

- Titre I - Dispositions générales.

Article 1 : Champ d'application territoriale du Plan

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) s'applique au territoire de la Ville de Nice, à l'exception de la partie du territoire régie par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de la Vieille Ville, approuvé par décret en date du 17 décembre 1993 et délimité sur les documents graphiques sous le signe « P.S.M.V. ».

Ce « P.S.M.V. » constitue un document d'urbanisme tenant lieu de P.L.U.

Article 2 – Portée du règlement

1/ Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le P.L.U. les articles des règles générales d'urbanisme mentionnés aux articles R. 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24.

2/ Est également applicable la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée le 2 décembre 2003, en application de l'article L. 111-1-1 du Code de l'urbanisme.

3/ Sont également applicables les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme, et notamment :

- l'article **L. 111-1-4** relatif aux entrées de villes ;
- l'article **L. 111-2** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;
- l'article **L. 111-3** relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial ;
- l'article **L. 111-6** relatif au refus de branchement aux réseaux des constructions irrégulières ;
- l'article **L.111-6.1** relatif à l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes à un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale, tel que les équipements cinématographiques, (cette surface ne doit pas excéder 1,5 fois la SHON affectée au commerce) ;
- l'article **L. 130-1** relatif aux espaces boisés classés ;
- les articles **L. 421-3, L. 451-1 et suivants et R. 421-26** et suivants relatifs aux permis de démolir ;
- l'article **L 123.1.3** relatif à l'exigibilité en stationnement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les articles **L123.1.2, L 332.7.1, R332.7.1 et suivants** relatifs à la participation due pour non réalisation d'aires de stationnement ;
- l'article **L. 123-5** relatif notamment à la possibilité d'accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

4/ Demeurent également applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L. 126-1 et R. 126-1 du Code de l'urbanisme.

5/ Sont également applicables, le cas échéant, les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisation visées à l'article L. 111-7 du Code de l'urbanisme.

Article 3 – Division du territoire communal en zones et vocation respective de chaque zone

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones :

- les zones urbaines : U,
- les zones à urbaniser : AU,
- les zones agricoles : A,
- les zones naturelles et forestières : N.

1/ Les zones urbaines « U », ont les vocations suivantes.

La zone UA, zone urbaine dense, correspond au centre ville et à ses quartiers périphériques. Cette zone comporte **11** secteurs.

La zone UB, zone urbaine des collines correspond aux zones de transition et aux hameaux constitués avec des densités moindres et davantage d'espaces verts. Cette zone comprend **5** secteurs.

La zone UC, zone collines campagne, correspond au zonage urbain des collines niçoises les moins denses. Cette zone comporte **6** secteurs.

La zone UD, zone de développement futur privilégié et de développement des éco quartiers. Située principalement dans la Plaine du Var, cette zone comprend **10** secteurs spécifiquement définis pour permettre la mise en place des dispositifs d'économie d'énergie et de développement durable sur des constructions innovantes présentant une architecture parfois non traditionnelle ou contemporaine.

La zone UE, zone urbaine à vocation économique, destinée à faciliter le développement des activités. Elle comprend **5** secteurs.

La zone UF, zone dédiée aux équipements elle comporte **16** secteurs, chacun identifiant la spécificité de l'équipement concerné.

La zone UM, zone sur laquelle une forme urbaine précise est définie et des règles graphiques spécifiques fixées sur chacun des **7** secteurs.

2/ Les zones à urbaniser AU, encore à caractère naturel, sont destinées à être urbanisées. Elles comportent **5** secteurs.

Certains qui ne possèdent pas à proximité immédiate de réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter dans la zone à urbaniser (voies publiques, eau, électricité, voire assainissement, ...) ont un règlement strict ; l'ouverture à l'urbanisation y est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

D'autres possèdent à proximité immédiate les réseaux suffisants pour desservir les constructions à implanter dans la zone à urbaniser (voies publiques, eau, électricité, voire assainissement, ...) ont un règlement alternatif. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une Orientation Particulière d'Aménagement (OPA).

3/ Les zones agricoles A regroupent les parties du territoire communal à usage agricole. Elles comprennent **4** secteurs.

4/ Les zones naturelles N, comprennent **7** secteurs, qui ont vocation à conserver leur caractère naturel.

5 / Règles communes

Ces différentes zones peuvent être affectées de prescriptions mentionnées aux articles R.123-11, R.123-12, R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme ainsi que des prescriptions complémentaires suivantes :

- Fouilles pour recherches archéologiques : protection des vestiges archéologiques (pièces n° 5.2.3 et 5.5.5),
- Ordonnances d'architecture (pièce n° 5.2.3.),

- Zones de dégagement de vue (pièce n° 5.2.3.)
- Cheminement piétonnier existant à conserver ou à créer (pièce n° 5.2.3.)
- Prescription pour zone de tirants (pièce n° 5.2.3.)
- Servitude non canalisée de recueillement des eaux pluviales dans les vallons (pièce n° 5.3.3.)
- Protection de la nappe alluviale du Var, (pièce n° 5.2.3.),
- Prescription concernant les hydrocarbures liquides, (pièce n° 5.2.3.),
- Prescriptions pour les zones de protection des tunnels (pièce n° 5.2.3.).

