

**De :** UGHETTO Jerome <[Jerome.Ughetto@mairiercm.fr](mailto:Jerome.Ughetto@mairiercm.fr)>

**Envoyé :** vendredi 20 septembre 2024 08:48

**À :** Cabinet Rouillot-Gambini Avocats <[avocats@rouillot-gambini.fr](mailto:avocats@rouillot-gambini.fr)>

**Objet :** TR: IMPORTANT ET URGENT - 240230 - SCP BR ASSOCIES / ARGENTHAL - LJ NICE

Maître,

Suite à mon précédent mail, je vous prie de trouver les corrections suivantes :

Comme convenu ce jour, vous trouverez ci-joint quelques éléments concernant le permis de construire n° **006 104 16H0037** accordé en date du **16/03/2017** à la SAS ARGENTHAL.

A toutes fins utiles, je vous précise que ce permis de construire a été accordé sous les dispositions du Plan d'Occupation des Sols, qui aujourd'hui a été remplacé par un Plan Local d'Urbanisme. Le terrain se situe en zone Na2 du PLU précité, vous trouverez ci-joint également le règlement de la zone N.

Cordialement

**Jérôme UGHETTO**

Service Urbanisme

Mairie de Roquebrune-Cap-Martin

Tél. : 04.92.10.48.60

Poste : 4757

Courriel : [service.urbanisme@mairiercm.fr](mailto:service.urbanisme@mairiercm.fr)

Villa Lumone

41 avenue Paul Doumer

06190 ROQUEBRUNE-CAP-MARTIN



**PERMIS DE CONSTRUIRE**

**N°PC 006 104 16 H 0037**

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

A	<b>SAS ARGENTHAL</b> Compagnie Financière de Méditerranée Monsieur GARCIN François	Surface de plancher créée : 40,60 m <sup>2</sup>
Demeurant à	46 rue Cardinet 75017 PARIS	
Pour :	Rénovation bâti existant - Extension - Modifications façades	
Sur un terrain sis à	71 avenue Gabriel Hanotaux	
AO 23 - 24		

**LE MAIRE DE LA VILLE DE ROQUEBRUNE CAP MARTIN**

VU la demande d'autorisation de construire susvisée déposée le 15 Décembre 2016,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L-421-1 et suivants, R-421-1 et suivants

VU le Code Général des Impôts et ses textes d'application,

VU la loi du 31 Décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques

VU la loi du 2 Mai 1930 abrogée et reprise par l'article L341-1 du Code de l'Environnement,

VU la loi n° 93-122 du 29 Janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques,

VU le Plan d'Occupation des Sols partiel approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 Septembre 2000, modifié le 30 Mars 2007, le 18 Novembre 2009, le 21 Décembre 2010 le 11 Octobre 2011, le 10 Décembre 2014 et le 1<sup>er</sup> Août 2016, révisé le 18 Novembre 2009,

VU le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles de mouvements de terrain approuvé le 10 Juillet 2000, révisé le 18 Novembre 2009,

VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13 Janvier 2017 au titre de la loi du 31 Décembre 1913 susvisée,

VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 13 Janvier 2017 au titre l'article L-341-1 du Code de l'Environnement susvisé,

VU l'avis favorable sous réserve du Département des Alpes Maritimes en date du 19 Janvier 2017,

ATTENDU que le projet présenté respecte les dispositions du Plan d'Occupation des Sols approuvé susvisé,



HOTEL DE VILLE

06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

TÉL. : 04.92.10.48.48 - E-mail : direction.generale@mairiercm.fr

## A R R E T E

**ARTICLE 1 :** Le permis de construire est accordé pour les travaux prévus à l'ensemble du dossier annexé à la demande susvisée.

**ARTICLE 2 :** Le permis de construire est assorti des prescriptions ci-après :

- Ne pas concentrer les eaux pluviales de la propriété (côté route départementale) et les laisser s'écouler librement (suppression des gouttières existantes).

- Les prescriptions émises dans l'avis hydrogéologique du Cabinet GEOTECHNIQUE SUD en date du 10 Mars 2017 seront strictement respectées.

- Les prescriptions du Département des Alpes Maritimes, dont copie jointe, seront strictement respectées.

- Surveillance et lutte contre les termites et autres insectes xylophages. Le bénéficiaire de la présente autorisation devra se conformer aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 26 Septembre 2016 (voir copie ci-jointe).

- La présente autorisation donnera lieu à la perception de la taxe d'aménagement dont le montant sera notifié ultérieurement.

Roquebrune Cap Martin, le 16 mars 2017



L'Adjoint au Maire  
Délégué à l'Urbanisme

Richard CIOCCHETTI

La présente décision est transmise le 16/03/2017 au représentant de l'Etat dans les conditions prévues aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Elle devient exécutoire à compter de sa notification ou à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter du dépôt de la demande en mairie.

