

## REGLEMENTATION DE LA ZONE UB

### **UB.T1. THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UB.T1.1. Affectation et caractère de la zone**

Les zones urbaines " U " concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine UB est une zone dense à vocation mixte de commerces, services et d'habitat dense en continuité du village.

La zone UB est pour partie concernée par des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme est affecté à des catégories de logements (mixité sociale) au titre des articles L151-15 et R151-38 du Code de l'Urbanisme (le pourcentage de logements locatifs sociaux attendu étant précisé sur chaque site) et par des secteurs dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (article L151-16 du Code de l'urbanisme). Il convient de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation pour les sites concernés.

Elle est concernée partiellement ou totalement par les servitudes d'utilité publiques que sont la ZPPAU approuvée en 1989 (Site Patrimonial Remarquable), le PPR mouvement de terrain du Bar sur Loup approuvé le 22/11/2006, le PPR Incendie de Forêt approuvé le 12/04/2007 et le PPR Inondation approuvé le 22/11/2006. Il convient de se référer aux prescriptions supplémentaires liées à ces zones en annexe 5a du PLU.

Pour rappel, la zone UB est notamment concernée par :

- Des servitudes interdisant, au titre du L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ce seuil est de 0 m<sup>2</sup> de constructions nouvelles dans le cas du Bar sur Loup à l'exception d'une annexe liée à l'habitation existante sur le site (l'emprise au sol totale des annexes peut atteindre 35 m<sup>2</sup> sur le site, y compris l'existant). Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (dans ce périmètre, une extension ne peut dépasser 30% de la surface existante).
- Les secteurs dans lesquels, un pourcentage du programme est affecté à des catégories de logements (mixité sociale) au titre des articles L151-15 et R151-38 du Code de l'Urbanisme (le pourcentage de logements locatifs sociaux attendu étant précisé sur chaque site dans le règlement graphique et les orientations d'aménagement)
- Des secteurs de mixité fonctionnelle au titre du R151-37-1° du Code de l'Urbanisme (les rez-de-chaussée étant dévolus aux commerces et artisanat de proximité, aux bureaux et activités recevant du public ou aux équipements collectifs, aucun nouveau logement ou extension de logement n'étant, notamment, possible)

### UB.T1.2. Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisés :

- Les habitations nouvelles (logements et hébergements) si, dans le cas de programme de 4 logements (ou lots) et plus, au moins 30% du programme est constitué de logements locatifs sociaux. Sur les sites concernés par une orientation d'aménagement, il convient de se référer aux prescriptions définies dans la pièce n°3 du PLU.
- Les extensions et annexes des habitations.
- L'artisanat et le commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, et les cinémas s'ils ne produisent pas de nuisances incompatibles avec les zones habitées alentours (tels que le bruit, les fumées, les rejets polluants de toute nature, etc.)
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises)
- Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
- Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

### UB.T1.3. Destinations et sous-destinations interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières
- Le commerce de gros
- Les industries
- Les entrepôts seuls (non liés à la destination principale du site)
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs,
- Les habitations légères de loisirs, les caravanes (sauf stationnement d'un véhicule personnel), les résidences mobiles, les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de campings
- Toute construction dans les espaces de paysage rendus inconstructibles pour maintenir des cônes de vue, des espaces jardinés, etc. au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique

Dans le secteur de mixité fonctionnelle imposé au titre du R151-37-1° du Code de l'Urbanisme, la destination des rez-de-chaussée est exclusivement réservée aux commerces et à l'artisanat de proximité, aux services, aux activités recevant du public et aux équipements collectifs. Aucun nouveau logement et aucune nouvelle annexe (dont les garages) ne sont autorisés en rez-de-chaussée.

## **UB.T2. THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES**

### **UB.T2.1. Implantation des constructions par rapport au domaine public**

Non réglementé.

### **UB.T2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Toute construction peut être implantée :

- En limite séparative pour conserver l'effet de rue, dans le cadre de constructions mitoyennes ou s'il s'agit d'annexes\* dont la hauteur\* ne dépasse pas 3,5 m.
- Ou à une distance au moins égale à 4 m.

