées de plantes adaptées au climat méditerranéen et non répertoriées comme envahissantes.

Quel que soit leur revêtement, les aménagements de voirie, les accès, et les aires de stationnement ne font pas partie des espaces libres.

Extension* :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation ou excavation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée :

Extension de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm, étant entendu que le bâti existant doit avoir une existence administrative (soit sans permis de construire si édifié avant la loi du 15 juin 1943 instituant son obligation, soit ultérieurement grâce à une autorisation d'urbanisme). Cette extension relative est assortie d'une limite absolue de 30 m² de surface de plancher.

Façade* :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels tels que les baies, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Fossé :

Un fossé est un axe d'écoulement artificiel à ciel ouvert creusé par la main de l'homme dans le terrain naturel. Il présente généralement un fond et des talus végétalisés mais peut être partiellement ou totalement artificialisé (enrochements, béton...). Il est considéré comme un axe d'écoulement artificiel lorsqu'il assure la continuité hydraulique d'un vallon, se situe en bordure d'une voie publique ou draine à la fois les eaux pluviales des domaines publics et privés.

Gabarit* :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. A défaut de règles spécifiques dans le document d'urbanisme, il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol prévues dans chaque zone ou secteur.

Garages collectifs :

Il s'agit des places de stationnement destinées à un usage collectif, érigées hors-sol et situées en dehors de l'emprise de la construction principale. Cette définition ne concerne que le stationnement clos et/ou couvert.

Génie végétal :

Le terme « génie végétal » définit l'ensemble des connaissances et des techniques (applications, conception, réalisation) utilisant les plantes vivantes, ou parties de celles-ci, et les semences pour la protection des sols contre l'érosion et pour la stabilisation des berges et des talus. Les techniques issues du génie végétal allient donc les principes de l'écologie et du génie puis visent à maintenir, améliorer ou recréer des fonctions écologiques naturelles. D'autres termes tels que bio-ingénierie, génie écologique, génie biologique, techniques végétales, sont également utilisés à cette fin.

Le génie végétal n'utilise que des matériaux vivants alors que les techniques mixtes associent matériaux vivants et inertes. Le végétal ne représente pas toujours la seule composante des ouvrages car, pour améliorer l'efficacité des réalisations, il est parfois nécessaire d'associer à la fois un procédé de génie civil et des techniques de végétalisation adaptées. Les gabions boîtes ou gabions matelas comme les gabions tubulaires végétalisés sont considérés comme des techniques mixtes.

Imperméabilisation :

On entend par imperméabilisation, toutes les surfaces aménagées (ou surface urbanisée) limitant la capacité d'infiltration naturelle des sols et entraînant une augmentation des ruissellements pluviaux par rapport à l'état naturel du terrain.

Chaque type de surface imperméabilisée présente une surface active plus ou moins importante qui contribue au ruissellement des eaux pluviales. Le calcul des surfaces actives, effectué suivant leur typologie, est décrit dans le règlement d'assainissement métropolitain.

Infrastructures techniques :

Ensemble des équipements techniques nécessaire au fonctionnement d'un réseau. A titre d'exemples les pylônes électriques ou de téléphonie mobile, les routes, les autoroutes, les voies ferrées ou de TCSP, les ponts, les locaux abritant les transformateurs électriques, sont des infrastructures techniques

Installations :

Ensemble des objets, des appareils et éléments mis en place en vue de tel ou tel usage.

Installations classées :

Installations classées pour la protection de l'environnement en application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 dite loi Bouchardeau.

Limites séparatives* :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Mur de soutènement :

Un mur de soutènement est une paroi verticale construite sur un terrain en pente. Il est destiné à retenir les terres lorsque les deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

Niveau de construction :

Ne comptent pas comme niveau, les niveaux d'habitation situés au dessus de l'égout du toit.

Non règlementé :

Signifie qu'il n'y a pas de règle fixée.

Oriel ou Bow-window :

Il s'agit de fenêtre en saillie, balcon fermé sur une façade ou logette ou avant-corps garni de baies ou ensemble superposé de baies en encorbellement, formant saillie sur le nu d'une façade.

Périmètre d'étude :

Il s'agit du périmètre dans lequel, en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, la construction est limitée a une surface de plancher maximale, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement

global qui doit intervenir dans un délai fixé. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.

Périmètre de réciprocité :

La règle dite de réciprocité prévue par le code rural impose, lorsque des bâtiments à usage agricole doivent respecter des distances d'implantation vis-à-vis des constructions de tiers, la même exigence d'éloignement à toute nouvelle construction ou changement de destination d'immeubles occupés par des tiers.

Les distances à respecter sont celles définies par le règlement sanitaire départemental (RSD) ou par la réglementation sur les installations classées (ICPE).