Ces prescriptions figurent sur les documents graphiques et dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Article 4 – Dispositions particulières concernant les éléments de paysages et les immeubles à protéger au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'urbanisme

L'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

A ce titre, les éléments suivants ont été identifiés sur le plan de zonage.

1. Espaces verts repérés dans le P.L.U.

a) Les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.)

Il s'agit de 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 Jardins d'Intérêt Majeur, 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 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 pour les personnes à mobilité réduite.

b) Les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.)

Il s'agit d'espaces verts publics ou privés présentant 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 nécessaires à l'exploitation des équipements publics,
- 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 ainsi que des allées, pistes, billetterie, buvettes et manèges,

2. Constructions à préserver

Les villas, bâtiments, repérés sur le plan de zonage par un triangle jaune et répertoriés en annexe, pièce 5.2.3 du dossier de PLU sont à préserver en tout ou en partie ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre patrimonial, esthétique, historique ou paysager.

Les protections spécifiques de chaque construction sont précisées dans cette annexe.

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

3. Les continuités écologiques

La trame verte et bleue est destinée à enrayer le déclin de la biodiversité en (re)constituant un réseau d'échanges cohérent à l'échelle du territoire 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 Nice concernés par cette trame ont été identifiés du point de vue écologique pour le maintien de la biodiversité ; ils sont classés en 3 zones :

- **Zone nodale écologique** : espace qui présente une biodiversité remarquable et dans lequel vivent 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...).
- **Zone tampon écologique** : espace situé autour des zones nodales et des corridors et qui les préserve des influences extérieures négatives. C'est un espace intermédiaire utilisé occasionnellement par l'espèce pour son cycle de vie ou ses déplacements.
- **Zone de corridor écologique** : élément de liaison fonctionnel entre 2 zones nodales du même milieu, permettant le déplacement des espèces entre ces zones. Il assure principalement les échanges génétiques et physiques des espèces entre les zones nodales.

Ces zones sont identifiées et délimitées sur le plan « trame verte et bleue », pièce n° 3.4 du dossier de PLU et pour chacune d'elles, le règlement impose des prescriptions particulières aux aménagements et constructions.

Dans le règlement, sauf précisions complémentaires, le terme « trame verte et bleue » regroupe les trois zones nodales, tampons et corridors.

Réseau d'irrigation :

En toutes zones, dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », la modification ou le remblaiement des rigoles d'irrigation ne sont autorisés qu'à condition de ne pas perturber la continuité écologique identifiée et délimitée sur le plan « trame verte et bleue », pièce n° 3.4 du dossier de PLU : le tracé de la rigole pourra être modifié mais la continuité écologique doit être préservée.

En toutes zones, dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », tout canal d'irrigation devra être bordé par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum 2 m : le tracé du canal pourra être modifié mais la continuité écologique doit être préservée.

Article 5 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies dans le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 6 – Dispositions particulières résultant de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme relatif aux bâtiments sinistrés

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;

- quand le bâtiment a été détruit par un événement lié à un risque naturel de grande ampleur.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial le justifie et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment est autorisée, excepté dans les cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;
- quand le bâtiment est situé dans le secteur NI,
- quand le bâtiment est situé dans une zone à risque naturel de grande ampleur.

Article 7 - Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

Article 8 – Dispositions particulières résultant de l'article L. 128-1 du Code de l'urbanisme relatif aux constructions HPE

Les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, bénéficient d'une bonification du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S) de 20 % maximum selon les modalités définies, en application des dispositions de l'article L128-1 du Code de l'urbanisme, par la délibération du conseil municipal de la ville de Nice.

Cette bonification est valable, dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal et dans chaque secteur sur lequel un COS est fixé par le présent règlement.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.

Article 9 – Prise en compte des dispositions de la LOI n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

La réglementation thermique applicable aux constructions neuves sera renforcée afin de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Elle s'attachera à susciter une évolution technologique et industrielle significative dans le domaine de la conception et de l'isolation des bâtiments et pour chacune des filières énergétiques, dans le cadre d'un bouquet énergétique équilibré, faiblement émetteur de gaz à effet de serre et contribuant à l'indépendance énergétique nationale.

L'Etat se fixe comme objectifs que :

a) Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2012 et, par anticipation à compter de la fin 2010, s'il s'agit de bâtiments publics et de bâtiments affectés au secteur tertiaire, présentent une consommation d'énergie primaire inférieure à un seuil de 50 kilowattheures par mètre carré et par an en moyenne

b) Toutes les constructions neuves faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter de la fin 2020 présentent, sauf exception, une consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite dans ces constructions, et notamment le bois-énergie,

c) Les logements neufs construits dans le cadre du programme national de rénovation urbaine prévu par la loi n°2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine respectent par anticipation les exigences prévues au a.

Les normes susmentionnées seront adaptées à l'utilisation du bois comme matériau, en veillant à ce que soit privilégiée l'utilisation de bois certifié et, d'une façon plus générale, des biomatériaux sans conséquence négative pour la santé des habitants et des artisans.

Article 10 : Règles d'implantation par rapport à la limite du domaine ferroviaire

La limite du domaine ferroviaire est considérée comme une limite séparative de propriété.