Des implantations différentes de celles précédemment évoquées peuvent être admises :

- Dans le cas d'adaptation, changement de destination ou réfection de constructions existantes. Dans ce cas, l'implantation préexistante pourra être conservée.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

### **UB.T2.3. Hauteur maximale des constructions**

La hauteur\* des constructions (à l'égout du toit) ne peut excéder 11 m (rez-de-chaussée + 3 niveaux) sauf prescriptions particulières imposées dans le Site Patrimonial Remarquable ou précisées dans les orientations d'aménagement (pour les secteurs de mixité sociale).

### **UB.T2.4. Emprise au sol des bâtiments**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut dépasser 50% de l'emprise du ténement foncier.

### **UB.T2.5. Distances entre les bâtiments sur une même propriété**

Deux bâtiments disjoints doivent être éloignés d'une distance équivalente à la hauteur du plus étagé divisée par deux ( $d = h/2$ ), la distance étant calculée entre les deux points les plus proches de chaque bâtiment.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la hauteur ne dépasse pas 4 m à l'égout du toit (elles peuvent être disposées sans contrainte de distances sur le terrain).

### **UB.T2.6. Les façades**

Pour rappel, plusieurs parcelles sont concernées par les dispositions relatives au Site Patrimonial Remarquable du Bar sur Loup et doivent s'y conformer.

Un linéaire façade ne peut dépasser 30 m.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

## Pièce 4a. Règlement écrit

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs vives et noires sont interdites pour les façades et menuiseries. La couleur blanche est interdite pour le revêtement de la façade.

Sont interdits : les enduits décoratifs type enduits talochés mono-couleurs, enduits grossiers non talochés, imitation pierre, tyrolien, béton ciré, etc., les matériaux miroirs, l'emploi à nu de destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

### **UB.T2.7. Les éléments apposés au bâti**

Les enseignes seront intégrées à la composition architecturale de la devanture.

Il convient d'intégrer chaque fois que possible tout type d'équipements de façade dans l'épaisseur de la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade et en tenant compte de la composition et de l'ordonnancement des ouvertures et de la façade.

Sont interdits les équipements de climatisation et antennes en façade principale s'ils sont visibles depuis le domaine public ou ouvert à la circulation.

Sont interdits les panneaux photovoltaïques en façade.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades (à l'exception des éléments indispensables à un équipement public ou d'un commerce ou artisanat type enseigne).

Les treilles et les pergolas, structures légères en fer forgé ou en ferronnerie, rattachées de la façade doivent être en harmonie et en cohérence avec la composition et l'organisation de la façade.

### **UB.T2.8. Les toitures**

Les toitures doivent être à deux pans avec une pente comprise entre 27 et 33% et un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Il convient de les couvrir de tuiles creuses ou romanes et de tuiles canal d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant, de type vieilli et panaché (éviter une toiture de couleur uniforme). Il est recommandé d'avoir des toitures en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures en terrasse sont interdites sauf pour les bâtiments annexes (le corps principal doit disposer d'une toiture en tuiles).

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

### **UB.T2.9. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

Se référer à l'annexe n°4 du présent règlement écrit.

### **UB.T2.10. Les clôtures**

Clôtures donnant sur le domaine public ou une voie privée ouverte à la circulation :

Les clôtures seront aussi discrètes que possible.

## Pièce 4a. Règlement écrit

Sont interdits : Les panneaux et tout élément (bâche plastique, canisses, tôle, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie à l'intérieur de la parcelle concernée ou pour les équipements collectifs qui doivent répondre à des exigences particulières telle la mise en sécurité d'un site, etc.) ; Le PVC plein ; Les murs de toute hauteur, ajourés ou non, à l'exception des murs-bahuts et portails décrits-ci-après.

Il doit être réalisé un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale de 1,60 m. En cas de nécessité technique, il est possible de réaliser un mur bahut sur une hauteur maximale de 0,60 m sur lequel viendra se poser le dispositif de clairevoie, la hauteur de l'ensemble ne pouvant dépasser 1,60 m. Dans ce cas, le mur bahut doit obligatoirement être enduit. Il ne doit pas retenir les eaux pluviales à l'amont (dispositif d'évacuation des eaux pluviales obligatoire).

Il est recommandé de doubler cette première clôture par une haie végétale ne dépassant pas 2,0 m de hauteur.

