



DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE GORBIO

REVISION DU POS EN PLU

3 - REGLEMENT D'URBANISME



POS approuvé le 18 Octobre 1983
PLU prescrit par DCM le 28 Février 2005
PLU arrêté par DCM le 28 Janvier 2010
PLU approuvé par DCM le

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES..... | 2 |
| TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 10 |
| CHAPITRE I - ZONE UA | 11 |
| CHAPITRE II - ZONE UB..... | 17 |
| CHAPITRE III - ZONE UC | 23 |
| CHAPITRE IV - ZONE UD | 30 |
| CHAPITRE V - ZONE UT | 37 |
| TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER | 43 |
| CHAPITRE I - ZONE 2AU | 44 |
| TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE | 46 |
| CHAPITRE I - ZONE A..... | 47 |
| TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... | 51 |
| CHAPITRE I - ZONE N..... | 52 |

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de GORBIO.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Sur les plans, figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

1. **Les zones urbaines** dites **zones U**, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les suivantes :
 - a) la zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan ;
 - b) la zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan ;
 - c) la zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan ;
 - d) la zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UD au plan ; elle comprend 1 secteur UDa et 1 secteur UDb.
 - e) la zone UT délimitée par un tireté et repérée par l'indice UT au plan ;
2. **Les zones à urbaniser**, dites **zones AU**, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre du titre III.

Le P.L.U de Gorbio ne présente qu'un seul type de zone à urbaniser: la zone 2AU, délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2AU au plan ; elle comprend un secteur 2AUa.

3. **Les zones agricoles**, dites **zones A**, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV.

Le P.L.U de Gorbio ne présente qu'un seul type de zone agricole : la zone A, délimitée par un tireté et repérée par l'indice A au plan.

4. **Les zones naturelles**, dites **zones N**, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV.

Le P.L.U de Gorbio présente une zone naturelle délimitée par un tireté et repérée par l'indice N au plan, elle comprend un secteur Nt et un secteur Nn

Ces différentes zones figurent sur les documents graphiques.

5. **Les documents graphiques comportent également :**

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme (chapelles, châteaux, moulins, ponts, lavoir...),
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général,
- des servitudes de Plan Local d'Urbanisme définies à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme pour la réalisation de la mixité sociale. Ces dispositions sont détaillées dans la pièce liste des emplacements réservés et servitudes au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme
- les périmètres indicatifs du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (les périmètres opposables figurent sur le plan annexé au dossier de P.P.R approuvé par arrêté préfectoral en date du 13/10/2005).

ARTICLE 3 - ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

3.1) Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain

Division du territoire en zones

En application de l'article L.562-1 du Code de l'Environnement et de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, le Plan de Prévention des Risques naturels comprend deux zones d'aléas mouvements de terrain :

- une **zone rouge, d'aléa de grande ampleur**, dans laquelle l'ampleur des phénomènes ne permet pas de réaliser des parades sur les unités foncières intéressées ;
- une **zone bleue, d'aléa limité**, dans laquelle des confortations peuvent être réalisées sur les unités foncières intéressées pour supprimer ou réduire fortement l'aléa.

Effets du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain

Les Plans de Prévention des Risques (P.P.R) valent Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, ils sont opposables à toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol conformément à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

La nature et les conditions d'exécution des techniques de prévention prises pour l'application des règlements de P.P.R sont définies et mises en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre concernés par les constructions, travaux et installations visées.

Intégration des dispositions du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain dans le règlement d'urbanisme du P.L.U

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones rouge et/ou bleue du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

3.2) Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n° 2, sont applicables les dispositions du décret n° 91.461 du 14 mai 1991 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000 pris en application de l'article L.563-1 du Code de l'Environnement ainsi que les dispositions de l'arrêté du 2 mai 1997 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal et fixant les conditions d'application des règles parasismiques à la construction.

Prescriptions à mettre en œuvre :

- Tous bâtiments, équipements et installations nouveaux devront respecter les règles parasismiques PS 92 (norme NF P 06-013/A1).
- Pour les maisons individuelles (un étage au plus et un comble ou une terrasse), les règles parasismiques PS-MI 89 révisées 92 peuvent se substituer aux règles PS 92 précitées (norme NF P 06-014/A1).

3.3) Zones de bruit

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- de la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,

- du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitations et leurs équipements,
- du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitations dans les secteurs affectés par le bruit,
- de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 relatif au recensement et au classement des infrastructures bruyantes de transports terrestres dans le département des Alpes-Maritimes.

Ces dispositions concernent l'autoroute A8 dans le périmètre de report annexé au présent P.L.U.

ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme 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 bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, étant ici précisé que le changement de destination dans un volume existant n'aggrave pas la non conformité.

ARTICLE 5 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans les secteurs où les dispositions des titres II à IV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 14, notamment en fonction des impératifs liés à leur utilisation, leur maintenance et à la sécurité publique.

ARTICLE 6 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 17 janvier 2001 portant réglementation sur l'archéologie préventive.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie, au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt de travaux, etc.), il est demandé aux Maîtres d'Ouvrages, en cas de découverte d'éléments de patrimoine archéologique, de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur (Service Régional de l'Archéologie - 21 allée Claude Forbin 13100 AIX EN PROVENCE ; téléphone : 04 42 99 10 00) dès que les esquisses de plans de constructions sont arrêtées. Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

En conséquence de ces dispositions, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrage ou de travaux, qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de

sauvegarde par l'étude scientifique (article 1 du décret n°02-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°01-44 du 17 janvier 2001).

ARTICLE 7 - ELEMENTS IDENTIFIES 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 permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) certains édifices ou éléments bâtis ou non bâtis remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent article est l'objet.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'une étoile et sont identifiés par un numéro. Les prescriptions qui s'y rattachent sont les suivantes:

La liste et les principales caractéristiques des 37 éléments de patrimoine remarquables identifiés sont synthétisées dans le tableau ci-après.

| N° | Dénomination | Prescription spécifique |
|-----------|---------------------|--|
| 1 | Château | Bâtiment à préserver dans son ensemble : préservation de son unité architecturale. Eléments à conserver et mettre en valeur : toiture, moulures, bandeaux, corniches, alignement et encadrement des ouvertures. Reconstruction à l'identique |
| 2 | Escalier | Préservation de l'escalier. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 3 | Four à pain | Préservation du four à pain. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 4 | Bâtisse ancienne | <p>a - 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 ;</p> <p>b - 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 permanents qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;</p> <p>c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.</p> <p>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.</p> |
| 5 | Fontaine | Préservation de la fontaine. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |

| | | |
|----|------------------------------------|--|
| 6 | Chapelle des Pénitents | Préservation de la chapelle. Bâtiment à préserver dans son ensemble Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, voûte, volumétrie. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre |
| 7 | Fontaine | Préservation de la fontaine. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 8 | Calvaire | Préservation du calvaire. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 9 | Lavoir | Les éléments liés à l'usage d'origine des constructions doivent être préservés et mis en valeur. |
| 10 | Chapelle St-Roch | Préservation de la chapelle. Bâtiment à préserver dans son ensemble Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, voûte, volumétrie. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre |
| 11 | Tombeau Rossetti | Préservation du tombeau. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 12 | Chapelle St-Lazare | Préservation de la chapelle. Bâtiment à préserver dans son ensemble Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, voûte, volumétrie. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre |
| 13 | Calvaire | Préservation du calvaire. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 14 | Pont dit « du Ray » | Ensemble du pont |
| 15 | Calvaire | Préservation du calvaire. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 16 | Moulin | Les éléments liés à l'usage d'origine des constructions doivent être préservés et mis en valeur. Les surélévations sont proscrites. |
| 17 | | |
| 18 | Chapelle du quartier Saint-Sauveur | Préservation de la chapelle. Bâtiment à préserver dans son ensemble Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, voûte, volumétrie. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre |
| 19 | Fontaine du quartier le rêve | Préservation de la fontaine. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 20 | Pont – Ancien pont de la vallée | Préservation du pont. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 21 | Moulin | Les éléments liés à l'usage d'origine des constructions doivent être préservés et mis en valeur. Les surélévations sont proscrites. |
| 22 | Bâtisse ancienne | <p>a - 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 ;</p> <p>b - 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 permanents qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;</p> <p>c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.</p> |

| | | |
|----|------------------|--|
| | | 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. |
| 23 | Chapelle | Préservation de la chapelle. Bâtiment à préserver dans son ensemble. Eléments à conserver et mettre en valeur : pierres apparentes, voûte, volumétrie. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 24 | Calvaire | Préservation du calvaire. Reconstruction à l'identique en cas de sinistre. |
| 25 | Bâtisse ancienne | <p>a - 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 ;</p> <p>b - 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 permanents qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;</p> <p>c - assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.</p> <p>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.</p> |
| 26 | Bâtisse ancienne | |
| 27 | Bâtisse ancienne | |
| 28 | Bâtisse ancienne | |
| 29 | Bâtisse ancienne | |
| 30 | Bâtisse ancienne | |
| 31 | Bâtisse ancienne | |
| 32 | Bâtisse ancienne | |
| 33 | Bâtisse ancienne | |
| 34 | Bâtisse ancienne | |
| 35 | Bâtisse ancienne | |
| 36 | Bâtisse ancienne | |
| 37 | Bâtisse ancienne | |

Règles relatives aux espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme :

Le document graphique identifie un certain nombre d'espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme. Ces espaces verts s'appliquent à des espaces plantés ou cultivés de différentes natures.