### INFORMATION - A LIRE ATTENTIVEMENT -

**DROITS DES TIERS :** La présente décision est délivrée sans préjudice du droit des tiers (obligations contractuelles, servitudes de droit privé,...)

**VALIDITE :** L'autorisation est périmée si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de trois ans à compter de sa notification ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois avant l'expiration du délai de validité (voir article R 421-4 du Code de l'Urbanisme)

**AFFICHAGE :** Mention de l'autorisation doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et devra demeurer lisible de la voie publique (voir note d'information ci-jointe). Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.

**DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le destinataire d'une décision administrative qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif de Nice (33 bd Franck Pilatte, BP 4179 - 06359 Nice Cedex 4) d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les décisions prises au nom de l'Etat.

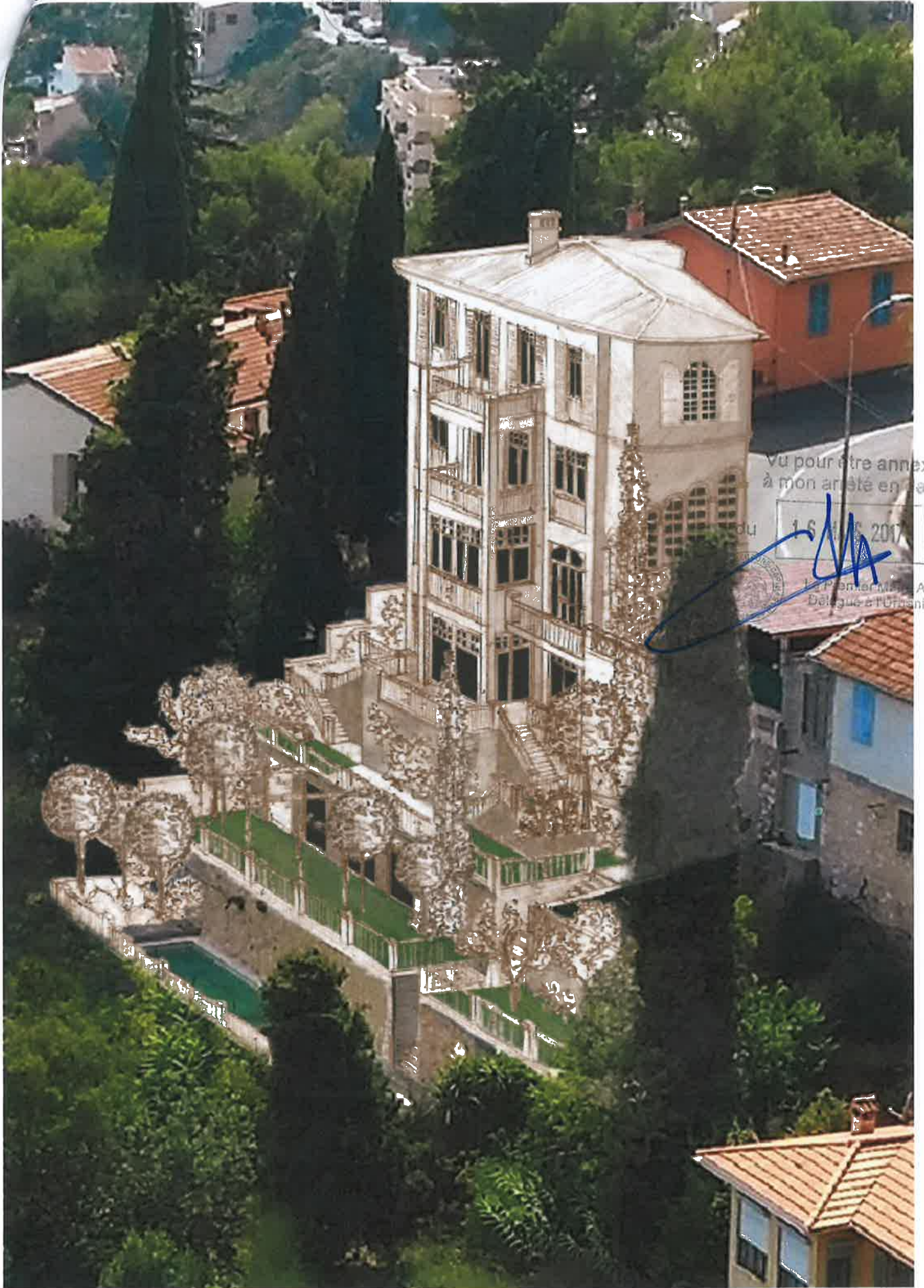
Cette démarche prolonge le délai de saisine au Tribunal Administratif. Le recours contentieux doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux (l'absence de réponse au recours gracieux au terme de deux mois vaut rejet implicite).

**ASSURANCE DOMMAGES- OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le pétitionnaire dès le début des travaux. A défaut, il encourt des sanctions pénales sauf s'il construit pour lui-même ou sa propre famille.



