

SOUS-ZONE - UTM.....	296
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	296
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.....	296
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	296
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	297
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	298
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	298
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	299
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	300
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.	300
2.5 STATIONNEMENT.	301
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	301
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	301
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	301
ZONE UZ ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES.	303
SOUS-ZONE - UZA ZONE D'ACTIVITES MIXTE	303
SECTEUR UZA1	303
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	303
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	303
1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.	303
1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.	304
CHAPITRE 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.	305
2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	305
2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.	308
2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.....	309
2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	309
2.5 STATIONNEMENT.	310
CHAPITRE 3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX.	311
3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.	311
3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.	311
ZONE UZ ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES.	312
SOUS-ZONE - UZA ZONE D'ACTIVITES MIXTE	312
SECTEUR UZA2	312
CHAPITRE 1. USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.	312
1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.	312

ZONE UT Hébergement hôtelier et touristique.

Sous-zone – UTm

La sous-zone UTm comprend les secteurs UTm1, UTm2, UTm3, UTm4, UTm5, UTm6, UTm7 et UTm8.

Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions.

1.1 USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, TYPES D'ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITS.

1.1.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant dans les pièces annexes du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés au plan de zonage, document n°5 de la partie réglementaire du PLU métropolitain.

Tous les usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2**.

1.1.3 Dans toute la zone sont interdit(e)s :

- Dans le secteur UTm1, les constructions à usage d'habitation non autorisées sous condition à l'article **1.2** ;
- Dans le secteur UTm6, les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique ;
- Les entrepôts non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Le commerce de gros ;
- Les industries ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les garages collectifs ;
- Les dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre non autorisés sous condition en article **1.2** ;
- Les dépôts de ferraille, d'épaves et de matériaux de démolition, non autorisés sous condition à l'article **1.2** ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées, les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisir ; les terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- Les aires de transport et de loisirs ;
- Les affouillements et exhaussements non liés à une opération autorisée ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ou à déclaration non admises sous conditions par l'article **1.2**.

1.2 ACTIVITÉS, DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES.

1.2.1 Dans les périmètres soumis à des risques naturels repérés sur la carte des risques figurant aux pièces annexes du PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux conditions fixées par les dispositions des Plans de Prévention des Risques figurant dans les pièces annexes du PLUm, selon le risque faible, modéré ou fort.

1.2.2 Dans les périmètres soumis au Plan d'Exposition au Bruit repérés sur le plan de zonage, document n°5 de la partie réglementaire du dossier de PLUm.

Les activités, destinations et sous-destinations sont soumises aux dispositions et aux conditions d'isolation acoustique fixées par le Plan d'Exposition au Bruit approuvé, figurant dans les pièces annexes du PLUm.

1.2.3 Dans la zone de protection de la nappe alluviale du Var délimitée sur les documents graphiques par des petits cercles évidés, les affouillements et exhaussements des sols ne seront autorisés qu'à condition qu'ils n'aient aucune incidence sur la nappe phréatique (son alimentation et la qualité de l'eau). La qualité des matériaux déversés et leur propriété devront être strictement contrôlées par un organisme spécialisé qui s'assurera de leur innocuité vis-à-vis de la nappe phréatique.

1.2.4 Dans toute la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition de ne pas générer de nuisances pour le voisinage et qu'elles s'intègrent à l'environnement urbain du secteur.
- Les destinations et sous-destinations de constructions à condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU métropolitain ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires aux constructions, installations et infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres.
- Dans le secteur UTm1 :
 - o Les constructions à usage de logements de fonction à condition qu'elles soient liées aux constructions nouvelles autorisées ;
 - o Les aménagements des constructions existantes à usage d'habitation, à condition de ne pas créer de surface de plancher supplémentaire.
- Dans le secteur UTm2, la création de logements à condition de s'inscrire dans le changement de destination des constructions existantes situées en rez-de-chaussée ;
- Dans les secteurs UTm3 et UTm8, les constructions à usage d'entrepôt, à condition d'être liées à une activité implantée dans la station ;
- Dans le secteur UTm5, les constructions non interdites en article 1.1 à condition qu'elles maintiennent une liaison par ski entre le secteur du Hameau et la piste de ski « Sierra », à Isola ;
- Dans le secteur UTm8, les constructions, installations et aménagements à condition d'être liés à la pratique du ski.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

1.3.1 Emplacements réservés pour logements

Dans les secteurs concernés par un emplacement réservé pour logement en application du 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, les programmes de constructions devront respecter les prescriptions indiquées dans la liste mentionnée dans le document n°7 de la partie réglementaire du PLUm.