Dans le cas d'oliveraies, les prescriptions spécifiques concernent : Préservation de l'oliveraie dans son ensemble. Gestion et entretien des arbres. Restanques à protéger, murs à consolider. Reconstruction à l'identique.

Dans le cas de secteurs en terrasses diverses, les prescriptions spécifiques concernent : Préservation du caractère non bâti. Entretien des restanques existantes, gestion et entretien des arbres fruitiers (oliviers, orangers, citronniers,...) encore présents.

Règles relatives à l'arbre remarquable identifié au titre de l'article L.123-1.7 du code de l'urbanisme :

L'Orme doit être conservé et entretenu. La coupe et l'abattage de l'arbre est interdit.

ARTICLE 8 - ADAPTATION AU SOL

Les voiries et constructions doivent être étudiées de manière à limiter au strict minimum les mouvements de sol et les modifications du terrain naturel.

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation de voirie.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone d'habitat dense correspond au cœur du village ancien de GORBIO.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des éléments remarquables identifiés par une étoile, à l'exception des travaux de sécurité ou salubrité.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

UA 2-1. Prise en compte des risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du P.L.U, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

UA 2-2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments remarquables de l'article 7 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme élément remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 7 des dispositions générales.

UA 2-3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite pour permettre la création d'un espace vert.

Lorsque la limite séparative borde une unité foncière située dans une zone discontinue, la construction devra respecter par rapport à cette limite séparative une distance horizontale égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

2 - Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

Non réglementée.

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

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSUA 10-1. Dispositions générales

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du sol naturel existant non excavé ni remblayé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture d'une part et jusqu'au faîtage d'autre part.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UA 10-2. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

- la hauteur du bâtiment limitrophe le plus élevé en cas de construction nouvelle ;
- la hauteur d'origine dans le cas d'une reconstruction.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

UA 11-1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les restaurations et les réparations doivent être effectuées de manière à ne pas compromettre la structure bâtie et le caractère traditionnel du centre ancien, ainsi que les perspectives urbaines. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol à la stricte assise de la construction.

UA 11-2. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif

En ce qui concerne ces ouvrages techniques divers :

- le but à atteindre est de les intégrer au mieux dans leur environnement de façon à diminuer au maximum leur impact visuel ;
- ils seront soit intégrés à l'intérieur des bâtiments existants, soit accolés aux bâtiments existants ou futurs, dont on s'inspirera pour leur réalisation de manière à parfaire leur intégration, soit édifiés à côté d'ouvrages existants de manière à former un ensemble cohérent ;

UA 11-3. Les matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

UA 11-4. Les façades

Les pierres taillées de qualité doivent rester apparente partout où elles existent. La restauration des parements par plaquettes en pierre mince est interdite ; seul le remplacement des parties détériorées par des pierres de mêmes dimensions, aspect, couleur et grain sera admis.

Les murs constitués de matériaux mélangés, de « tout venant », amalgames divers, seront enduits au mortier de chaux et de sable légèrement grenu, gratté afin d'éviter une surface trop lisse ou trop régulière. Ces enduits seront soit teintés dans la masse soit peints.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés, ainsi que les revêtements de bois, faïence ou de pierres plaquées.

A l'occasion du ravalement des façades, on ne cherchera pas à rétablir l'aplomb des façades par des surépaisseurs d'enduit. Les décors des façades seront précieusement conservés et restaurés, à moins qu'ils ne soient sans valeur artistique, ce que le pétitionnaire ne saurait décider de lui-même.

Aucune canalisation (eau, vidange ou autre) ne devra être visible en façade, à l'exception des tuyaux de descente des eaux pluviales. Toutefois, ces canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être préférentiellement intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

L'installation des coffrets par l'EDF-GDF devra faire l'objet d'un soin particulier quant au choix de l'emplacement, afin de préserver la qualité architecturale de l'immeuble.

UA 11-5. Les ouvertures

Les ouvertures seront généralement plus hautes que larges.

Dans le cas où des ouvertures seraient créées, leurs proportions devront être plus hautes que larges, le minimum étant la hauteur égale à 3/2 de la largeur, cette dernière ne pouvant excéder 1 mètre.

Il pourra être toléré un aménagement à cette règle dans des cas tout à fait particuliers :

- porte-fenêtre à l'étage noble avec un maximum de 1,20 mètre de largeur,

- fenêtres carrées sous saillants de toiture mais de largeur plus petites que celles des ouvertures à l'étage inférieur.

Les pleins domineront largement les vides.

Sont prohibés :

- les fenêtres dites « à petit bois » (carreaux de moins de 30 centimètres de côté),
- les volets pleins, sauf en rez-de-chaussée (sécurité),
- les volets roulants.

Sont conseillées :

- les fenêtres à la française à 3 ou 6 carreaux,
- les persiennes traditionnelles à lames rases avec ou sans « portissol ».

UA 11-6. Les appuis de fenêtre

Ils seront en pierre mince ardoise de préférence, ou carreaux minces de terre cuite mais en aucun cas en béton, briques ou en tuiles.

UA 11-7. Les portes d'entrée

Leur encadrement pourra être en pierre, jamais en briques de parement apparentes.

UA 11-8. Les menuiseries

Les menuiseries seront en bois.

UA 11-9. Les ouvrages de serrurerie et ferronnerie

Les grilles de protection placées en saillies n'ont jamais été employées autrefois.

Exceptionnellement, pourraient être tolérés certains ouvrages de serrurerie à condition qu'ils soient :

- de faible dimension,
- véritablement en fer forgé et non soudés,
- de formes simples,
- placés en tableau.

UA 11-10. Les peintures

Les murs extérieurs enduits comme il a été dit plus haut seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles ou peints.

Un nuancier des couleurs permises pour les façades et de leurs complémentaires pour les menuiseries extérieures sera à consulter à la mairie (cf. brochure « construire et aménager dans les Alpes-Maritimes »).

Il est conseillé de réaliser l'encadrement des baies de façades sur une largeur de 10 à 20 centimètres à la peinture en harmonie de couleur avec le reste de la façade.

Les menuiseries extérieures seront peintes ou vernies. On emploiera des peintures mates ou satinées. Seules les portes d'entrée des maisons pourront être recouvertes d'un vernis mat ou ciré.

UA 11-11. Les balcons, saillies et terrasses

Les balcons seront en ardoise, marbre ou travertin portant une structure légère en ferronnerie avec barreaux droits.

Les terrasses aménagées en excavation des toitures pourront être autorisées sous réserve de ne pas excéder la moitié de la superficie de la toiture et de ne pas comporter d'éléments saillants à la pente du toit.

Sont prohibés :

- les faux linteaux en bois non enduits,
- les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en décors sur façades,

- les auvents préfabriqués
- les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, fibre-ciment ou plastique.

UA 11-12. Les perrons extérieurs

Les perrons extérieurs d'accès aux portes d'entrée devront être pleins en maçonnerie de pierres apparentes. Le jointement sera réalisé en mortier de chaux et de sable clair à fleur de pierre et non en creux ou bourrelet.

Les garde-corps à claire voie en tubes ou béton, ainsi que les balustres en béton, sont prohibés.

Les marches de ces perrons seront en pierres du pays brutes ou taillées.

UA 11-13. Les toitures

Elles peuvent être à une ou plusieurs pentes comprises entre 25 % et 35 %. Les tropéziennes sont interdites.

Les couvertures seront de type tuiles romaines, tuiles canal ou vieilles tuiles de teinte s'harmonisant avec celle des toitures environnantes. Dans le cas de rénovation, il est conseillé quand cela est possible de remplacer les tuiles plates dites de Marseille par des tuiles canal.

UA 11-14. Les superstructures

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

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Toutes superstructures type VMC, moteur de pompe à chaleur, etc...sont interdites en façade.

UA 11-15. Les murs de soutènement et de clôture

Suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils pourront être soit en pierres apparentes, soit enduits au mortier de chaux et sable.

Les clôtures sur rue ne peuvent être qu'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures (portes, portails, portillons). Seuls les brise-vue en matériaux naturels (canisses, murs en bois divers) à l'alignement sont admis.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètre. Les murs existants en pierre doivent préférentiellement être maintenus et restaurés.

UA 11-16. Les capteurs solaires

Ils sont interdits dans la zone.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la première couronne d'extension du village.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des éléments remarquables identifiés par une étoile, à l'exception des travaux de sécurité ou salubrité.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

UB 2-1. Prise en compte des risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du P.L.U, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

UB 2-2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments remarquables de l'article 7 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme élément remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 7 des dispositions générales.