Article 11 : 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'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer, informe monsieur le Maire de Nice, de la nouvelle procédure d'instruction des demandes l'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 12 : Constructions existantes

Les constructions existantes peuvent faire l'objet, et ce, sans que le PLU ne le prévoit expressément, de travaux d'aménagement et d'entretien courant ou n'aggravant pas l'incompatibilité de la construction avec les règles du PLU.

Article 13 – 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 14 – Modalités d'application des règles édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme dans le cas d'un lotissement ou dans celui d'une division en propriété ou en jouissance

Conformément aux dispositions résultant de l'article R 123-10.1 du Code de l'urbanisme dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet.

Article 15 : Modalités d'application des normes de Stationnement

Les normes de stationnement sont définies à l'article 12 de chaque zone.

15.1 : Sur l'ensemble de la commune, 2 zones sont distinguées :

La première zone (zone n° 1) est définie de la façon suivante : le corridor de 200 m de part et d'autre du tramway, et des lignes de bus en site propre et le territoire situé à moins de 300 m des gares de Thiers, Riquier, Saint Augustin, Gare du Sud (cf. documents graphiques).

La deuxième zone (zone n°2) est constituée par le reste de la ville.

Quand une unité foncière est concernée pour partie par la zone 1, les normes spécifiques de stationnement prévues s'appliquent à l'ensemble de l'unité foncière.

Le nombre d'aires de stationnements exigé dépend de la destination des constructions.

15.2 : Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

15.3 : Les modalités d'application des exigences propres à chaque zone sont les suivantes :

- la construction de bâtiments de toute nature entraîne l'obligation de réaliser des installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins du bâtiment à construire ; ces installations pourront être réalisées sur le terrain ou dans son environnement immédiat ;
- le nombre d'aire de stationnement exigée est arrondi au nombre entier le plus proche ;
- dans le cas d'augmentation de la S.H.O.N. d'un bâtiment existant, les aires de stationnement ne sont exigées que pour la S.H.O.N. supplémentaire ;
- le nombre d'aire de stationnement existant ne peut pas être diminué si ce nombre est inférieur à l'exigence des normes de stationnement définies ;
- si le nombre d'aire de stationnement existante est supérieur à l'exigence des normes de stationnement définies dans la zone, les places excédentaires peuvent bénéficier à un projet d'extension ou de construction nouvelle sur l'unité foncière ;
- dans le cas de commerces groupés dont la SHON totale est supérieure à 300 m² composés de plusieurs cellules commerciales, les exigences de stationnement (2 roues, VL, livraison et poids lourd) imposées en article 12 dans chaque zone par type de commerce s'appliquent à chaque cellule prise séparément, en fonction de sa SHON spécifique et indépendamment de la SHON des autres cellules ;
- en cas de changement partiel ou total de destination ou de transformation ou réhabilitation d'un bâtiment existant, il n'est exigé aucune aire de stationnement voiture, 2 roues, livraison, poids lourd ou car supplémentaire ;
- en cas de démolition partielle avec reconstruction partielle de plancher, le nombre exigible de places de stationnement se calcule au vu de la totalité de la surface de plancher reconstruite ;
- lorsque le nombre d'aire de stationnement pour les engins à 2 roues est inférieur à 6, l'aménagement de ces aires de stationnement n'est pas obligatoire ;
- l'obligation de réalisation de stationnement pour voiture individuelle pour les logements et les bureaux ne s'applique pas si ces derniers se trouvent en zone non accessible aux véhicules motorisés notamment en zone piétonne ;
- l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des logements sociaux, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite de 30% de la SHON existante ;
- les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager ;
- le bâtiment doit comprendre un ou plusieurs locaux pour le stationnement des 2 roues, aisément accessible depuis les emprises publiques par un cheminement praticable.

1.5.4 : Stationnements 2 roues

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les stationnements 2 roues sont exigés en fonction des besoins de l'établissement à réaliser.

Pour les autres destinations, sur l'ensemble de la commune, il est exigé 1 aire de stationnement 2 roues pour 70 m² de SHON dont la moitié en 2 roues non motorisées. Toutefois, pour les constructions à destination de commerce, lorsqu'aucune exigibilité n'est fixée pour les véhicules légers, cette absence d'exigibilité concerne également les 2 roues.

1.5.5 : L'aire de livraison exigée en article 12 de chaque zone du présent règlement doivent correspondre à 2 aires de stationnement véhicule légers.

1.5.6 : L'aire dépose minutes exigée en article 12 de chaque zone du présent règlement doit pouvoir accueillir au moins 2 véhicules légers ou 1 car.

1.5.7 : L'aire poids lourds exigée en article 12 de chaque zone du présent règlement doit avoir une superficie de 16,5 m * 3,5 m définie conformément aux normes européennes.