15 DEC. 2016

PC 00610416H0037



Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date

du 16 Mars 2017

*[Handwritten signature]*



Le Premier Maire Adjoint  
Délégué à l'Urbanisme

# Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également :

- un secteur Na accompagnant certains sites :
  - le sous-secteur Na1 assurant la préservation de patrimoines bâtis ;
  - le sous-secteur Na2 préservant le socle du Vieux Village ;
  - le sous-secteur Na3 (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - STECAL) réservé à un secteur d'équipement et au stationnement des caravanes pour les gens du voyage.
- un secteur NL relatif aux espaces remarquables au titre de la Loi littoral (L.121-23 du Code de l'urbanisme) comprenant :
  - le sous-secteur NLa (parc du Vista) ;
- Un secteur Np, correspondant aux plages.

**Sur le Domaine Public Maritime (DPM) rattaché à la commune de Roquebrune Cap Martin** non délimité dans le présent PLU s'appliquent par défaut les règles de la zone NL.

*Rappel : Les règles qui s'appliquent dans la zone N sont celles édictées dans les seize articles suivants ainsi que celles édictées dans le Titre I relatif aux dispositions générales.*

## Article N 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites :

- toutes constructions nouvelles à usage d'habitation ;
- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

## Article N 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

**Dans la zone N et le secteur Na**, sont autorisés sous conditions :

- Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique et à l'article 7 du chapitre 2 du présent règlement dès lors :
  - qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme;
  - qu'il est à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ;
  - qu'il n'est pas générateur de nouvelles nuisances ou créateur de flux de véhicules dans des quartiers insuffisamment adaptés à la circulation ou au stationnement ;
  - qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables.
- L'extension des bâtiments et sanitaires accueillant du public, existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises dans le secteur ;

- Les ouvrages techniques et les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone et ne dénaturent pas le caractère de la zone ;
- 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 d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du chapitre II du titre I du présent règlement, qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone ;

**Dans la zone N à l'exception de ses secteurs,** sont également autorisés sous conditions :

- Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70 m<sup>2</sup> ;
  - que les extensions ou les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme ;
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (de surface de plancher par unité foncière (existant + extension+ annexes génératrices de surface de plancher) ;
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
  - que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation.

**Dans le sous-secteur Na1,** sont également autorisés sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les piscines non couvertes, annexes aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et à condition de ne pas être éloignées de plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation.

**Dans le sous-secteur Na2,** sont également autorisés sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes dans le volume existant à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les annexes aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, à condition :
  - que les annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme ;
  - que l'emprise au sol en surface cumulée d'un ou plusieurs bâtiments créés n'excède pas 50 m<sup>2</sup> à compter de l'approbation du PLU ;
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions à la date d'approbation du PLU (toutes constructions incluses, y compris annexes), définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ;
  - que les constructions annexes ne soient pas éloignées de plus de 20 mètres des bâtiments d'habitation ;
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 6 mètres carrés d'emprise au sol par unité foncière, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du secteur et à condition de permettre un retour à l'état initial du site.

**Dans le STECAL Na3,** sont également autorisés sous conditions :

- Les occupations et utilisation du sol liées aux équipements existants,
- L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.



**Dans le secteur NL**, au titre de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme, sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d. A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du Code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**Dans le secteur NLa** ne sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- les aménagements paysagers ;
- les aménagements légers et cheminements doux, ni cimentés ni bitumés, ainsi que les objets mobiliers ;
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au fonctionnement de la zone (réseaux techniques...) et à la mise en sécurité face aux risques naturels.

**Dans le secteur Np**, ne sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, que :

- les constructions, installations et équipements précaires aisément démontables liés aux activités et aux loisirs de la mer. Les équipements et installations implantés doivent être conçus de manière à permettre un retour à l'état naturel ;
- les aménagements légers rendus indispensables pour la sécurité et la navigation ;
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la protection, l'entretien du littoral et à la lutte anti-pollution (épis, digues...) ;
- les équipements publics d'intérêt général nécessaires aux besoins du service public balnéaire.

Seuls les installations sanitaires et les postes de sécurité peuvent donner lieu à des implantations fixes pour des raisons de sécurité.

**Sur le DPM** (hors plage) sur terre et en mer (sous-sol marin), ne sont autorisés que les équipements, infrastructures ou activités pour lesquels la proximité de la mer est indispensable.

En outre, il est rappelé que l'utilisation du DPM doit tenir compte de la vocation des zones concernées et celles des paysages terrestres avoisinants, ainsi que des impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques.

## Article N 3 - Conditions de desserte et d'accès des terrains

### Desserte

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de véhicules de collecte des ordures ménagères, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées par des aménagements adéquats.

### Accès

Pour être constructible, une unité foncière 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.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

## Article N 4 - Desserte par les réseaux

### Eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

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

Pour les besoins agricoles et les usages non domestiques : Tous les ouvrages, installations et travaux exécutés en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent d'eau dans le milieu naturel, doivent faire l'objet de déclaration ou d'autorisation auprès de la préfecture, en application des articles L.214-1 à L.214-3 du code de l'environnement.

### Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées), doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur en cas d'impossibilité reconnue de raccordement au réseau eaux usées. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement. Les conditions du prétraitement sont définies dans le cadre d'une convention de rejet (ou d'une autorisation de déversement) et doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Dans les zones où le mode d'assainissement non collectif est la règle, toute construction ou installation susceptible de produire des eaux résiduaires urbaines (vannes et usées) doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou non domestiques dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

#### Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des couvertures et des débords (balcons...) de toutes constructions et seront traitées sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutes les surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'une collecte vers le réseau ou d'un traitement sur le terrain.



Les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin et comprendre les dispositifs de sécurité adéquats lorsque l'eau est stockée en surface.

Les surfaces imperméabilisées soumises au ruissellement et susceptibles de recevoir des matières polluantes (aires de stationnement des véhicules), peuvent se voir imposer de comporter un dispositif de recueil des matières polluantes avant évacuation dans le réseau ou le milieu naturel.

Sont applicables l'ensemble des règles mentionnées à l'article 2 du Chapitre 4 des Dispositions générales.

#### **Réseaux divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des voies publiques ou privées, automobiles ou piétonnes. En conséquence, seules les voies privées incluses dans la parcelle ne pas concernées.

Les bâtiments doivent respecter un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A8 ;
- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions à usage de stationnement.

Les piscines et les bassins d'agrément doivent être implantés à au moins 4 mètres de l'alignement existant ou futur.

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout point de la façade d'un bâtiment doit être éloigné des limites séparatives du terrain, y compris celles qui touchent une voie, d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, les constructions non contiguës à usage de stationnement, ainsi que les locaux techniques des piscines et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, peuvent s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres, ouvrages de soutènement non compris.

Les constructions et parties de constructions situées en sous-sol, ainsi que les façades sur voies des garages enterrés, pourront être implantées jusqu'en limite séparative. Toutefois, l'arase supérieure de leur couverture, hors emprise des superstructures, ne devra pas être située à moins de 0,80 mètre en dessous du niveau du sol existant, de manière à permettre le traitement en espace vert.

Les piscines et bassins d'agrément doivent être implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Dans le secteur Na3, les installations devront respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite séparative.

## Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les façades des bâtiments non contigus doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 mètres.

## Article N 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est définie, le cas échéant, à l'article N2.

## Article N 10 - Hauteur des constructions

Rappel : les modalités de calcul de la hauteur sont définies à l'article 1 du chapitre 2 des Dispositions Générales.

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres. Cette hauteur est limitée à 3,50 mètres pour les annexes.

La hauteur des autres constructions est limitée à 3 mètres.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

La hauteur des murs de soutènement ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Constructions

Les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la bonne économie de la construction et la tenue générale de l'agglomération.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc.

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières énoncées à l'article 5 du chapitre 2 du titre I - Dispositions générales.

### Clôtures

Les aménagements extérieurs tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.

Sont proscrits les panneaux et tout élément (bâche, canisses, etc.) qui ont pour effet de « doubler » la clôture et de la rendre opaque (exception faite d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle concernée).

**Murs de soutènement**

Les murs seront constitués ou parementés de pierre du pays ou enduits frottassé fin. Les enrochements cyclopéens et les murs béton brut apparent sont interdits.

**Article N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

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

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation un minimum de 2 places de stationnement par logement.

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

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

**Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations****Dispositions générales**

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Les zones laissées libres de toutes constructions et aménagements (aires de stationnements, etc.) seront aménagées en espaces paysagers ou jardins non étanchés non revêtus (arbres de haute tige et arbustes) et pourront intégrer des noues paysagères ou des bassins de rétention pour la gestion des eaux de ruissellement. Les noues et bassins de rétention (qui y sont admis) doivent être végétalisés de façon naturelle (pas de végétation synthétique).

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbre d'essence équivalente.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article 6 du chapitre 2 du titre I - Dispositions générales.

**Article N 14- possibilités maximales d'occupation du sol**

Sans objet.