UB 2-3.Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble du secteur UB :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs sur la RD 6023 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 3,5 mètres pour les voies à sens unique de circulation et 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes, à créer ou à modifier.
- soit avec un recul maximum de 3m par rapport à l'alignement de la voie.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

UB 7-1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies,
- soit à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite.

UB 7-2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de fond de parcelles doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

UB 10-1. Dispositions générales :

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du sol naturel existant non excavé ni remblayé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture d'une part et jusqu'au faîtage d'autre part (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

UB 10-2. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

| Secteurs UB | Hauteur admise | |
|-------------|-------------------------------|------------|
| | à l'égout terrasse ou toiture | au faîtage |
| UB | 9 mètres | 12 mètres |

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau, ne peut excéder 2,5 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,6 mètre de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

UB 11-1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles, les restaurations et les réparations doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels, ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol à la stricte assise de la construction.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- Les éléments techniques type VMC, moteur de pompe à chaleur etc,...sont interdits en façade

UB 11.2. Traitement des clôtures et des murs de soutènement

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage doublé d'une haie vive ;

Sont prohibés comme clôture :

- les haies artificielles
- les brise-vue.

Les brise-vue naturelles sont toutefois tolérées avec un accompagnement végétal.

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotté fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotté. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SHON) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 60m² de SHON pour l'habitat).

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

| | Norme imposée | Dispositions particulières |
|--|--|---|
| 1. Habitat | 1 place / 60m ² de SHON | <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> |
| 2. Hébergement hôtelier | 1 place / 30 m ² de SHON | |
| 3. Bureaux | 1 place / 40m ² de SHON | |
| 4. Commerces | 1 place/40m ² de SHON | |
| 5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations | 1 place/50m ² de SHON | |
| 6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings | |

| | | |
|--|--|--|
| | publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable | |
|--|--|--|

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UB 2 devront être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés par des arbres équivalents.

Les surfaces libres de toute occupation ainsi que les dalles des parkings réalisés en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

CHAPITRE III - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux espaces urbains à dominante d'habitat et d'équipements collectifs à proximité de Menton.

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

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des éléments remarquables identifiés par une étoile, à l'exception des travaux de sécurité ou salubrité.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

UC 2-1. Prise en compte des risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du P.L.U, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

UC 2-2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments remarquables de l'article 7 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme élément remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 7 des dispositions générales.

UC 2-3.Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone UC :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles au milieu environnant sans générer de risques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs sur la RD 6023 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 3,5 mètres pour les voies à sens unique de circulation et 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les bâtiments doivent observer un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

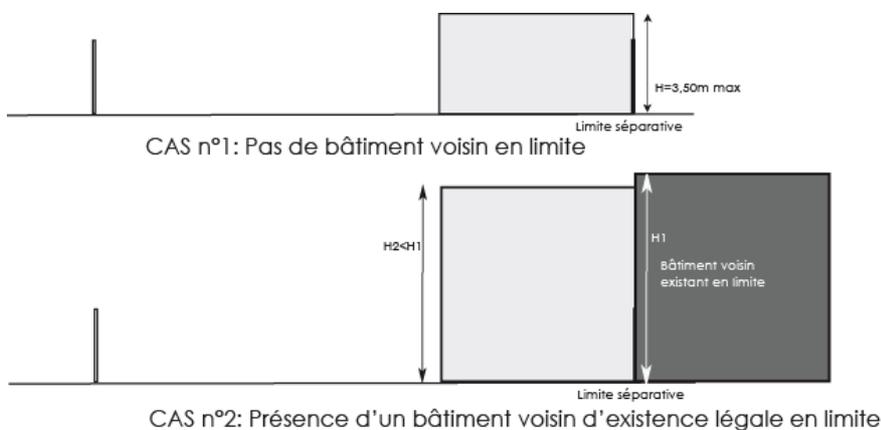
Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives est autorisée :

- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 3,50m de hauteur mesurée du terrain naturel ou excavé à l'égout du toit.
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation soit inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment voisin situé en limite.
- pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



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

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments doit être au moins égale à la demi-hauteur (mesurée à l'égout du toit) du point du bâtiment le plus haut. En outre, cette distance ne pourra être inférieure à 4m sauf pour les constructions annexes.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSUC 10-1. Dispositions générales :

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du sol naturel existant non excavé ni remblayé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture d'une part et jusqu'au faîtage d'autre part (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

UC 10-2. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

| Secteurs UC | Hauteur admise | |
|-------------|-------------------------------|------------|
| | à l'égout terrasse ou toiture | au faîtage |
| UC | 15 mètres | 18 mètres |

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau, ne peut excéder 2,5 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,6 mètre de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEURUC 11-1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol à la stricte assise de la construction. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements du sol soient réduits au strict minimum. Ainsi, les structures en restanques existantes devront être préservées et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation des constructions, reconstituées à l'identique.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- Les éléments techniques type VMC, moteur de pompe à chaleur etc,...sont interdits en façade

UC 11-2. Développement Durable

- Une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) sera privilégiée au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.
- L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :

- * Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
- * En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Sont notamment recommandés :
 - Les toitures végétalisées (gazons, plantations),
 - Les projets d'isolation par extérieur,
 - Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
 - Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.
 - Les matériaux de construction, monobriques ou bois

UC 11.3. Traitement des clôtures et des murs de soutènement

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotté fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotté. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SHON) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 60m² de SHON pour l'habitat).

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

| | Norme imposée | Dispositions particulières |
|--|---|---|
| 1. Habitat | 1 place / 60m ² de SHON | <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> |
| 2. Hébergement hôtelier | 1 place / 30 m ² de SHON | |
| 3. Bureaux | 1 place / 40m ² de SHON | |
| 4. Commerces | 1 place/40m ² de SHON | |
| 5. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations | 1 place/50m ² de SHON | |
| 6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable | |

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises à l'article UC 2 devront être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés par des arbres équivalents.

Les surfaces libres de toute occupation ainsi que les dalles des parkings réalisés en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

En bordure de la RD 6023 et dans la marge de recul imposée à l'article UC 6, des plantations devront être réalisées ou maintenues.

La surface des espaces verts doit être supérieure à 40% de la superficie totale du terrain.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

CHAPITRE IV - ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD recouvre les secteurs à vocation principalement résidentielle de la commune dominée par un habitat individuel.

La zone UD comprend 2 secteurs UDa et UDb

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'entrepôt
- les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier en secteurs UDa, UDb et UDC
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en secteurs UDa, UDb et UDC
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping- caravanning et de stationnement de caravanes
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) et les villages de vacances
- Tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des éléments remarquables identifiés par une étoile, à l'exception des travaux de sécurité ou salubrité.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

UD 2-1. Prise en compte des risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du P.L.U, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

UD 2-2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments remarquables de l'article 7 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme élément remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 7 des dispositions générales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs sur les routes départementales sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 3,5 mètres pour les voies à sens unique de circulation et 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Zone UD (hors secteurs UDa et UDb) : Non réglementé

Secteur UDa : La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1 000 m²

Secteur UDb : La superficie minimale des terrains constructibles est fixée à 1 500 m²

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

6.1.- Les bâtiments doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois les garages s'ils sont séparés du bâtiment d'habitation peuvent être implantés :

- A 2m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont jugées suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- A l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

6.2.- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limites séparatives.

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

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSUD 10-1. Dispositions générales :

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du sol naturel existant non excavé ni remblayé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture d'une part et jusqu'au faîtage d'autre part (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

UD 10-2. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

| Secteur UD | Hauteur admise | |
|----------------|-------------------------------|------------|
| | à l'égout terrasse ou toiture | au faîtage |
| UD, UDa et UDb | 7 mètres | 10 mètres |

La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout du toit et 3 mètres au faîtage.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau, ne peut excéder 2,5 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,6 mètre de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEURUD 11-1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol à la stricte assise de la construction. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements du sol soient réduits au strict minimum. Ainsi, les structures en restanques existantes devront être préservées et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation des constructions, reconstituées à l'identique.

Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- Les éléments techniques type VMC, moteur de pompe à chaleur etc,...sont interdits en façade

UD 11-2. Développement Durable

- Une démarche de type HQE (Haute Qualité Environnementale) sera privilégiée au regard des objectifs poursuivis en matière de développement durable.
- L'orientation du bâtiment sera, dans la mesure du possible, déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain :
 - * Pour profiter des apports solaires et protéger les bâtiments des vents froids en hiver tout en aménageant le confort d'été en évitant la surchauffe des volumes habités,
 - * En limitant les ombres portées sur les bâtiments, produites par le bâti lui-même ou les plantations végétales.

- Sont notamment recommandés :

Les toitures végétalisées (gazons, plantations),
Les projets d'isolation par extérieur,
Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques,
Les dispositifs de récupération des eaux pluviales.