Article 16– Rappels des définitions au sens du présent règlement

1. **Arbres remarquables** : Arbres identifiés dont la localisation est précisée en pièce n° 3.2 du dossier de PLU : plan directeur de zonage.
2. **Arbres d'essences variées** : Proportion harmonieuse d'arbres à feuilles caduques et persistantes, de conifères, d'agrumes et de palmiers.
3. **Arbres** de haute tige : Tout arbre à haute tige résineux, feuillu ou fruitier dont la circonférence du tronc mesurée à 1,50 m du sol atteint 0,40 m.
4. **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 6 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 directeur de zonage) ou marge de recul graphique lorsqu'elle existe.
5. **Bâtiment** : Volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel, touristique, sportives ou de loisirs, commercial ou agricole, etc...y compris les parties en sous-sols.
6. **Chiens assis** : Ouverture verticale pratiquée dans le toit.
7. **Clôture** : Ouvrage édifié en limite de 2 unités foncières. Les clôtures ne sont pas incluses dans la terminologie des « constructions ». Ainsi, quand un recul est imposé à toute construction en bordure de voie ou des limites séparatives, cette disposition ne concerne pas les clôtures.
8. **Coefficient d'occupation du sol** : Le C.O.S. est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport entre la surface hors œuvre nette* de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface du terrain.
9. **Construction** : Englobe non seulement les bâtiments, mais tout type d'ouvrage "construit": (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 m du sol naturel, les annexes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc) y compris les parties en sous-sols.
10. **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Elles recouvrent les destinations correspondant notamment aux catégories suivantes :
 - les locaux affectés aux services publics municipaux, communautaires, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil et au renseignement du public;
 - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...);
 - les crèches et haltes garderies ;
 - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
 - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
 - les établissements pénitentiaires ;
 - les établissements de santé publics : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), dispensaires ;
 - les établissements de santé privés d'intérêt collectif (ESPIC). Ces ESPIC sont gérés par des personnes morales de droit privé, qui poursuivent un but non lucratif (association ou fondation) et 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) ;
 - les établissements d'action sociale ou médico-sociale publics ou, privés d'intérêt collectif à but non lucratif (ESmsPIC) ;

- les établissements culturels et les salles de spectacle les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les équipements sportifs structurants ou stades ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

11. **Décrouter une façade** : Enlever l'enduit de cette façade.
12. **Destination des locaux** : Affectation (ou utilisation) principale de locaux existants ou futurs. Les différentes destinations possibles sont énoncées à l'article R. 123-9 avant dernier alinéa du Code de l'urbanisme. Le règlement identifie les destinations suivantes : habitation, bureaux, commerces, artisanat, industries, hébergement hôtelier, entrepôt, destination agricole ou forestière, équipement et service public ou d'intérêt collectif.
13. **Egout du toit** : Egout principal de la toiture. En cas de toiture-terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.
14. **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.
15. **Emplacement réservé** : Terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. En application de l'article L.123-1 § 8° du Code de l'urbanisme, dans ces emplacements réservés est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve. Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du bénéficiaire. Les emplacements réservés sont recensés en annexe, pièce n°5.2.1. du dossier de PLU.
16. **Espaces libres** : Les espaces libres correspondent principalement aux parties de l'unité foncière en dehors du volume construit. Ces espaces sont de **2 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 (notamment palmiers, agrumes, thym, romarin, lavande...). Ils ne doivent pas être surplombés par un bâtiment (saillies de façade et balcons à plus de 5 m de hauteur non compris). **Ils sont soit en pleine terre soit végétalisés.**
- a. **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.
- b. **Les espaces végétalisés** sont les autres espaces verts, sur toitures, sur dalles ...ou autres parties artificialisée, végétalisées avec au moins 80 cm de terre.
- 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.
17. **Stationnement à l'air libre** : Espace de stationnement ouvert, non couvert ou couvert par des pergolas.
18. **Extension mesurée** : Extension de 30 % maximum de la SHOB existante représentant des volumes couverts, 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 qui est égale à 200 m² de SHON et 300 m² de SHOB totale, existant et extension inclus.

19. **Extension limitée** : Extension de 10 % maximum de la SHOB existante représentant des volumes couverts, 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 qui est égale à 200 m² de SHON et 300 m² de SHOB totale, existant et extension inclus.
20. **Gabarit** : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).
21. **Hauteur** : Elle est définie selon les zones par rapport à un repère qui peut être soit le terrain naturel, soit le terrain subsistant à l'issue des travaux, s'il reste excavé apparent, soit la bordure de la voie. Le repère peut être imposé par le règlement de la zone mais, dans certaines zones, le choix est laissé au pétitionnaire qui peut indifféremment choisir un repère ou un autre. En cas de toiture terrasse, l'égout sera considéré au niveau de l'étanchéité.
22. **Hauteur relative** : Elle est définie par le produit de la largeur actuelle ou future de la voie, ou de l'espace public qui borde le bâtiment, par le nombre 1,6. S'il existe une bande continue, la hauteur relative ne s'applique que dans cette bande.
23. **Infrastructure** : Ensemble des équipements et installations réalisés au sol ou en sous-sol nécessaires à l'exercice des activités humaines à travers l'espace (infrastructures de transport, aménagements hydrauliques, énergétiques et de communication, réseaux divers, etc ...).
24. **Infrastructures techniques** : Pylônes EDF ou de téléphonie mobile, routes, autoroutes, voies ferrées ou de TCSP, Ponts.
25. **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.
26. **Limite séparative** : Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë. La limite du domaine ferroviaire est considérée comme une limite séparative de propriété.
27. **Limite de voie et emprise publique** : Limite entre le domaine public et le domaine privé, Limite entre l'unité foncière et une voie ou emprise publique ; Limite des voies existantes ou des emprises futures quand elles sont prévues. Sont considérées comme voies, les voies communales, qu'elles soient classées dans le domaine public ou le domaine privé de la commune, les voies départementales, les autoroutes, les voies publiques ou privées à l'exclusion des servitudes de passage. Sont considérées comme emprises publiques, les jardins publics, les places publiques et les espaces publics ainsi que les emprises des fleuves (Var et Paillon).
28. **Logement social** : il y a deux sortes de logements sociaux.