En zone inondable, seuls des grillages souples sont autorisés, sans mur bahut, comme l'impose le PPRI.

Il est autorisé un portail par projet pour permettre l'accès aux véhicules légers. Ce portail aura les dimensions maximales suivantes : 4,00 m de largeur sur 1,80 m de hauteur. Ne sont autorisés que les portails coulissants ou s'ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

En continu du portail décrit ci-dessus, un mur enduit ou béton brut lasuré et calepiné de 1,60 m de hauteur pourra se développer jusqu'à 2 m de part et d'autre du portail. Il est recommandé de décroître la hauteur du mur en s'éloignant du portail pour éviter une trop grande différence de hauteur entre le mur et le muret-clôture. Tout mur est interdit en zone inondable.

### Les clôtures mitoyennes avec le domaine privé :

Il est possible de réaliser :

- Un dispositif à clairevoie sur une hauteur maximale de 2,00 m (recommandé)
- En cas de nécessité technique, un mur bahut (hauteur maximale de 0,60 m) surmonté d'un dispositif à clairevoie (grille, grillage, etc.) sur une hauteur maximale (mur bahut + grillage) de 2,00 m
- Une haie végétale sur une hauteur maximale de 2,00 m

Tout mur bahut doit obligatoirement être enduit. Il ne doit pas retenir les eaux pluviales à l'amont (dispositif d'évacuation des eaux pluviales obligatoire).

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il peut être dérogé aux dispositions précédemment précisées pour l'édification des clôtures de mise en sécurité des piscines dans le cas où les normes en vigueur l'exigent.

Concernant les haies végétales, il est recommandé d'éviter les haies mono-spécifiques (une seule essence), de planter des haies d'essences arbustives en mélange adaptées au milieu et d'éviter les végétaux allergènes et sans rapport avec la flore locale (cyprès bleu, thuyas, pyracanthas, lauriers cerise, etc.).

### **UB.T2.11. Les aménagements extérieurs**

#### Surfaces non imperméabilisées :

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 30% de l'unité foncière. L'emprise occupée par un système de dalles, même végétalisé, est considérée comme imperméabilisée. Les 30% non

## Pièce 4a. Règlement écrit

imperméabilisés ou éco-aménageables représentent une surface au sol non aménagées ou occupées par des espaces verts en contact direct avec le terrain naturel.

### Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts impossibilité majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques du hameau dense. Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites.

De plus, sont interdits : Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ; Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti.

### Aménagements divers

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Concernant l'aspect des piscines, il est recommandé d'avoir des bassins complètement enterrés dans la mesure du possible. Afin d'intégrer au mieux les piscines, il est recommandé que leur revêtement de fond soit réalisé dans une teinte neutre : Nuances d'ocre, gris ou vert. Les couleurs turquoise, bleu roi et noir sont déconseillées.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les réseaux divers seront souterrains. Les ouvrages liés (transformateurs, distributions diverses) seront souterrains ou dissimulés dans des bâtiments de forme traditionnelle ou incorporés aux autres bâtiments. Les coffrets techniques et autres compteurs doivent être intégrés à la construction (immeuble ou clôture).

Concernant les cabanes de jardins, cabanons et autres annexes de ce type, l'usage de la tôle et du PVC est interdit. Il est recommandé de peindre les façades de ces éléments avec des teintes beige et/ou sable et de disposer d'un accompagnement végétal à proximité de la construction pour en atténuer l'impact.

Les panneaux photovoltaïques au sol sont autorisés s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public.

### Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires à la réalisation des modes d'occupation ou d'utilisation autorisés dans la zone ou le secteur (aménagement d'espace public, habitation, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Planter les talus
- Ne pas avoir une pente de terrain inférieure à 10% pour les remblais (les remblais sont interdits lorsque la pente du terrain est inférieure à 10%).

### Les essences à planter

En toute zone et tout secteur, les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. Les essences à privilégier sont listées en annexe n°5. Au contraire, les essences interdites sont listées en annexe n°6.

Par ailleurs, il convient de tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) consultable sur le site <http://www.pollens.fr/lereseau/doc/GuideVegetation.pdf>

Pour information, la liste des espèces allergènes a été mise à jour en 2018 par l'Agence Régionale de la Santé PACA.