UD 11.3. Traitement des clôtures et des murs de soutènement

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 m, elles seront composées :

- soit d'un mur-bahut compris entre 0,40 m et 0,80 m et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

L'enduit des murs bahuts sera gratté ou frotté fin de la même couleur que le bâtiment principal lorsqu'il ne sera pas réalisé en pierres de pays appareillées à l'ancienne.

Une hauteur supérieure des murs de clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de murs de clôtures existants à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 1,50m exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique. Les murs seront constitués ou parementés de pierres de pays ou en enduit frotté. Les enrochements de type cyclopéens et les murs en béton brut apparent sont interdits.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SHON) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 60m² de SHON pour l'habitat).

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

| | Norme imposée | Dispositions particulières |
|--|---|---|
| 1. Habitat | 1 place / 60m ² de SHON | <p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p> |
| 2. Hébergement hôtelier | 1 place / 30 m ² de SHON | |
| 3. Bureaux | 1 place / 40m ² de SHON | |
| 4. Commerces | 1 place/40m ² de SHON | |
| 6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable | |

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol autorisées devront être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés par des arbres équivalents.

Les surfaces libres de toute occupation ainsi que les dalles des parkings réalisés en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure devront être traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 50 m² de terrain.

En bordure de la RD 6023 et de la RD 6050 et dans la marge de recul imposée à l'article UD 6, des plantations devront être réalisées ou maintenues.

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 50% de la superficie totale du terrain en zone UD
- 60% de la superficie totale du terrain en secteur UDa
- 80% de la superficie totale du terrain en secteur UDb

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,25 en zone UD (hors secteurs UDa et UDb)
- 0,20 en secteur UDa
- 0,10 en secteur UDb

CHAPITRE V - ZONE UT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UT correspond au secteur de la commune destiné à accueillir des constructions d'hébergements à vocation touristique.

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

ARTICLE UT 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles liées et nécessaires à la surveillance et au gardiennage des installations touristiques présentes dans la zone
- les constructions à usage de commerces
- les constructions à usage de bureaux
- Les constructions destinées à l'industrie
- les constructions à usage d'artisanat
- Les constructions à usage d'entrepôt
- Les constructions à usage agricole et forestière
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés)
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UT 2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Tous travaux susceptibles de compromettre les caractéristiques structurelles et architecturales des éléments remarquables identifiés par une étoile, à l'exception des travaux de sécurité ou salubrité.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

UT 2-1. Prise en compte des risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du P.L.U, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès directs sur la RD 6023 sont interdits dans la mesure où le terrain peut-être desservi par une autre voie publique ou privée. Dans tous les cas, les accès de voies nouvelles sur les voies existantes doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée.

2 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques permettent de répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Toute voirie nouvelle doit présenter une largeur d'emprise minimale de 3,5 mètres pour les voies à sens unique de circulation et 5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

2 - Assainissement

Toute occupation du sol ou construction nouvelle admise dans la zone et requérant un système d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés évitant la concentration des écoulements.

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

4 - Autres installations techniques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UT 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVESUT 7-1. Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite pour permettre la création d'un espace vert.

UT 7-2. Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites de fond de parcelles doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, les bâtiments annexes (garages, buanderie, pool-house, etc.) peuvent s'implanter sur les limites séparatives de fond de parcelles à l'exception des piscines, bassins et plans d'eau.

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

Non réglementé

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSUT 10-1. Dispositions générales :

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir du sol naturel existant non excavé ni remblayé jusqu'à l'égout des terrasses ou toiture d'une part et jusqu'au faîtage d'autre part (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

UT 10-2. La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder :

| Secteur UT | Hauteur admise | |
|------------|-------------------------------|------------|
| | à l'égout terrasse ou toiture | au faîtage |
| UT | 3,5 mètres | 6 mètres |

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau, ne peut excéder 2,5 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,6 mètre de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE UT 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'implantation des constructions doit respecter le modelé du terrain naturel et limiter les remaniements de sol à la stricte assise de la construction. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements du sol soient réduits au strict minimum. Ainsi, les structures en restanques existantes devront être préservées et/ou, dans le cas de destruction pour permettre l'implantation des constructions, reconstituées à l'identique.

Les matériaux

Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions traditionnelles. L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts n'est pas admis. Sont également interdites toutes imitations de matériaux telles que les faux moellons de pierre, les fausses briques, les faux pans de bois. Les constructions et parements en bois ou en métal sont interdits.

Les façades

Seuls sont autorisés les murs en pierre de tailles rappelant les constructions agricoles traditionnelles.

Les enduits dits rustiques, grossiers ou tyroliens sont formellement prohibés, ainsi que les revêtements de bois, faïence ou de pierres plaquées.

Aucune canalisation (eau, vidange ou autre) ne devra être visible en façade, à l'exception des tuyaux de descente des eaux pluviales. Toutefois, ces canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être préférentiellement intégrées dans le bâtiment et non apparentes.

L'installation des coffrets par l'EDF-GDF devra faire l'objet d'un soin particulier quant au choix de l'emplacement, afin de préserver la qualité architecturale de l'immeuble.

Les menuiseries

Les menuiseries seront en bois.

Les peintures

Les murs extérieurs enduits comme il a été dit plus haut seront revêtus d'un badigeon à la chaux colorée avec des matières naturelles ou peints.

Un nuancier des couleurs permises pour les façades et de leurs complémentaires pour les menuiseries extérieures sera à consulter à la mairie (cf. brochure « construire et aménager dans les Alpes-Maritimes »).

Les toitures

Elles seront à une pente comprise entre 25 % et 35 %. Les tropéziennes sont interdites.

Les couvertures seront de type tuiles romaines, tuiles canal ou vieilles tuiles de teinte s'harmonisant avec celle des toitures environnantes.

Les superstructures

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

Les souches de cheminée pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons, mais en aucun cas de tuyaux d'amiante ciment ou de tôle.

Toutes superstructures type VMC, moteur de pompe à chaleur, etc...sont interdites en façade.

Les murs de soutènement et de clôture

Suivant la qualité de la maçonnerie qui les constitue, ils pourront être soit en pierres apparentes, soit enduits au mortier de chaux et sable.

Les clôtures sur rue ne peuvent être qu'un élément maçonné comportant ou non des ouvertures (portes, portails, portillons). Seuls les brise-vue en matériaux naturels (canisses, murs en bois divers) à l'alignement sont admis.

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,80 mètre. Les murs existants en pierre doivent préférentiellement être maintenus et restaurés.

Les capteurs solaires

Ils sont interdits dans la zone.

ARTICLE UT 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (SHON) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Néanmoins, aucune place de stationnement ne sera exigée pour tout projet en deçà de la première tranche (exemple : moins de 60m² de SHON pour l'habitat).

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-2 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ou en versant une participation financière fixée en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

| | Norme imposée | Dispositions particulières |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Hébergement hôtelier | 1 place / 30 m ² de SHON | |

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un minimum de 70% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts.

Les espaces à planter seront traités avec des essences locales adaptées aux caractéristiques du site.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UT 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,10.

Pour les terrains prévus pour l'accueil des campeurs et des caravanes, la capacité d'accueil maximale est fixée à 50 emplacements/hectare.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond aux zones de réserves foncières de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation par modification ou révision générale du PLU.

Cette zone comprend un secteur 2AUa correspondant au secteur du Faiscin. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation préalable d'une étude de discontinuité au titre de l'article L.145.3.III du code de l'urbanisme dans le cadre d'une révision générale du PLU

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

2.1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

2.2. L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans les limites suivantes : 25% de la SHOB existante à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

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

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES

A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

A 2-1. Prise en compte des risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du P.L.U, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

A 2-2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments remarquables de l'article 7 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme élément remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 7 des dispositions générales.

A 2-3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone et les notions de siège d'exploitation et de regroupement des constructions

- Les constructions liées et strictement indispensables aux exploitations agricoles à l'exception des chenils ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ou concourant aux missions des services publics, y compris la gestion des risques, et leurs aménagements liés (accès, affouillement et exhaussement de sol), à condition que leur implantation ne porte pas atteinte au caractère de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment les activités agricoles.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un droit de passage dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie. L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées à l'article A 2 peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires.

2 - Assainissement

En l'absence de possibilité de raccordement sur le réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonome sont admis sous réserve d'être conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments peuvent s'implanter soit à l'alignement ou respecter un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne doit pas excéder 5 mètres.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, plans d'eau, ne peut excéder 2,5 mètres.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,6 mètre de hauteur à partir du sol existant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEURA 11-1. Dispositions générales

L'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

Les constructions, talus et murs de soutènement doivent s'intégrer dans le paysage, notamment dans le relief préexistant. A ce titre, les mouvements de sols doivent être limités au maximum et l'insertion des ouvrages et constructions garantie (appareillages en pierre, traitement paysager à partir d'essences locales).

Il est nécessaire pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'harmonisation.

A 11-2. Clôtures

Elles peuvent être réalisées :

- en mur bahut surmonté d'un grillage en maçonnerie crépi rustique,
- en pierres maçonnées ou sèches,
- en grillage posé sur des piquets scellés au sol,
- en haies vives.