Le logement locatif social dont la réalisation, est partiellement financée par un prêt aidé de l'Etat, et/ou une subvention de Nice Côte d'Azur dans le cadre de la convention de délégation de gestion des aides à la pierre et de toute autre collectivité.

Le logement en accession sociale dont les conditions de commercialisation et de réalisation répondent au cadre fixé par la communauté urbaine, notamment en matière de prix plafonds, d'obtention de prêt à taux zéro, de condition de ressources des primo accédants.

- 29. Marge de recul** : 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, ...). Cette marge de recul est représentée sur les documents graphiques du présent P.L.U. par un trait tireté vert.
- 30. Niveau de construction** : Ne comptent pas comme niveau, les niveaux d'habitation situés au dessus de l'éégout du toit. Les mezzanines situées en dessous de l'éégout du toit comptent comme niveau.
- 31. Oriel ou Bow-window** : fenêtre en saillie, balcon fermé sur une façade ou logette ou avant corps garni de baies ou ensemble superposé de baies en encorbellement, sur un plan généralement polygonal formant saillie sur le nu d'une façade.
- 32. Périmètre d'étude** : Périmètre dans lequel, en application de l'article L.123-2 a du Code de l'urbanisme, la construction est limitée a une S.H.O.N.* 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.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme.
- 33. Plantes envahissantes** : Ce sont des plantes qui se reproduisent de manière importante au détriment des plantes locales. Sont interdites à ce titre : Ailanthé du Japon (ailanthus altissima) ; Griffes de sorcière ou Figue des Hottentots (Carpobrotus edulis, C.acinaciformis et C. chilense) ; Sénéçon rampants et sarmenteux (Senecio spp., surtout angulatus et deltoideus) ; Herbe de la pampa (cortadelia selloana) ; Asparagus feuillé d'Afrique du Sud (Elide asparagoïdes, Asparagus medeloïdes) ; Jussies-toutes les espèces-(Ludwigia spp).
- 34. Les pôles agricoles** : Les pôles agricoles sont des pôles d'activité (horticulture florale et/ou maraichère) à haute valeur ajoutée qui comprennent des surfaces de production, des pépinières, des locaux techniques d'exploitation et de transformation des produits et utiliseront les procédés de maîtrise de l'énergie... **3 types de pôles sont envisagés** sur le territoire de Nice dans la Plaine du Var.
Le pôle horticole : il s'agit d'unités homogènes et harmonisées de productions horticoles intensives (hors sol, sous serres), en rupture avec l'activité agricole classique. Une surface d'une dizaine hectares environ est recommandée pour implanter ce type de pôle.
Le pôle maraîcher et bio : Une surface d'environ 6 à 8 hectares est recommandée pour implanter ce type de pôle à vocation de culture maraîchère et/ ou biologique.
Le pôle technologique : Sur un espace urbain ou à urbaniser recommandé d'environ 6 hectares, ce pôle comprend notamment des activités de formation, de recherche et d'expérimentation, une pépinière d'entreprises, des salles de conférence, bureaux, centres d'essai et de modélisation : il pourra être un pôle d'excellence dédié aux productions végétales méditerranéennes.
- 35. 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.
- 36. Recul induit** : 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 6, 7 et 8, le règlement fixe les règles d'implantation des bâtiments et règlemente les constructions autorisées dans les reculs induits.
- 37. Règle graphique** : Prescription réglementaire figurant soit sur le plan directeur de zonage, soit dans le document pièce n° 3.3 du PLU « 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 directeur de zonage ou le document pièce n° 3.3 du PLU

« Quartiers et secteurs soumis à des règles graphiques », les constructions et les bâtiments doivent être implantés conformément aux dispositions graphiques.