A noter l'existence d'un guide « Mon jardin méditerranéen » édité par la Direction Régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt de la région PACA. C'est une introduction pratique et concrète à un jardin d'ornement méditerranéen économe en eau et sans pesticide.

## **UB.T3. THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX**

### **UB.T3.1. Caractéristiques de la voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : Largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) : 4,0 m et Pente inférieure à 15%.

Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-dessus. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité.

Pour les secteurs concernés par le PPRif, il convient de se référer aux prescriptions propres à cette servitude d'utilité publique (cf. pièce 5a du PLU). En toute zone, il convient de se référer au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le Département des Alpes Maritimes actualisé le 21/12/2018 (cf. pièce 5e du PLU). La règle la plus restrictive s'impose.

Le règlement départemental de voirie est disponible sur le site Internet du Département.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il convient de consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Il convient de ne pas multiplier les accès sur les axes structurants et de prévoir des zones hors chaussée pour les camions de livraison (zones artisanales, logements groupés, etc.).

### UB.T3.2. Portail d'accès

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

En limite de propriété, seuls sont admis les portails motorisés si la voie de desserte permet le dépassement du véhicule temporairement à l'arrêt (largeur de voirie minimale : 6 m). Dans les voies en sens unique ou trop étroites, le recul à 4 m du portail est imposé.

Le recul de 5 m du portail est imposé le long des routes départementales (quelque soit le portail), hors et en agglomération. La pente d'accès doit être de +/- 5% et l'accès doit dégager des triangles de visibilité conformes au règlement départemental de voirie disponible sur le site Internet du Département.

### UB.T3.3. Places de stationnement

Les décrets n°2011-873 du 25 juillet 2011 et n° 2014-1302 du 30 octobre 2014 relatifs aux installations dédiées à la recharge de véhicules électriques ou hybrides et au stationnement sécurisé des vélos prévoient notamment la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à la fois pour les bâtiments neufs à usage d'habitation (0,75 m<sup>2</sup>/logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>) mais également pour les bureaux (1,5% de la surface de plancher).

Le décret n° 2016-968 du 13 juillet 2016 relatif aux installations dédiées à la recharge de véhicules électriques ou hybrides et au stationnement sécurisé des vélos en application des articles R111- 14 -4 à R111-14-8 du CCH, étend le dispositif à tout bâtiment neuf industriel, commercial (y compris complexe de cinéma), ou accueillant un service public.

Ce même décret n°2016-968 du 13 juillet 2016 impose à tout bâtiment neuf à usage d'habitation équipé d'un parc de stationnement, les installations nécessaires pour la recharge de véhicules électriques et hybrides, avec un nombre de places dédiées variant en fonction de la capacité et le type de stationnement. Il convient donc d'intégrer ces dispositions réglementaires dans l'article 12 du PLU relatif au stationnement.

A minima, 50% des emplacements deux-roues doivent être réservés au vélo. Les places imposées sont pour l'habitat d'une place deux-roues par logement. Ses caractéristiques minimales sont : 2 m<sup>2</sup> par deux roues ; Une surface totale de 3 m<sup>2</sup> ; Un accès (porte ou portail) de 2 m de large ; Locaux fermés ou systèmes d'accroche ; Accessibilité depuis la voie publique.

Les normes exigées pour les véhicules légers type voitures sont :

- Logement : Deux places de stationnement ou de garage par création de logement. En cas de maison individuelle, la moitié des stationnements projetés doit être réalisée en extérieur (sur la parcelle ou en stationnement collectif).
- Bureaux et services : une place de stationnement ou de garage par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités artisanales : une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités commerciales : une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Equipement public de santé, résidence communautaire, hébergement hôtelier : Une place de stationnement ou de garage pour deux chambres d'hôtel et une place de



## Pièce 4a. Règlement écrit

stationnement pour deux employés. Une aire de bus devra être prévue. Pour les établissements de plus de 50 chambres, au moins la moitié des places de stationnement devront être prévues en souterrain.