Les terrains non bâtis ne peuvent recevoir que des clôtures de haie vive ou de type agricole (fil de fer et piquets en bois), à l'exclusion de toute construction en dur.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Hors défrichage, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les hangars ou installations seront entourés de rideaux d'arbres s'ils sont susceptibles de présenter une nuisance visuelle ou une gêne pour le voisinage.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de la zone réglementant les espaces qu'il convient de protéger en raison notamment de la qualité des sites, milieux et/ou paysages.

Elle comprend :

- un secteur Nt correspondant à une zone naturelle à vocation touristique.
- Un secteur Nn correspondant au périmètre sensible du site Natura 2000

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

N 2-1. Prise en compte des risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du P.L.U, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

N 2-2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des éléments remarquables de l'article 7 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme élément remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 7 des dispositions générales.

N 2-3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone N (hors secteurs Nn et Nt)

- l'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHOB existante.
- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, et notamment les cheminements piétons et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
- les occupations et utilisations du sol indispensables aux activités pastorales,
- les travaux et aménagements destinés à réduire les risques naturels ou leurs effets.

Dans le secteur Nt

- les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des centres équestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.).

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau potable**

Toute construction ou installation autorisée doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions du règlement du service des eaux.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations autorisées peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

En l'absence de raccordement au réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement - fosses septiques ou appareils équivalents - et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les fossés est interdite.

3 - Autres installations techniques

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension ou de téléphone non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance supérieure ou égale à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, à modifier par emplacement réservé ou plan d'alignement, ou à créer.

Le long de l'emprise de l'autoroute A8, les constructions doivent observer un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de cette infrastructure.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l'article N 2 seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et installations autorisées à l'article N 2 ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, sans décrochés excessifs, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations sera réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations remarquables doivent être conservées.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

COMMUNE DE GORBIO

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N° 2

NOTE DE PRESENTATION



54 avenue Rossini
06000 NICE
Décembre 2013

| | |
|---|---|
| PLU PRESCRIT PAR DCM LE 28 FEVRIER 2005 | ENQUETE PUBLIQUE DU 7 OCTOBRE AU 20 NOVEMBRE 2013 |
| PLU ARRETE PAR DCM LE 28 JANVIER 2010 | |
| PLU APPROUVE LE 12 NOVEMBRE 2010 | APPROBATION PAR DELIBERATION DU CONSEIL METROPOLITAIN DU |
| Modification n°1 : approuvée par procédure simplifiée le 4 juin 2013 | ET EXECUTOIRE LE |

SOMMAIRE

| | | |
|------|--|----|
| I. | Modification du règlement | 6 |
| 1. | Motifs de la modification..... | 6 |
| 2. | Impacts de la modification sur le PLU et le territoire communal..... | 11 |
| 3. | Traduction réglementaire..... | 13 |
| II. | Suppression de l'emplacement réservé n°10..... | 15 |
| 1. | Objet de la modification | 15 |
| 2. | Traduction réglementaire..... | 15 |
| III. | Intégration du contenu de la modification n°1 | 16 |
| 1. | Objet de la mise à jour | 16 |
| 2. | Aperçu des éléments à intégrer | 17 |
| IV. | La prise en compte des contraintes supracommunales | 18 |
| 1. | La prise en compte de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme | 18 |
| 2. | La prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya | 18 |
| 3. | La prise en compte de la DTA et de la Loi Montagne | 19 |
| 4. | La prise en compte de la loi Paysage | 20 |

INTRODUCTION

L'étude a pour objet la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Gorbio, conformément aux articles L.123-13 et suivants du code de l'urbanisme.

Ayant pour principal objectif d'autoriser la rénovation et l'extension de l'école maternelle Jacqueline Dental dans le quartier du Pian, le dossier de modification porte plus précisément sur ces deux points :

- la modification du règlement de sorte à rendre possible le projet (articles 6, 7, 8, 12 et 14),
- la suppression de l'emplacement réservé relatif à l'extension de l'école,

En outre, la modification n°2 est l'occasion d'une mise à jour du dossier de PLU afin d'y intégrer les ajouts de la modification n°1 du PLU (approuvée selon procédure simplifiée le 4 juin 2013).

I. Modification du règlement

1. Motifs de la modification

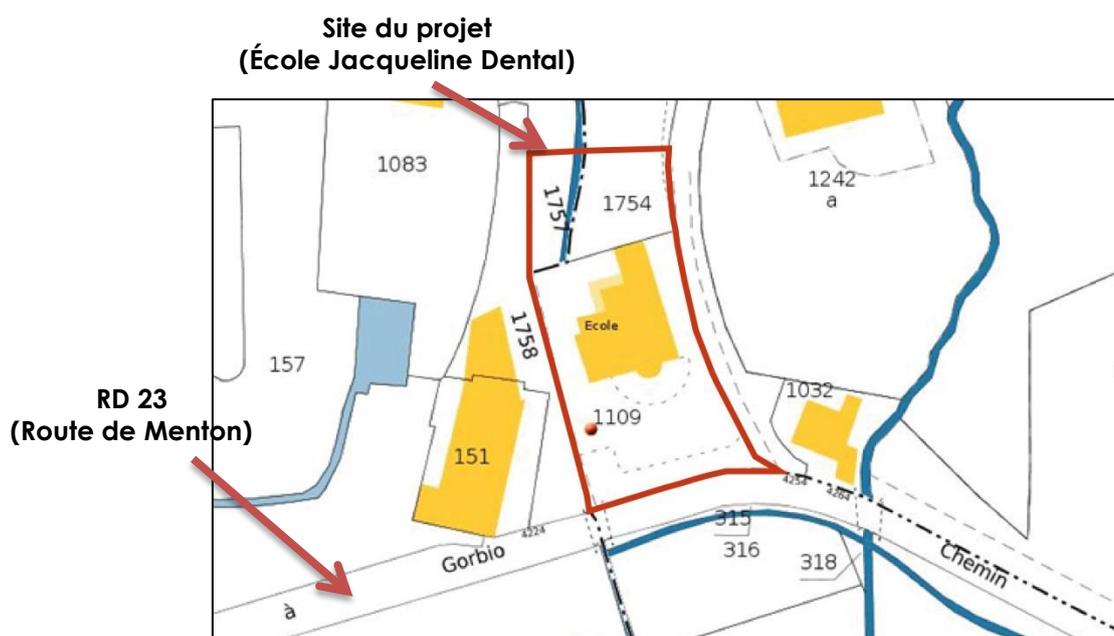
a. Localisation des secteurs concernés

o Le site de l'école

Le projet à l'origine de la procédure n°2 de modification du PLU est situé à 1,3 km au sud-est du village à vol d'oiseau, dans le quartier du Pian et borde la RD 23 (Route de Menton). Le terrain communal d'une surface de 1078 m², sur lequel est bâtie l'école actuelle, se compose des trois parcelles cadastrées section C2 n°1109, 1754 et 1757.