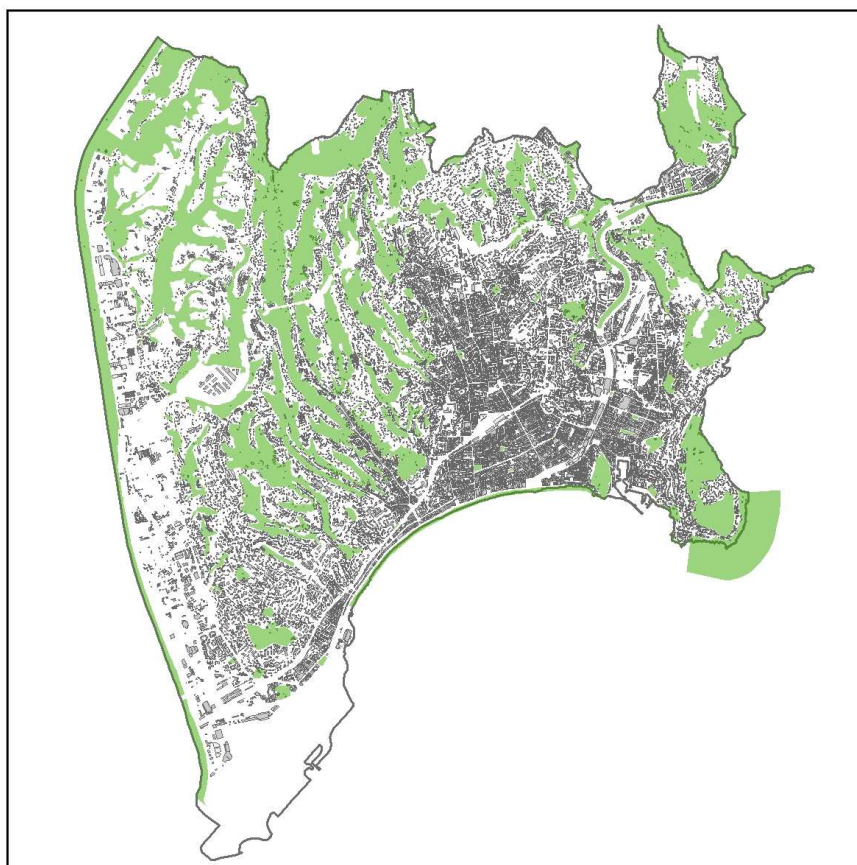
38. **Rénovation d'une construction :** Réfection d'une construction existante en s'inscrivant dans son volume. La rénovation comprend la démolition pour reconstruction.
39. **Servitude de Mixité Sociale : SMS :** En application de l'article L.123-2 b du Code de l'urbanisme, les documents graphiques 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.123-17 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, pièce n° 5.2.2 du dossier de PLU.
40. **Sans objet :** signifie qu'il n'y a pas de règle fixée.
41. **Terrain :** Un terrain est 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.
42. **Terrasse tropézienne :** Terrasse dont l'ouverture est créée par une « échancrure » dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.
43. **Toiture végétalisée :** Est dite végétalisée une toiture terrasse recouverte en tout ou en partie par un substrat végétalisé.
44. **Unité foncière :** Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels ceux-ci sont titrés.
45. **Terrain d'assiette du projet :** Ensemble des parcelles contiguës n'appartenant pas forcément à un même propriétaire ou à une même indivision mais correspondant à l'assiette du projet.

CHAPITRE X : Zone N : Naturelle

Zone naturelle ou forestière à protéger.

Elle comprend **7 secteurs** :

- **Nf** : correspond aux flans des collines et aux forêts
- **Nh** : correspond au lit du Paillon et autres secteurs hydrologiques
- **Nj** : correspond aux jardins, aux cimetières et aux terrains de sports ; il comprend un sous secteur Njc au quartier dit « Les Combes »,
- **NI** : correspond aux espaces terrestres remarquables identifiés par la DTA en application de la loi Littoral
- **Nm** : correspond à la mer, jusqu'à la bande des 300 m, c'est-à-dire jusqu'à la limite des pouvoirs de la police du maire ; il comprend un sous secteur NmL qui correspond aux espaces marins protégés par la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes
- **Np** : correspond aux plages
- **Nv** : correspond au lit du Var



Article N. 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. 1 : Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant en annexe pièce n°5.4.0

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

2.4 : Dans le secteur Nf sont également autorisés, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, à l'exploitation forestière, et au caractère naturel de la zone :

- les constructions et installations à destination d'exploitation forestière,
- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau, à condition d'être installés sur les bâtiments,
- l'extension mesurée des constructions existantes
- les aménagements paysagers (espaces verts, plantations, ...),
- les voies d'accès et leurs réseaux annexes (Energie, Electricité, EP/EU),
- les aménagements liés à la mise en sécurité et au maintien des sols,
- les murs de soutènement liés aux constructions et aménagements autorisés dans le secteur.

2.5 : Dans le secteur NL et le sous secteur Nml sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, notamment du biotope marin :

- les constructions et aménagements légers liés à la gestion et mise en valeur des espaces concernés prévus à l'article R. 146-2 du Code de l'urbanisme.

2.6 : Dans le secteur Nm, à l'exception du sous secteur Nml, sont autorisés à la condition de ne pas altérer les espèces, notamment végétales, du biotope marin :

- les appontements flottants ou fixés et plongeoirs
- les constructions et aménagements liés et nécessaires à l'activité balnéaire et nautique ;
- les infrastructures nécessitées ou liées à l'usage de la mer pour le transport de personnes ou de marchandises (embarcadère...) dans les conditions prévues par la législation.