**Article N 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétiques et environnementales**

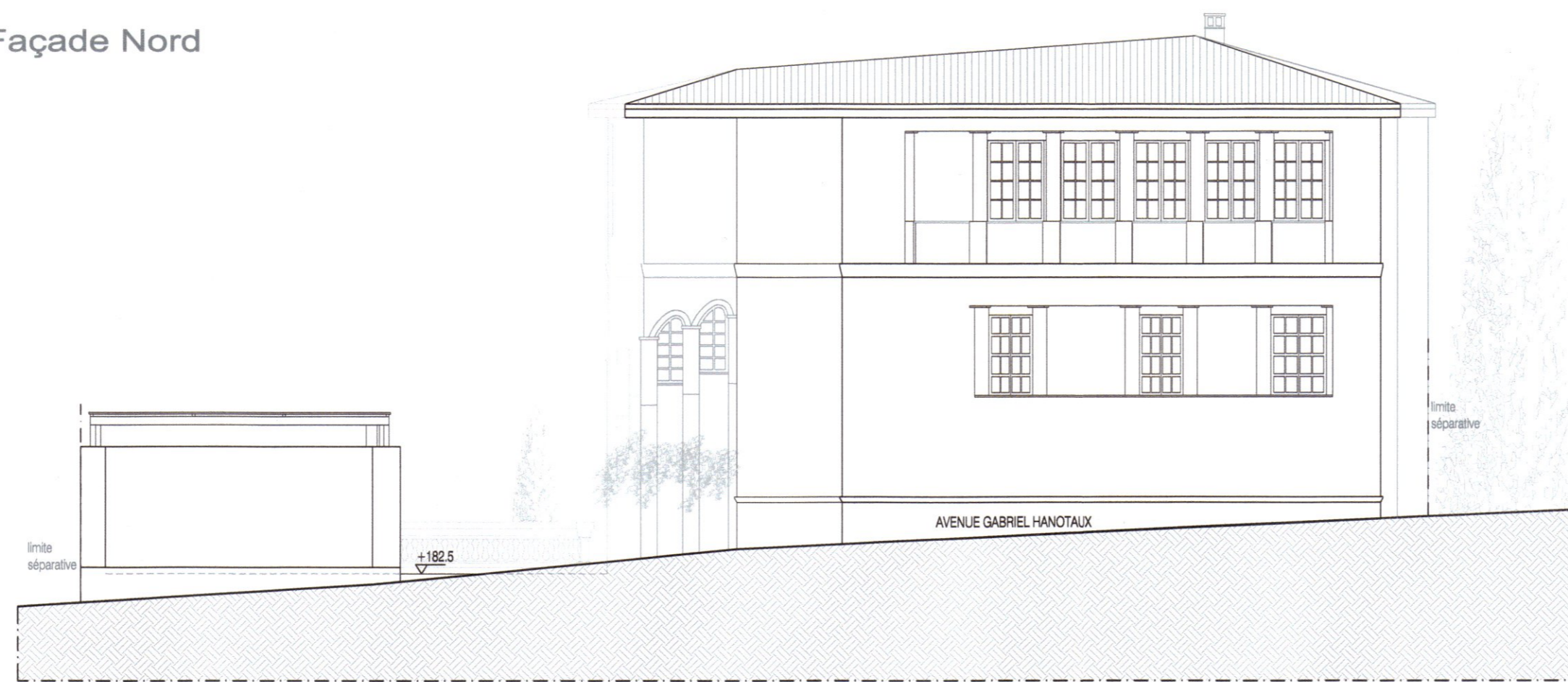
Non réglementé.

**Article N 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

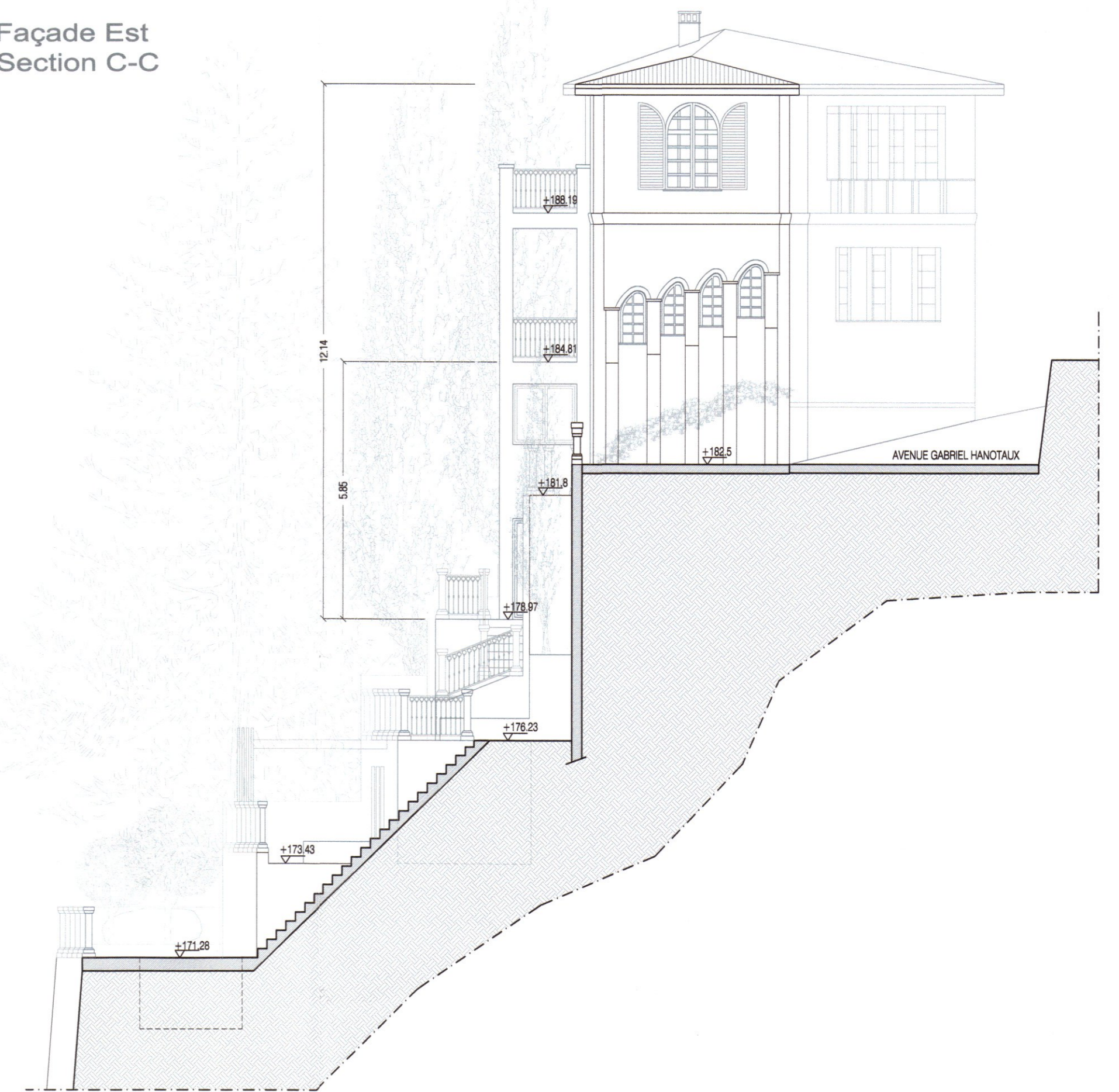
Non réglementé.