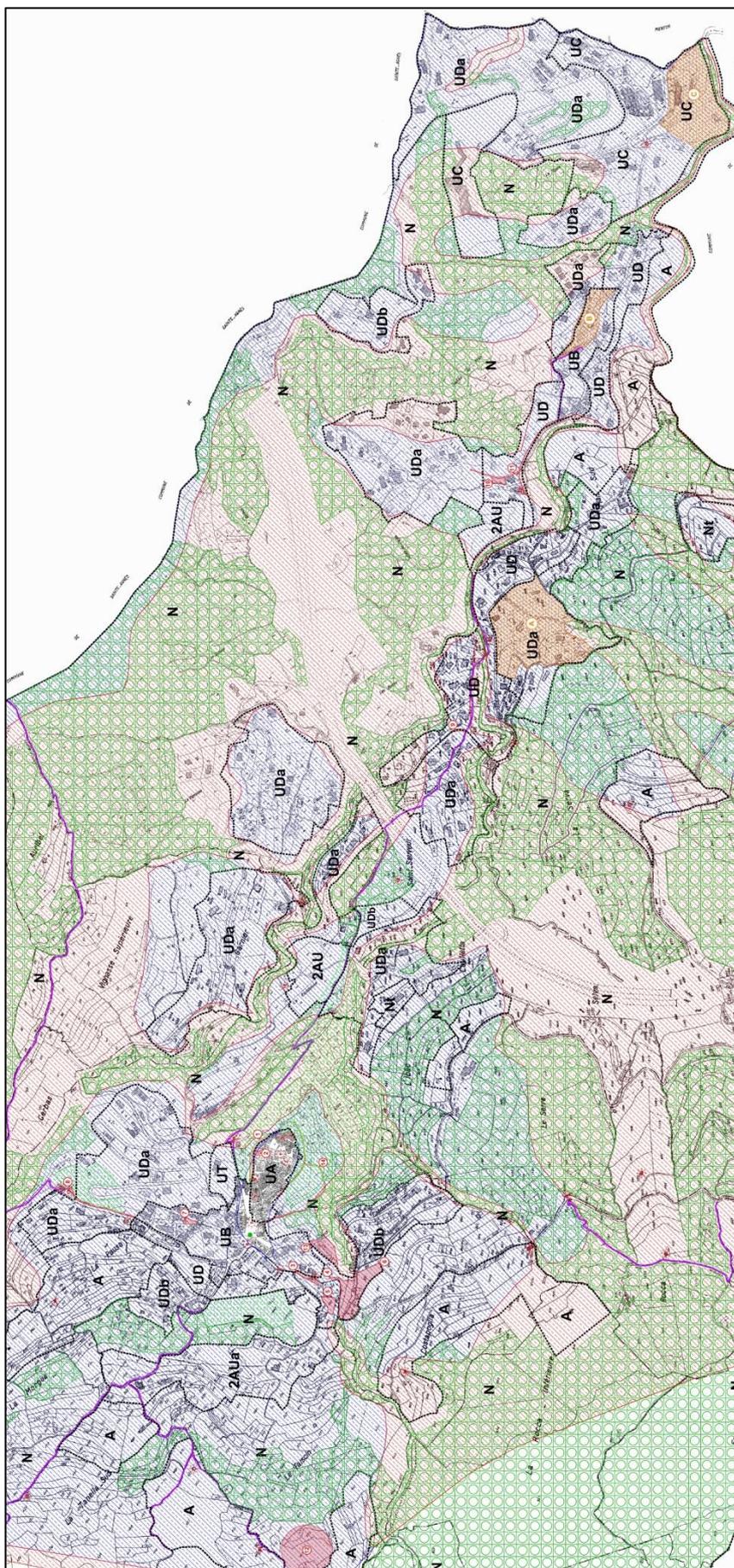


Localisation du site – source IGN / Géoportail



Localisation du site – source cadastre.gouv.fr

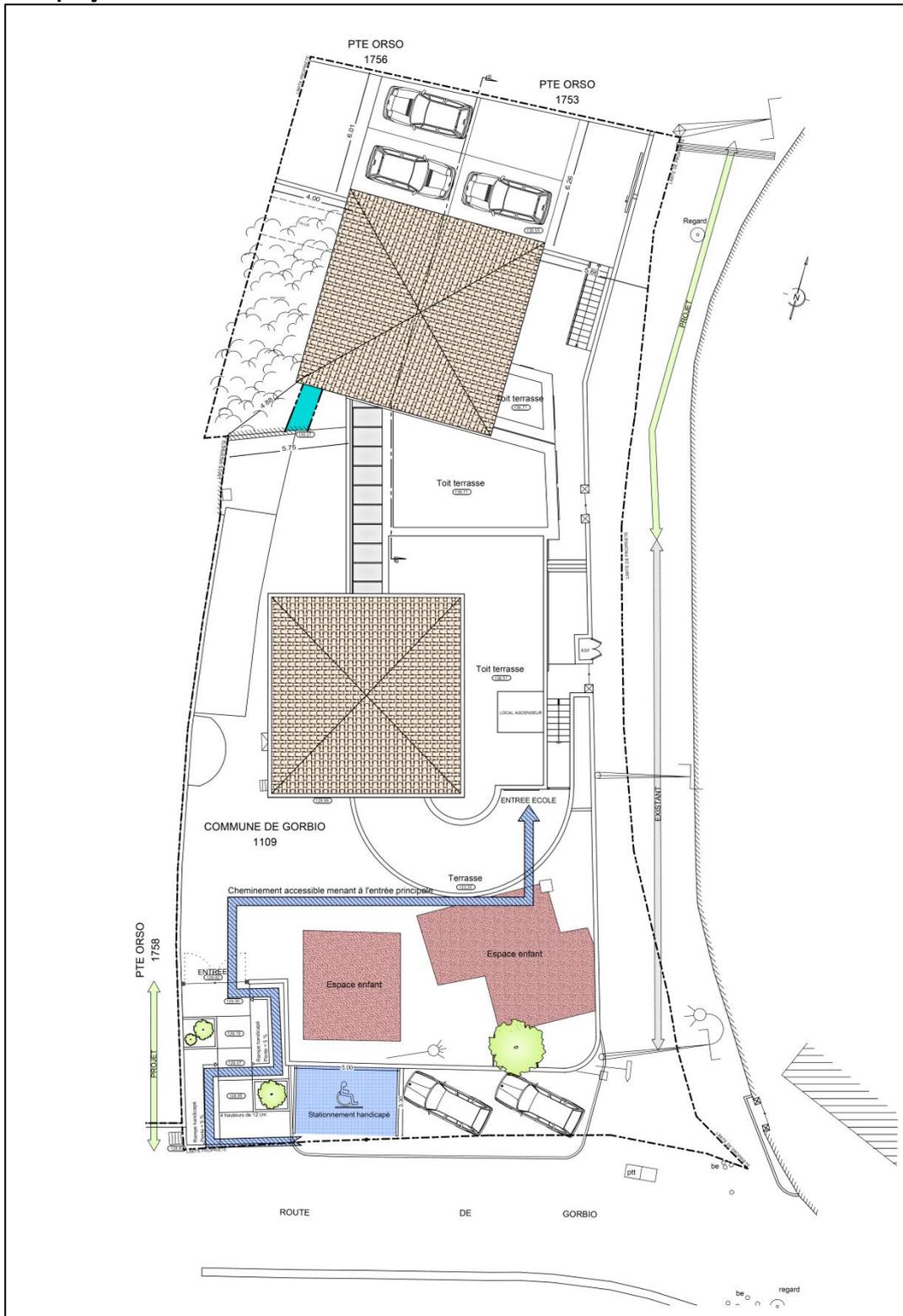
- o La zone UD dans le PLU approuvé (extrait de plan)



La modification portant sur le règlement de la zone UD, elle impactera de fait l'ensemble des terrains classés UD au sein du PLU. L'extrait de plan indiqué ci-avant permet de les localiser et laisse entendre que la zone englobe une part non négligeable du territoire communal.

b. L'intérêt général et le service public au cœur du projet de modification

o Le projet d'école



Plan masse du projet de rénovation et d'extension de l'école maternelle – source Mairie de Gorbio / Cabinet Adhémar-Lemoine, AD2I Ingénierie, SOCOTEC

Les modifications apportées au règlement ont pour principal objet d'autoriser l'extension de l'école maternelle Jacqueline Dental. Ce projet revêt un caractère d'intérêt général évident, puisqu'il permettra de renforcer la capacité d'accueil de l'établissement aujourd'hui saturé.

D'un point de vue technique, ces travaux permettront la mise aux normes d'un bâtiment dont la fonction exige une attention particulière, tant au plan de la sécurité qu'à celui de l'accessibilité.

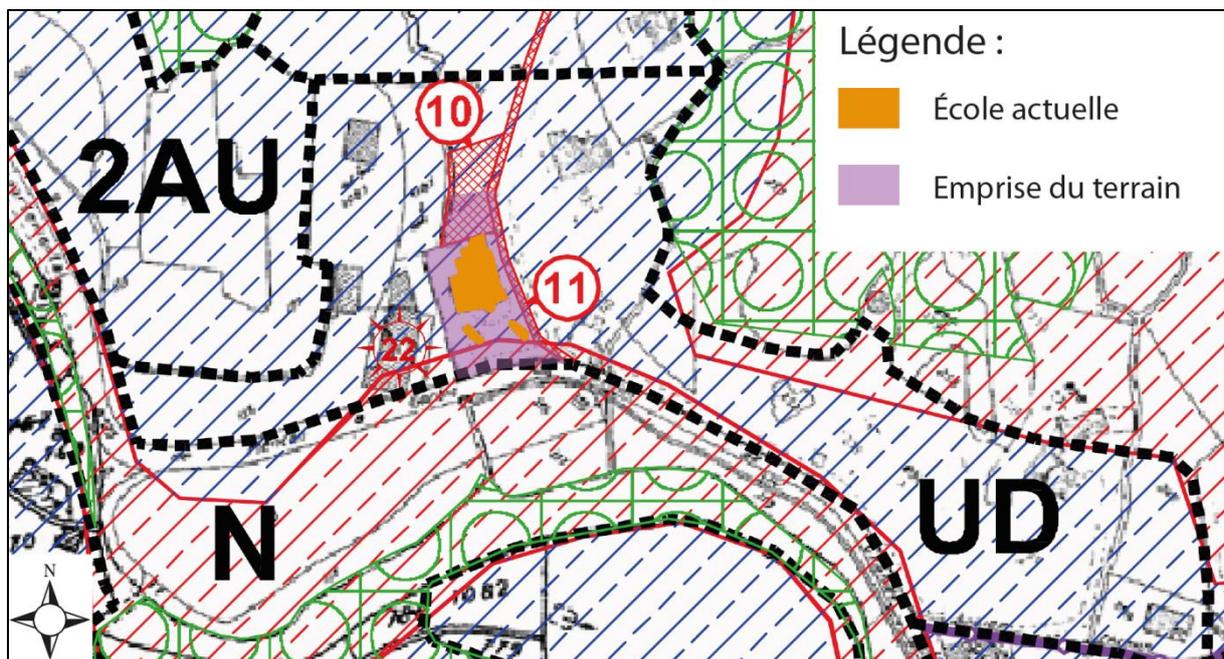
Ils permettront enfin de renforcer les performances énergétiques de ce dernier en respectant strictement les normes en vigueur.