2.7 : Dans le secteur Np : sont également autorisés :

- les installations sanitaires publiques et des postes de sécurité à condition de respecter le caractère des sites et ne pas porter atteinte aux milieux naturels,
- les installations et équipements exclusivement démontables à la condition d'être liés et nécessaires aux activités balnéaires et nautiques,
- les travaux et aménagements à la condition d'être liés et nécessaires à l'entretien et à la gestion de la plage,
- les constructions à destination de commerce et restauration liées à l'animation et la mise en valeur de la plage,
- les affouillements et exhaussements, liés aux constructions, installations, ouvrages et travaux admis dans la zone ;
- les escaliers et installations liées à l'accessibilité, l'aménagement, la mise en valeur des activités balnéaires et aquatiques autorisées ou à des services publics ou d'intérêt collectif,

Ces activités doivent avoir un lien avec l'exploitation de la plage et être compatibles avec le maintien de l'usage libre et gratuit des plages, les impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques.

2.8 : Dans le secteur Nj, sont également autorisés à la condition d'être lié aux activités de sport et de loisir, aux cimetières ou aux jardins publics et de ne pas remettre en cause la vocation de jardin ou celle d'aménagement paysager ou sportif :

- les constructions et installations, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), liées ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les équipements culturels et les équipements sportifs. Dans le secteur Njc, ces constructions, installations et équipements pourront être couverts.
- l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau, installés sur les bâtiments, (serres comprises),
- les constructions à destination d'habitat, à condition d'être liées au gardiennage,

- les constructions, ouvrages et installations destinées au service public et d'intérêt collectif de stationnement, y compris en sous-sol,
- les constructions, ouvrages et installations destinée à l'animation et à l'attraction du site : buvette, kiosque, manège...,
- les aménagements paysagers,
- les affouillements et exhaussements de sols liés à la mise en valeur du lieu ou à une activité autorisée dans le secteur,
- les voies d'accès.

2.9 : Dans le secteur Nh sont également autorisés à la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à la préservation et au fonctionnement du fleuve ou soient liés à la gestion, à la conservation et à la mise en valeur des espaces concernés :

- les ouvrages techniques ou non et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics), ou à leur fonctionnement,
- les aménagements paysagers (espaces verts, plantations, ...),
- les voies d'accès,
- les aménagements liés à la mise en sécurité et au maintien des sols,
- les constructions, installations et ouvrages d'infrastructure et de superstructure de transport : passerelle piétons, ponts...

2.10 : Dans le secteur Nv, sont également autorisés à la condition de ne pas porter atteinte aux espèces animales et végétales protégées, identifiées par la ZNIEF ou la ZICO sur le site, et à condition qu'ils soient liés à la gestion, à la conservation et à la mise en valeur des espaces concernés :

- les ouvrages techniques ou non et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics), ou à leur fonctionnement,
- les constructions, les installations, les établissements classés et les travaux divers liés à l'exploitation des micro-centrales électriques,
- les aménagements paysagers (espaces verts, plantations, ...),
- les voies d'accès,
- les aménagements liés à la mise en sécurité et au maintien des sols.

Article N. 3 – Accès et voirie

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination du bâtiment 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.

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques 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.

Lorsque le terrain est riverain d'1 voie où passe un transport en commun en site propre, l'accès doit se faire, en priorité, sur la voie où ne passe pas le transport en commun.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou 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.

Dans les zone identifiées par la trame verte et bleue, (zone nodale, zone tampon et zone corridor écologique), figurant en pièce n° 3.4 du dossier de PLU, les voies d'accès y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple) doivent prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de fossés enherbés, intégrant des buses qui permettent à la faune de traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, diamètre de 30 à 50cm,).

Article N. 4 – Desserte par les réseaux

Dans les secteurs Nf, Nj, NI et Np :

Eau potable : Tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

Assainissement : Tout bâtiment comportant un appareil sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

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

Toutefois, en vue de la limitation des débits à évacuer et de leur dépollution conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune, des constructions ou des aménagements particuliers peuvent être imposés.

Dans les secteurs Nh, Nm et Nv : Sans objet.

Article N. 5 – Caractéristiques des terrains

Sans Objet

Article N. 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

6.1 : Dans les secteurs Nh, Nj, Nm, Np et Nv

Les bâtiments et les constructions peuvent s'implanter jusqu'à la limite de l'emprise publique, la limite de la voie existante ou la limite d'implantation graphique : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan directeur de zonage) ou marge de recul graphique (figurant en trait tireté vert sur le plan directeur de zonage) lorsqu'elle existe.

6.2 : Dans les secteurs Nf et NI

Les bâtiments doivent s'implanter au droit ou en recul des marges de recul graphiques figurées en trait tireté vert lorsqu'elles existent.

En l'absence de ces marges de recul graphiques, les bâtiments et les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum de la limite de 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 directeur de zonage) lorsqu'elle existe.

Toutefois, sur les constructions repérées sur les documents graphiques par une trame de cercles évidés, il ne sera pas fait application de la marge de recul réglementaire (marge non graphique) visée à l'alinéa ci-dessus, le bâtiment pourra s'implanter en bordure de voie.

6.3 : Dans les reculs induits, peuvent être autorisés:

- les accès s'ils sont limités au strict minimum et leurs dalles de couverture à condition qu'elles soient plantées,
- les murs de soutènement inférieurs à 2 m. La hauteur des murs de soutènement n'est pas limitée dans le cas de reconstitution du terrain existant,
- les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
- une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
- les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.