Plantes envahissantes :

Ce sont des plantes qui se reproduisent de manière importante au détriment des plantes locales. Sont interdites notamment à ce titre : Ailanthus du Japon (*Ailanthus altissima*) ; Griffes de sorcière ou Figue des Hottentots (*Carpobrotus edulis*, *C. acinaciformis* et *C. chilense*) ; Séneçon rampants et sarmenteux (*Senecio* spp., surtout *angulatus* et *deltoideus*) ; Herbe de la pampa (*Cortaderia selloana*) ; Asparagus feuillé d'Afrique du Sud (*Elodea asparagoïdes*, *Asparagus medeloïdes*) ; Jussies-toutes les espèces- (*Ludwigia* spp).

La liste complète des espèces classées en catégorie « Alerte », « Prévention » et « Emergente » dans la liste régionale des Espèces Végétales Exotiques Envahissantes (EVEE) et Espèces Végétales Exotiques Potentiellement Envahissantes EVEPE élaborée dans le cadre de la Stratégie régionale est présentée dans le cahier de recommandation, pièce n°XXX du dossier de PLU.

Plantes invasives :

Ce sont des plantes qui se reproduisent de manière importante au détriment des plantes locales.

Sont interdites l'ensemble des plantes listées par le Conservatoire Botanique Méditerranéen : <http://www.invmed.fr/src/listes/index.php?idma=33>

Résidence sénior :

Ensemble d'habitations relevant de la sous-destination « hébergement » constitué de logements autonomes et visant un public séniors autonomes ou inter générationnel.

Rez de chaussée :

Il s'agit du niveau situé immédiatement au dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi enterré. Dans le cas d'un terrain en pente, pour les constructions dont une façade donne sur voie, le niveau du rez-de-chaussée est celui qui se trouve au niveau de la voie.

Recul induit :

Il s'agit d'une règle de recul imposée par le règlement ; écrite ou graphique, elle est induite par les règles d'implantation fixées dans chaque zone. Dans les articles du chapitre 2 le règlement fixe les règles d'implantation des bâtiments et règlemente les constructions autorisées dans les reculs induits. (Nice).

Règle graphique :

Elle correspond à une prescription réglementaire figurant soit sur le plan de zonage, soit dans la pièce des orientations d'aménagement et de programmation « Quartiers et secteurs soumis à des règles graphiques ». Dans les cas où il existe une règle graphique, elle s'impose aux Occupations et Utilisations du Sol (OUS) prioritairement à la règle écrite. De ce fait, lorsqu'il existe une règle graphique sur le plan de zonage ou dans la pièce des orientations d'aménagement et de programmation « Quartiers et secteurs soumis à des règles graphiques », les constructions et les bâtiments doivent être implantés conformément aux dispositions graphiques.

➔ Ces règles graphiques peuvent concerner tout ou partie des articles du règlement.

Rénovation d'une construction :

Il s'agit de la réfection d'une construction dans son volume existant.

Emplacement réservé pour habitat :

En application de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement localisent sur des terrains des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logement et de logement locatif social. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.152-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de logement ou de logement locatif social sont recensés en annexe du PLU.

Spécificités communales :

Le présent règlement prend en compte des spécificités des PLU communaux, qui s'intègrent dans le corps du règlement

Stationnement à l'air libre :

Espace de stationnement ouvert, non couvert ou couvert par des pergolas.

Terrain :

Dans ce règlement, le mot « terrain » signifie unité foncière.

Terrasse tropézienne :

Il s'agit de terrasse dont l'ouverture est créée par une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

Toiture végétalisée :

Toiture terrasse aménagée pour y accueillir uniquement des plantations comprenant une végétation basse ainsi que des arbres ou arbustes. Les toitures végétalisées peuvent être comptabilisées dans les superficies d'espaces verts végétalisés si elles répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- Etre accessibles afin d'en permettre l'entretien ;
- L'épaisseur de terre végétale doit être d'au moins 60 cm ;
- 80% au moins de la surface de la toiture doit être végétalisée.

Unité foncière :

Il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Terrain d'assiette du projet :

Il s'agit de l'ensemble des parcelles contiguës n'appartenant pas forcément à un même propriétaire ou à une même indivision mais correspondant à l'assiette du projet.

Vallon :

Un vallon est un axe d'écoulement d'origine naturelle marqué topographiquement par une petite dépression allongée entre deux versants, deux collines, deux hauteurs. Il draine les écoulements du bassin versant amont associé vers un autre vallon ou un cours d'eau, vers un fossé ou un collecteur privé ou public, ou exceptionnellement vers un point de déversement sur la voirie publique. Il peut être partiellement artificialisé au droit des zones urbanisées (confortement, couverture...) où il constitue généralement une limite parcellaire physique. Il peut être sec une majeure partie de l'année en dehors des périodes de précipitations ou présenter un écoulement permanent ou intermittent lorsqu'il draine naturellement ou artificiellement des eaux souterraines ou la surverse d'un canal. Certains vallons sont identifiés comme étant des cours d'eau.

Voie ou emprise publique* :

Les voies ou emprises publiques correspondent à tous les types de voies et espaces, appartenant au domaine public ou privé, ouverts à la circulation publique.

La voie s'entend comme l'espace comprenant la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, aux pistes cyclables, à l'emprise réservée au passage des piétons, et aux fossés et talus les bordant.