o L'intérêt général d'une exception CINASPIC sur l'ensemble de la zone UD

La modification est également l'occasion de prévenir des besoins équivalents sur le reste de la zone UD. Ainsi, les exceptions liées aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (CINASPIC) prévues dans les articles décrits ci-après s'appliqueront sur la quasi-totalité de la zone UD (voir exception pour l'article 13). Une telle précaution comporte le double avantage :

- d'encourager l'implantation de CINASPIC dans des secteurs à dominante résidentielle très peu dotés en équipements publics,
- d'anticiper des besoins futurs et de faire économiser à la collectivité et donc à ses contribuables de futures procédures de modification à la fois lourdes et complexes.

o Présentation des règles à modifier



Extrait du plan de zonage du PLU approuvé et localisation du site (traitement CPNU)

L'extrait du plan de zonage ci-dessus permet de situer le terrain concerné par le projet de rénovation et d'extension de l'école ainsi que l'emprise du bâtiment actuel. Aujourd'hui, les règles d'implantation et de gabarit définies en UD n'autorisent pas la réalisation de ce projet.

Il s'agit plus précisément des articles :

- **UD 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques),**
 - 6.1.- Les bâtiments doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
 - [...]
 - 6.2.- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

- **UD 7 (implantation par rapport aux limites séparatives),**
 - Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.
 - Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limites séparatives.

- **UD 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété),**
 - La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

- **UD 13 (espaces libres et plantations),**
 - [...]
 - La surface des espaces verts doit être supérieure à :
 - 50% de la superficie totale du terrain en zone UD
 - 60% de la superficie totale du terrain en secteur UDa
 - 80% de la superficie totale du terrain en secteur UDb

- **UD 14 (coefficient d'occupation du sol),**
 - 0,25 en zone UD (hors secteurs UDa et UDb)
 - 0,20 en secteur UDa
 - 0,10 en secteur UDb

Il est à noter qu'une école ne rentre pas dans le champ des « ouvrages techniques divers » pour lesquels une exception est prévue aux articles 6 et 7.

Il ressort en outre que ces règles, restrictives, sont d'un point de vue plus général effectivement de nature à bloquer la réalisation d'autres projets de service public ou d'intérêt collectif.

2. Impacts de la modification sur le PLU et le territoire communal

a. Un impact positif du point de vue du cadre de vie et de l'accès aux équipements collectifs

Comme explicité précédemment, au delà du projet d'extension de l'école, la modification du PLU sur ce point facilitera l'implantation de CINASPIC en UD (secteur principalement résidentiel). Elle rendra donc possible la réalisation de projets en mesure d'améliorer le cadre de vie et l'accès des habitants aux équipements collectifs. Elle est de nature à favoriser un développement équilibré et harmonieux du territoire communal.

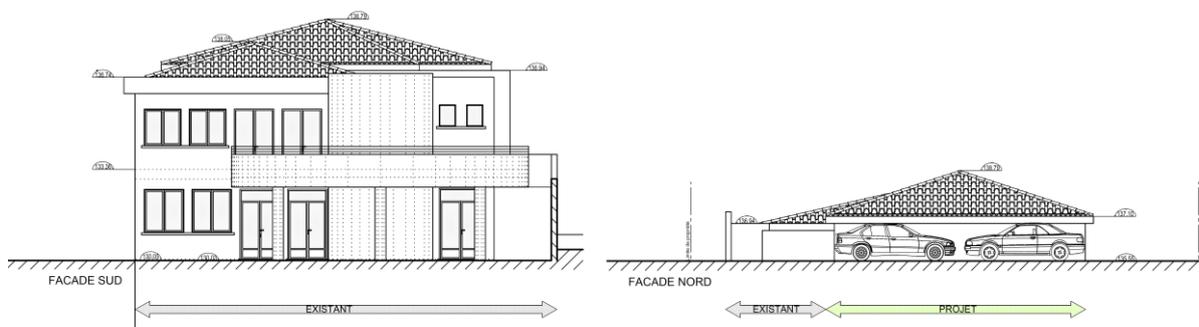
b. Pas d'impact négatif du point de vue paysager

Les différentes dérogations pour les CINASPIC proposées dans la présente modification ne s'appliqueront pas aux règles les plus sensibles du point de vue de la préservation des paysages, orientation présentée, notamment dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), comme stratégique.

o pas d'exception pour les articles 10 et 11 sur l'ensemble de la zone

Ainsi, les articles UD 10 (hauteur) et UD 11 (aspect extérieur) restent inchangés. Une telle précaution est de nature à garantir une implantation harmonieuse des nouvelles constructions, en parfaite cohérence avec le tissu bâti environnant.

C'est d'ailleurs précisément sur cette logique qu'a été déterminé le parti architectural du projet scolaire. Ainsi, celui-ci revendique une pleine insertion dans la verdure existante, qui sera conservée, mais également la conception de volumes et la mobilisation matériaux d'inspirations traditionnelles.



Extrait des plans de façade du projet de rénovation et d'extension de l'école maternelle – source Mairie de Gorbio / Cabinet Adhémar-Lemoine, AD2I Ingénierie, SOCOTEC



**Photomontage du projet de l'école livré, vu depuis le Chemin du Val de Capus
– source Mairie de Gorbio / Cabinet Adhémar-Lemoine, AD2I Ingénierie, SOCOTEC**

- **pas d'exception à l'article 13 pour les secteurs UDa et UDb (pourcentage de végétalisation du terrain)**

Dans les dispositions applicables à la zone UD, les articles 5 (superficie minimale des terrains), 13 (espaces libres et plantations) et 14 (coefficient d'occupation du sol) se démarquent par une application stricte des règles de constructibilité pour les secteurs UDa et UDb. Elles traduisent des enjeux paysagers forts pour ces secteurs, en particulier du point de vue de la préservation d'une trame verte prédominante.

Fort de ce constat, afin de ne pas contrarier cet enjeu inscrit au PADD qu'est la préservation du paysage (et notamment dans son aspect naturel), la présente procédure de modification prend le parti de ne pas exempter les CINASPIC des obligations de végétalisation imposées pour UDa et UDb en article 13.

Cette solution est ainsi de nature à concilier amélioration du vivre-ensemble à Gorbio (anticiper les besoins futurs en équipements collectifs) et préservation de l'ambiance paysagère du territoire, deux éléments constitutifs d'un cadre de vie de qualité et d'un développement communal équilibré.

3. Traduction réglementaire

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

6.1.- Les bâtiments doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois les garages s'ils sont séparés du bâtiment d'habitation peuvent être implantés :

- A 2m en retrait de l'alignement, lorsqu'ils sont édifiés en excavation dans les terrains situés en contre-haut des voies. Ce recul peut être réduit si les conditions de visibilité sont jugées suffisantes. De part et d'autre de leur entrée, la visibilité doit être assurée par des pans coupés à 45°.
- A l'alignement des voies lorsqu'ils sont édifiés en contrebas de ces voies, à condition que leur dalle de couverture n'excède pas le niveau de la chaussée et qu'elle soit agrémentée de plantations.

6.2.- ~~Les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.~~

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ~~ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics~~ **constructions et installations nécessaires au service public** ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limites séparatives **ou en retrait.**

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

La distance mesurée perpendiculairement entre les points les plus proches de 2 bâtiments ne pourra être inférieure à 5m sauf pour les constructions annexes.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol autorisées devront être implantées de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés par des arbres équivalents.

Les surfaces libres de toute occupation ainsi que les dalles des parkings réalisés en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure devront être traitées en espaces verts plantés. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 50 m² de terrain.

En bordure de la RD 6023 et de la RD 6050 et dans la marge de recul imposée à l'article UD 6, des plantations devront être réalisées ou maintenues.