- Restaurants : 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée recevant du public pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour une surface de plancher créée supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
- Equipement collectif : il est exigé 1 place de stationnement pour 5 personnes pouvant être accueillies, cette règle pouvant être abaissée en fonction du caractère de l'équipement ainsi que de sa localisation par rapport aux autres possibilités de stationnement (stationnement mutualisé)

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. Pour les parkings, il est recommandé de prendre en compte une surface de 25 m<sup>2</sup> par emplacement prévu (si 4 places sont prévues, 100 m<sup>2</sup>) et ainsi tenir compte de l'aire de stationnement elle-même, des espaces de dégagement, etc. Il importe surtout de justifier la fonctionnalité des aires de stationnement.

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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 des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Tout parc de stationnement au sol d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doit être traité avec plantation, à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Il est possible de couvrir les aires de stationnement de panneaux photovoltaïques.

### **UB.T3.4. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **UB.T3.5. Réseau hydraulique et défense incendie**

La défense des bâtiments face au risque d'incendie nécessite une quantité d'eau permettant aux services de secours de lutter efficacement. Cette quantité est définie en fonction du type de construction et des risques liés à l'activité du site.

Il convient de se référer au règlement du PPRif en vigueur et au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le Département des Alpes Maritimes actualisé le 21/12/2018 (cf. pièce 5e du PLU).

### **UB.T3.6. Assainissement des eaux usées**

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement. Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Les eaux des piscines privées peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux. De plus, les rejets des eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront dans la mesure du possible envoyés dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Sont classés comme eaux industrielles : tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestique, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

Aussi, le raccordement des eaux non domestiques dont celles des établissements commerciaux, industriels ou artisanaux peut être subordonné à un arrêté d'autorisation. Ce dernier peut éventuellement être assorti d'une convention spéciale de déversement des eaux industrielles fixant les conditions de rejets conformément à l'article L.1331.1. Le rejet des eaux usées peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

### **UB.T3.7. Electricité et télécommunications**

Les réseaux divers (télécommunications, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux de télécommunication, de chambres de télécommunication et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment du type fibre à l'abonné.

### **UB.T3.8. Eclairage extérieur**

Pour les éclairages extérieurs privés, il s'agit de répondre au besoin propre à la parcelle (accès jusqu'à l'habitation notamment). La lumière ne doit donc pas être diffusée vers le ciel ou les voisins mais vers le bas. Au-delà d'économies certaines, il s'agit de ne pas

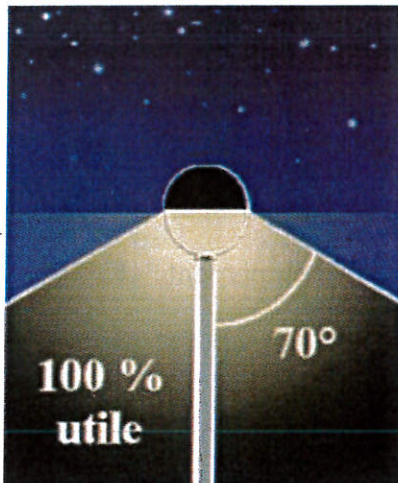
#### Pièce 4a. Règlement écrit

impacter le vol des chauves-souris, de nuire au confort des voisins ou d'augmenter la pollution lumineuse.

Il est par ailleurs recommandé de limiter la puissance des lampes aux stricts besoins, d'utiliser des lampes à économie d'énergie et de limiter la durée d'éclairage.

Afin de respecter l'approche de gestion durable de l'éclairage public engagée par la commune (lutte contre la pollution lumineuse au travers de l'extinction nocturne et de l'installation de luminaires à faible impact écologique), il est recommandé d'adopter une démarche similaire en matière d'éclairage extérieur privé, pouvant s'appuyer sur les pratiques suivantes visant à limiter la pollution lumineuse :

- Caractéristiques des luminaires :
  - Faisceau d'éclairage dirigé du haut vers le bas afin d'éviter l'éclairage du ciel (le luminaire devra être positionné de manière à produire un cône d'éclairage de 20° minimum par rapport à l'horizontal, cf. illustration ci-après)
  - Lampes : favoriser les lampes dont la température de couleur est inférieure à 2 700° K.
- Eviter l'usage de bornes solaires, celles-ci perturbant la microfaune locale (insectes notamment).
- Privilégier l'usage de lampes avec détecteur de mouvement, qui optimise la durée d'éclairage utile.



*Faisceau d'éclairage*