1.3.2 Secteurs à proportion de logements d'une taille minimale :

Non réglementé.

1.3.3 Les secteurs à pourcentage de logements sociaux :

Dans les secteurs délimités au plan de zonage du PLUm, dans le respect des objectifs de mixité sociale et en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage de la surface de plancher des programmes immobiliers destinée aux logements sera affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

1.3.4 Règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non réglementé.

1.3.5 Majorations de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour certaines destinations et sous-destinations :

Non réglementé.

1.3.6 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions :

Non réglementé.

1.3.7 Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Non réglementé.

1.3.8 Majoration de volume constructible des constructions (emprise au sol et hauteur) à usage d'habitation dans les zones urbaines :

Non réglementé.

1.3.9 Secteurs à majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour des programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux :

Non réglementé.

1.3.10 Secteurs à majoration du volume constructible (emprise au sol et hauteur) pour programmes de logements comportant des logements intermédiaires :

Non réglementé.

Chapitre 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 35%.

L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et des équipements d'intérêt collectif et services publics est fixée à 70%.

La notion d'emprise au sol ne s'applique pas aux travaux de superstructure des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle précisée ci-dessus ;

Dans le secteur UTm8, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.

2.1.2 Hauteur des constructions

- Dans les secteurs UTm1 et UTm2, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 25 m ;
- Dans le secteur UTm3, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 18 m et à 3 m pour les constructions à destination d'entrepôt ;
- Dans le secteur UTm4, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 18 m pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique et à 9 m pour les constructions à destination d'habitation ;

- Dans le secteur UTm5, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 18 m ;
- Dans les secteurs UTm6 et UTm7, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 9 m ;
- Dans le secteur UTm8, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 15 m.

Exception(s) :

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.
- Dans l'ensemble de la zone, la hauteur maximale à l'égout est fixée à 2,50 m pour les constructions à destination de garage et les annexes.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions en aval de la RM97 doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise publique des voies.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise publique des autres voies.

Exception(s) :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de la limite de l'emprise publique de l'autoroute A8 et de ses bretelles de raccordement.
- Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m comptée à partir de limite d'emprise de la RM2565.
- Lorsqu'une marge de recul est portée sur le document graphique, le recul applicable à la construction s'applique à compter de la limite de cette marge.
- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite des emprises publiques des voies. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, toute construction devra être implantée avec un recul de 5 m de l'axe et 3 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.

2.1.3.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m des limites séparatives.

Dans le secteur UTm8, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.

Exception(s) :

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Ce retrait est compté à partir du bassin.
- Les constructions dont les façades sur limites ne comportent pas de baies peuvent s'implanter jusqu'en limites séparatives.
- Les ouvrages de superstructure peuvent être implantés jusqu'en limites séparatives.
- Les abris de jardin pourront s'implanter soit jusqu'en limites séparatives, soit être annexés à la construction.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document 5 des pièces réglementaires, tous les projets d'aménagement devront conserver voire améliorer la qualité paysagère du site

existant et prendre en compte la topographie et le profil existants afin de minimiser les mouvements de terres.

2.2.1 Dispositions générales :

Les constructions, ainsi que les clôtures et les murs de soutènement, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages 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.

L'architecture des constructions sera en harmonie avec les constructions anciennes, le patrimoine montagnard et l'identité de la commune et son paysage.

Les constructions doivent présenter une grande simplicité de volume, en respect des architectures traditionnelles déjà présentes sur la commune ; ce ou ces volumes seront adaptés au site, y compris pour ses annexes.