La surface des espaces verts doit être supérieure à :

- 50% de la superficie totale du terrain en zone UD, **à l'exception des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif qui ne sont pas soumis à cette règle,**
- 60% de la superficie totale du terrain en secteur UDa
- 80% de la superficie totale du terrain en secteur UDb

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

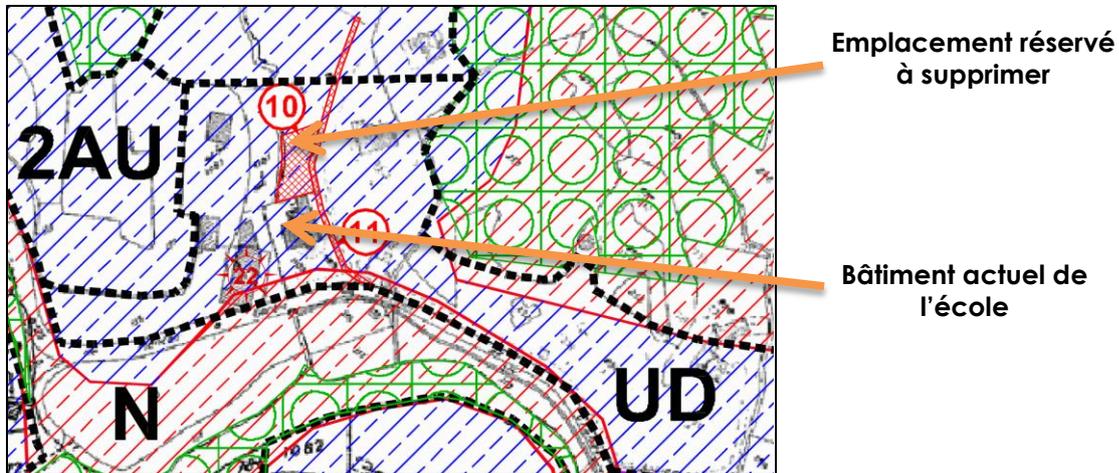
- 0,25 en zone UD (hors secteurs UDa et UDb)
- 0,20 en secteur UDa
- 0,10 en secteur UDb

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

II. Suppression de l'emplacement réservé n°10

1. **Objet de la modification**

L'emplacement réservé n°10 est situé au nord de l'école actuelle, sur les parcelles 1754, 1757, 1753 et 1756 et a pour destination l'extension du groupe scolaire.



Le projet d'école étant sur le point d'être réalisé sur les parcelles 1109, 1754, 1757, qui sont propriétés de la commune, cet emplacement réservé n'a donc plus d'utilité.

2. **Traduction réglementaire**

cf document **4- liste des emplacements réservés.**

III. Intégration du contenu de la modification n°1

1. **Objet de la mise à jour**

La modification du PLU approuvée selon une procédure simplifiée le 4 juin 2013 portait sur l'article UC2 et plus précisément sur le paragraphe « **12.2. Norme de stationnement** ». Aujourd'hui, le contenu modifié de ce paragraphe n'est consultable que dans le dossier de modification n°1, annexé au document de PLU.

Une fois la procédure de modification n°2 approuvée, le contenu de cette première modification (cf éléments indiqués en vert au paragraphe suivant) sera donc intégré au sein même du règlement du PLU approuvé.

2. Aperçu des éléments à intégrer

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

| | Norme imposée | Dispositions particulières |
|---|---|--|
| 1. Habitat | 1 place / 60m² de SHON 2 places/60m ² de SHON | Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application combinées des articles L.421-3 et R.111-4 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée. |
| 2. Visiteurs et livraisons | 30 % en plus des places de stationnement habitat | |
| 3. Hébergement hôtelier | 1 place / 30 m ² de SHON | |
| 4. Bureaux | 1 place / 40m ² de SHON | |
| 5. Commerces | 1 place/40m ² de SHON | |
| 6. Artisanat et activités ne relevant pas des autres destinations | 1 place/50m ² de SHON | |
| 7. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable | |

IV. La prise en compte des contraintes supracommunales

1. La prise en compte de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme

La modification respecte les prescriptions des articles L. 123-13, L.123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme relatif à la révision d'un P.L.U. En effet, les changements apportés portent sur des modifications de règles liées à l'implantation des bâtiments et leur gabarit, et cela uniquement pour les CINASPIC (Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif).

En outre, la procédure entraînera la suppression de l'emplacement réservé n°10 relatif à l'extension de l'école, qui est de fait rendu caduque par la réalisation prochaine des travaux. Cette mesure aurait également pu faire l'objet d'une modification adoptée selon une procédure simplifiée au sein de l'article L.123-13-2 du code de l'urbanisme.

Enfin, la modification n°2 est l'occasion d'intégrer au sein même du PLU le contenu de la modification n°1 du PLU, ce qui pourrait également relever d'une procédure de mise à jour au sein de l'article R.123-22 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la procédure de modification n°2 du PLU de Gorbio ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ne réduit pas d'espace boisé classé de zone agricole ou de zone naturelle et forestière. Elle ne comporte pas non plus de risques de nuisance et ne change pas les orientations définies par le PADD.

2. La prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française et de la Roya

La modification du PLU de Gorbio doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Riviera française (et en particulier avec les dispositions du DOG), est actuellement en cours d'élaboration (phase d'arrêt).

Ce document d'urbanisme, créé par la loi SRU du 13 décembre 2000, a pour objectif de fixer et d'organiser, pour un territoire donné, des grandes orientations de développement pour les années à venir. Il englobe les communes de : Menton, Roquebrune-Cap-Martin, Beausoleil, Castellar, Castillon, Sainte-Agnès, Gorbio, La Turbie, Sospel, Le Moulinet, Breil-sur-Roya, Tende, La Brigue, Fontan, Saorge. Le SCoT de la Riviera – Roya définit des orientations générales pour le territoire concerné, qui s'imposent à la commune et à son futur Plan Local d'Urbanisme. Ces orientations sont précisées par des recommandations adaptées aux spécificités des territoires considérés, regroupant alors une ou plusieurs communes.

Du point de vue du développement urbain, le PADD préconise dans son paragraphe **4-Maîtriser l'urbanisation** un renforcement de la densité de logement (45 logements / ha pour la commune de Gorbio, en particulier dans les programmes d'habitat nouveau), à condition qu'il soit accompagné d'un renforcement en équipements divers (30ha de foncier sur l'ensemble du territoire du SCoT).

Au sein du DOG, dans le paragraphe **4.2 Les modes de développement de l'urbanisation**, le document rappelle l'importance du rôle joué par les espaces agricoles pastoraux, et, plus généralement, de l'ambiance paysagère montagnarde au sein de la commune de Gorbio.

Aussi, la création, dans le règlement de la zone UD, d'exceptions CINASPIC dans les règles d'implantation et de gabarit participe pleinement à cette logique et permet d'anticiper de futurs besoins en équipements publics en parallèle d'un développement urbain futur résolument tourné vers un modèle à la fois économe en consommation de l'espace et respectueux d'un cadre paysager montagnard et agricole exceptionnel.

3. La prise en compte de la DTA et de la Loi Montagne

La D.T.A des Alpes-Maritimes (consultable en préfecture ou sur le site <http://www.alpes-maritimes.equipement.gouv.fr/>) approuvée par décret le 2 décembre 2003 (décret n°2003-1169) s'impose aux documents d'urbanisme.

La D.T.A précise les modalités d'application de la loi Montagne. Celle-ci dispose que « *les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux* » (article L.145-3-I du code de l'urbanisme).

En outre, le classement par la DTA de la commune de Gorbio au sein de la Frange sud de la zone de montagne engendre d'autres prescriptions d'ordre général, telles que :

- « le renforcement des centres et le confortement ou la création de pôles d'habitats, mais aussi de pôles de services et d'activités » dans le sens d'une réponse « aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports »,
- « la mise en valeur des espaces naturels dans leurs diverses fonctions qu'elles soient forestière, agricole, de loisirs, de protection ou de prévention des risques naturels : cette organisation limitera l'étalement urbain et devra permettre de préserver l'identité des villes et villages, leurs patrimoines, leurs cultures et leurs paysages »,
- la protection des éléments de patrimoine liés au milieu montagnard, qu'ils soient agricoles ou culturels.

Le projet de rénovation et d'extension de l'école, à l'origine de la procédure de modification, est situé en zone blanche. Il n'est donc pas directement soumis aux prescriptions inhérentes aux espaces naturels, bien que son parti d'aménagement s'attache à mettre en place des mesures architecturales en vue de l'intégration du projet dans son environnement naturel et urbain.

En revanche, les exceptions CINASPIC s'appliquent au règlement de la zone UD, elle-même appliquée sur différents secteurs implantés de part et d'autre du territoire. Elles sont donc susceptibles d'impacter des espaces recensés par la DTA comme étant naturels ou sensibles d'un point de vue paysager.

Aussi, dans ces espaces :

« Ne sont admis dans ces espaces que le confortement des hameaux, des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, des aménagements touristiques compatibles avec la vocation naturelle de ces espaces, ainsi que la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces ».

Or, puisque d'une part ces exceptions ne s'appliquent qu'en zone déjà urbanisée et que d'autre part elles facilitent la « *réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces* »

Les dispositions prises dans le cadre de cette modification sont donc compatibles avec les orientations de la D.T.A.

4. La prise en compte de la loi Paysage

La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages (loi n° 93-24 du 8 janvier 1993) dispose que les plans locaux d'urbanisme doivent avoir pour objectif « de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution ».

Or, comme expliqué précédemment, les dispositions prises dans le cadre de cette modification sont pleinement respectueuse de l'ambiance paysagère de la commune de Gorbio. La modification n°2 du PLU est donc pleinement compatible avec la loi « paysages ».