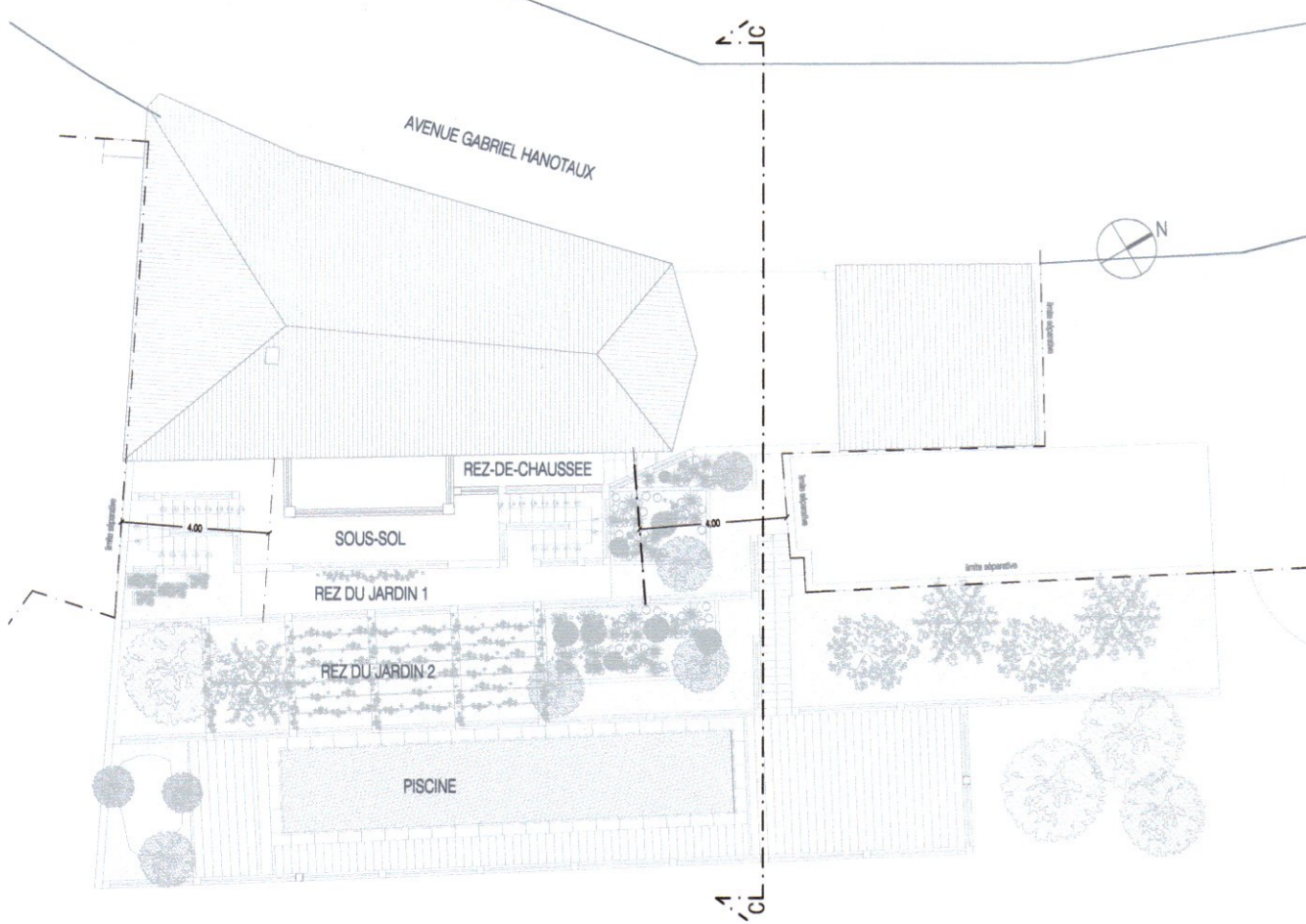
Façade Nord



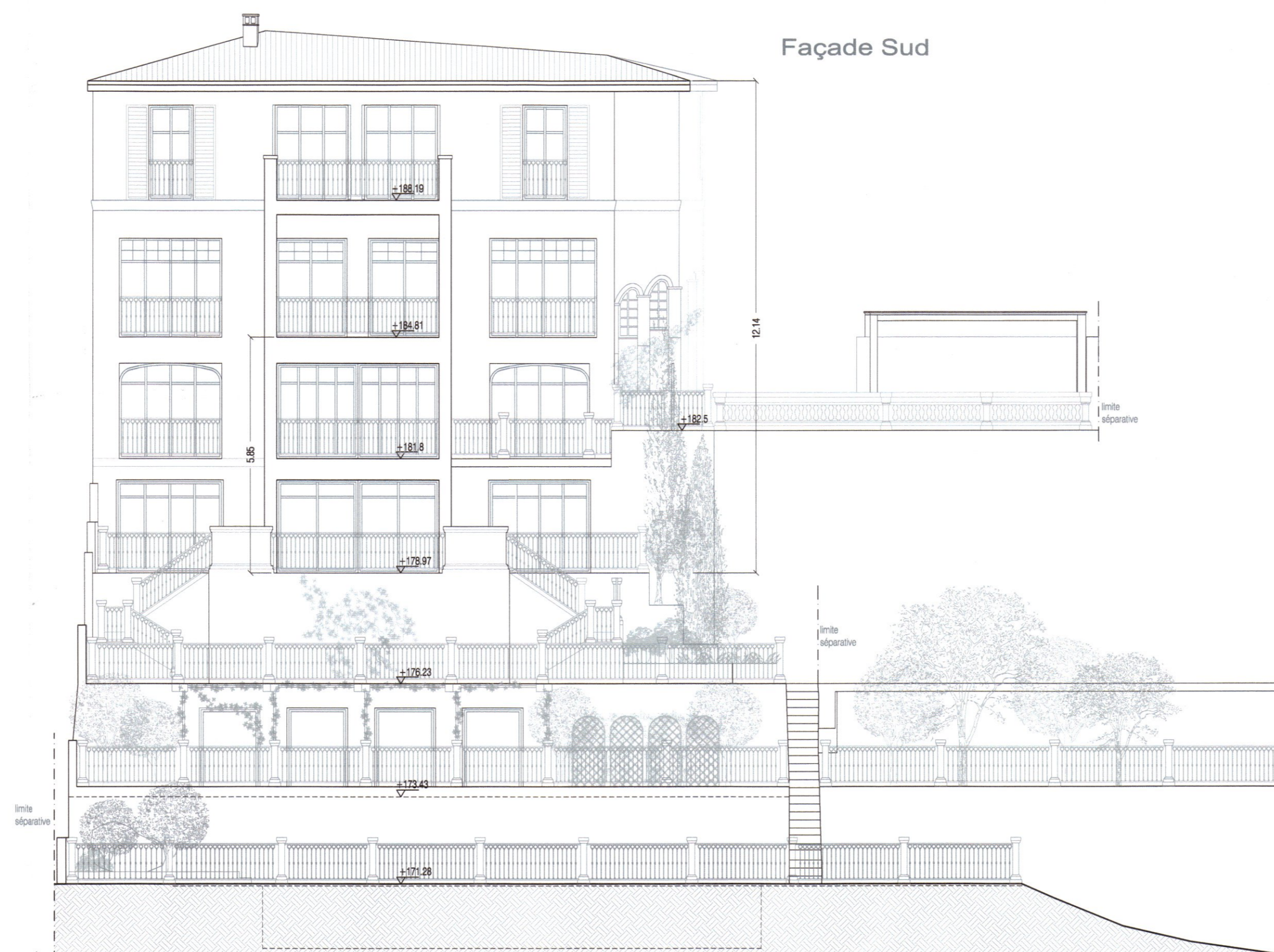
Façade Est  
Section C-C



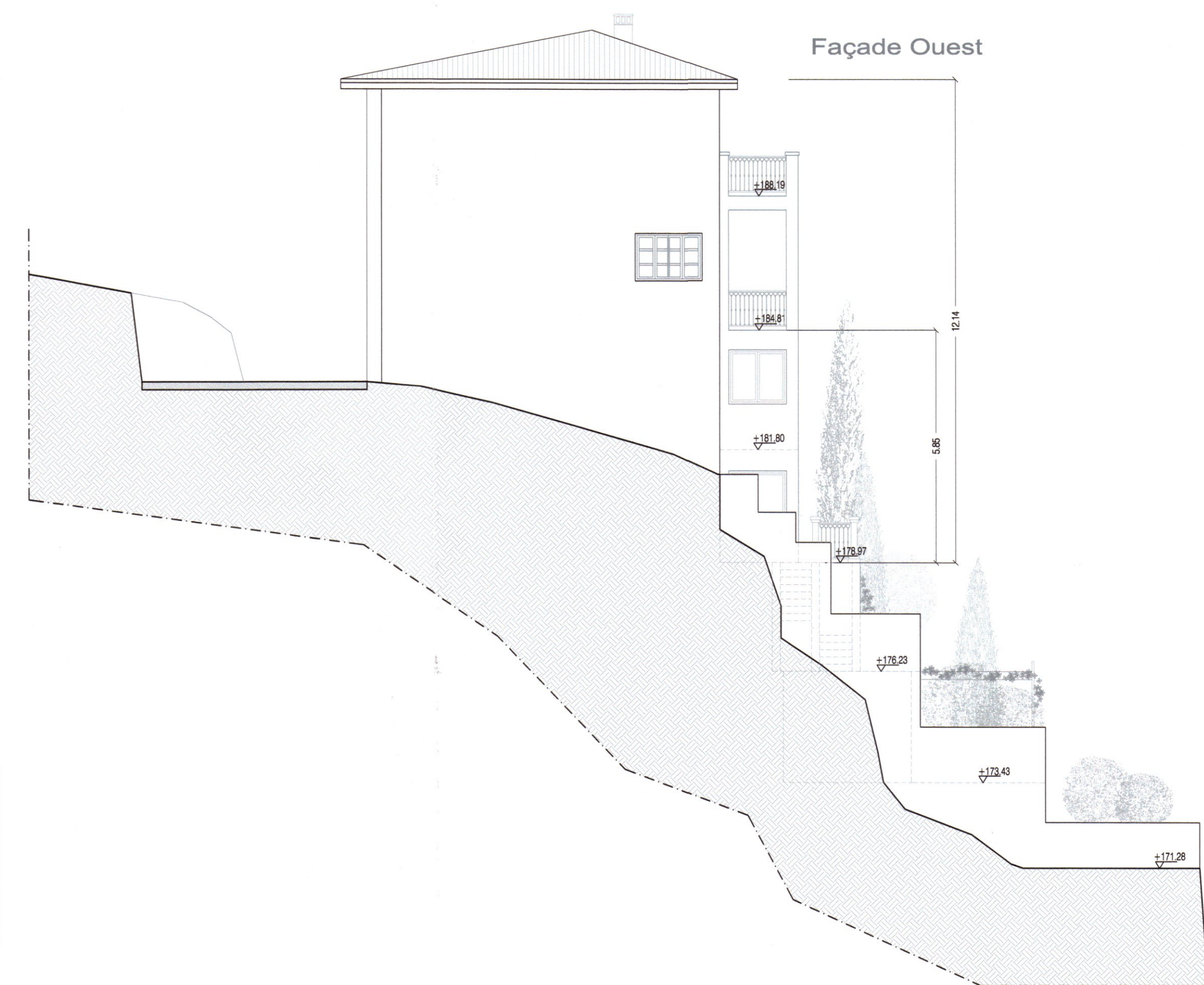
Plan des Toitures\_échelle 1:200



Façade Sud



Façade Ouest



PALETTE DES COULEURS

OEUVRES	Numéro de la palette des couleurs de la Ville de Nice
Façades	n.126
Murs de soutènement de terrasses	Mur en pierre local
Décorations	n.138
Menuiseries	n.13
Ferronneries	n.35
Revêtement sol des balcons	n.159
Revêtement sol terrasse piscine	Revêtement en bois traité

PC 0061 041 6H0037

15 DEC. 2016



Vu pour être annexé à mon arrêté en date

du 16 MARS 2017




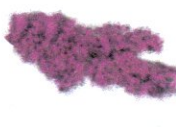



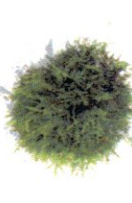
Le Premier Maire Adjoint  
Délégué à l'Urbanisme,

*[Handwritten signature]*





LISTE DES ARBRES ASPECT FUTUR

-  3 Citronnier  
*Citrus limon (L.)*
-  2 Bougainvillier  
*Bougainvillea glabra*
-  6 Oranger  
*Citrus sinensis (L.)*
-  2 Olivier  
*Olea europaea (L.)*
-  10 Glycine  
*Glycine*
-  2 Cypres  
*Cupressus sempervirens (L.)*

Vu pour être annexé  
à mon arrêté en date  
du 16 MARS 2017

Le Préfet de l'Yonne Adjoints  
Responsable de l'urbanisme,  
M. [Signature]