2.2.2 Façades

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Un soubassement en pierre de 80 cm de haut minimum est à privilégier. Ce soubassement sera réalisé obligatoirement avec des pierres du site.

Les façades seront, soit revêtues d'un bardage bois, soit en maçonnerie enduite.

Les façades maçonnées seront obligatoirement enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions anciennes. Les façades, dites arrières ou celles des annexes, seront concernées par cet article.

2.2.3 Ouvertures

Les ouvertures doivent s'inspirer de celles des bâtiments voisins. Elles respecteront la proportion des ouvertures traditionnelles, plus hautes que larges, exceptionnellement carrées.

2.2.4 Toitures

Les toitures seront obligatoirement à une ou deux pentes ; les couvertures seront de préférence en bardeaux de bois (mélèze) ou lauzes de schiste. Les tuiles béton plates de montagne de teinte lauze ou les couvertures de type bacs acier de teinte lauze, seront tolérées.

Les panneaux solaires et les châssis vitrés de toit (velux) devront être intégrés dans la conception architecturale, ainsi que les antennes, les paraboles, les climatiseurs ou tout autre élément technique.

2.2.5 Matériaux et colorimétrie

Les murs extérieurs en maçonnerie seront obligatoirement enduits, teintés dans la masse.

Les menuiseries seront de teinte brun sombre (bois) ou approchant ; les menuiseries PVC seront obligatoirement de teinte bois sombre pour ses parties vues.

Les imitations de matériaux sont interdites.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Cf. dispositions générales.

2.4 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Pour toute construction à usage d'habitation, ou dont l'usage produit des ordures ménagères fermentescibles, les espaces libres doivent comporter un dispositif de compostage adapté à ces productions.

2.5 STATIONNEMENT.

- Logements : 1 place pour 50 m² de surface de plancher et au minimum, 1 place de stationnement par logement ;
- Commerce : 1 place pour 60 m² de surface de vente ;
- Artisanat : 1 place pour 80 m² de surface de plancher ;
- Bureaux et services : 1 place pour 60 m² de surface de plancher ;
- Hôtellerie : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 places réservée au personnel ;
- Résidences de tourisme : 1 place par logement jusqu'à 4 couchages ; 2 places pour les logements de plus de 4 couchages.
- Restauration : 1 place pour 30 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;
- Etablissements recevant du public : 1 place de stationnement pour 4 personnes accueillies.

Chapitre 3. Équipements et réseaux.

3.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.

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

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

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

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

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

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordée de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations...) d'au moins 1 m de large.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones où la topographie trop contrainte, notamment en zone de montagne, ne permet pas la réalisation de ces fossés ou bandes végétalisées.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

3.2.1 Eau, énergie et notamment en électricité, assainissement collectif le cas échéant.

- Eau : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Energie.
- Assainissement : toute construction comportant un appareil sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon les prescriptions réglementaires en vigueur sur la commune.

En cas d'impossibilité de raccordement à ce réseau, toute construction comportant un appareil sanitaire ne peut être autorisée que s'il est prévu d'assainir la construction par l'intermédiaire d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions réglementaires en vigueur.

3.2.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation, maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ; installations de collecte, stockage, traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement de la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Métropolitain et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur dans le secteur du projet.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, seront privilégiées toutes les solutions possibles de gestion alternative (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration dans le sous-sol de tout ou partie des ruissellements pluviaux permettant ainsi de favoriser les zones humides, et ce dans la mesure du possible et sauf contraintes liées aux caractéristiques du sol, à un risque de mouvement de terrain ou de pollution, etc. ...

3.2.3 Réseaux de communication électronique.

Cf. dispositions générales.

Département :
ALPES MARITIMES

Commune :
ISOLA

Section : AC
Feuille : 000 AC 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 25/05/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
NICE
Centre des Finances Publiques 22 rue
Joseph Cade' 06172
06172 NICE CEDEX 2
tél. 04 92 09 46 10 - fax
cdlf.nice@dgiip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

PLU Métropolitain