6. 4 : A toutes les marges de recul s'ajoute, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à usage d'habitation, un retrait minimum de :

- 10 m en bordure de la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8,
- 8 m en bordure des bretelles d'accès à la pénétrante du PAILLON et de l'autoroute A8.

Dans le secteur Nj et Np, les constructions à destination de stationnement pourront être réalisées en sous-sol et sous les voies et emprises publiques et dans leur tréfond.

Dans le secteur Np, les constructions et installations nécessaires aux concessions des plages et aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisées sous les voies et emprises publiques et dans leur tréfond.

6. 5 : Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques

- les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme,
- les équipements publics d'infrastructure.

Article N. 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7. 1 : Dans les secteurs Nm, Nh, Nv, Nj et Np, les bâtiments et les constructions peuvent s'implanter jusqu'aux limites séparatives.

7. 2 : Dans les secteurs Nf et Ni, tout bâtiment doit s'implanter à 5 m minimum des limites séparatives.

7. 3 : Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :

- les accès à condition qu'ils soient limités au strict minimum,
- les murs de soutènement,
- les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés,
- les escaliers de secours à réaliser sur un bâtiment existant,
- les équipements publics d'infrastructure,
- les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme,
- les aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation,
- les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets.

Article N. 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article N. 9 – Emprise au sol

Sans objet.

Article N. 10 – Hauteur maximum des constructions

La hauteur des bâtiments et des constructions, calculée par rapport au terrain naturel ou excavé, jusqu'à l'égout du toit est limitée :

- **Dans le secteur Np**,
 - en bordure du **mur perré** de la promenade des Anglais, à la hauteur de ce mur (superstructures et ouvrages techniques compris). Le long de ce mur, les constructions devront également :

- préserver la vue, depuis tout point à 1m au dessus du mur perré, sur les 3 m de plage en bordure de la mer,
 - se limiter à un seul niveau de 4m au maximum et ne pas comprendre de sous-sol.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments de signalisation, mats et câbles divers.

• en bordure du **Boulevard Franck Pilate**, le long de la plage dite « du bain militaire », à 4m.

- **Dans les secteurs Nf, Ni, Nh, Nj, Nm et Nv**, il n'est pas fixé de hauteur.

L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 11.

Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure au dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50m et dans les conditions fixées en article 11.

Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas pour les antennes de téléphone mobile, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article N. 11 – Aspect extérieur

Les aménagements autorisés ne devront pas, par leur localisation et leur aspect dénaturer le caractère des sites, compromettre leur qualité architecturale et paysagère ou porter atteinte à la préservation des milieux.

Façades

Les bâtiments sur toutes leurs faces ainsi que les travaux s'y rapportant doivent présenter un aspect en harmonie avec le site, le paysage, les lieux avoisinants, notamment en ce qui concerne les formes, les couleurs et les matériaux.

Toitures et Superstructures

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au dessus de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général. Ces installations sont interdites sur les bâtiments protégés ou présentant un caractère architectural intéressant.

Sous réserve d'un impact visuel limité et d'une bonne intégration dans le site, il en est de même pour

- les antennes de téléphonie mobile et leurs armoires techniques,
- les édicules techniques,
- les ensembles d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- les relais pour les communications téléphoniques,
- les antennes paraboliques à condition de n'être pas visibles des voies publiques,
- les antennes de téléphone mobile et leurs armoires techniques,

Les aires de stationnement aménagées sur terrasse ou sur dalle doivent être couvertes par des pergolas.

Murs

Dans les zones identifiées par la trame verte et bleue, (zone nodale, zone tampon et zone corridor écologique, figurant en pièce n° 3.4 du dossier de PLU les murs de soutènements et les murs bordant la route ne devront pas être uniformément lisses mais présenter de nombreuses aspérités, la pierre sèche sera privilégiée.

Clôtures

Les murs de clôture devront tenir compte de la continuité paysagère des murs avoisinants, le cas échéant.

Dans tous les cas y compris pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur de l'ensemble ne peut excéder 2,50 m, sauf pour des raisons de sécurité démontrées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux portails.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° 3.4 du dossier de PLU les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et privilégier l'emploi de la pierre sèche. Les murs bétonnés lisses sont limités à 50 cm de haut.

En secteur Np les installations commerciales doivent présenter un aspect architectural soigné, nonobstant leur caractère démontable.

Article N. 12 – Stationnement

Sans objet.

Article N. 13 – Espaces libres et plantations

Les Espaces Boisés Classés, tels que repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L. 123-1 7° du Code de l'urbanisme, les Jardins d'Intérêt Majeur (J.I.M.) et les Espaces Verts Identifiés (E.V.I.), identifiés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions figurant à l'article 4 du Titre I, Dispositions générales, du présent règlement.

A l'exception des espaces consacrés aux accès et aux constructions ou parties de bâtiments admises à l'article 6, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces verts paysagers.

Les arbres remarquables (cf définition en Titre 1) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.

Dès leur création, les talus seront aménagés et complantés d'une végétation appropriée permettant de masquer les traces de déblais ou de remblais.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », pièce n° 3.4 du dossier de PLU les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie doit être composée d'au moins 3 essences différentes.

Article N. 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.