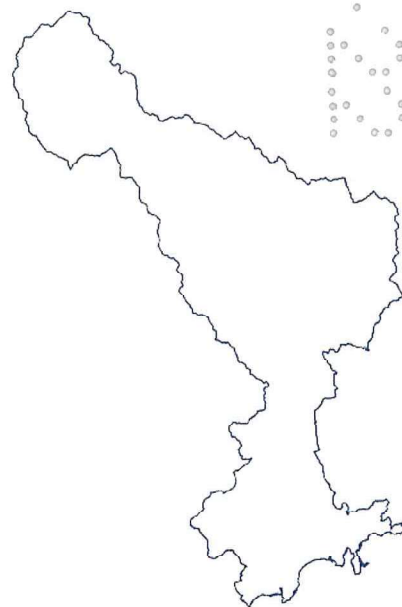


## Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

# 4. REGLEMENT

Les dispositions particulières aux zones :  
**Tome 1 : Zones UA à UD**



Approbation du Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) en Conseil Métropolitain	25 10 2019
Arrêtés des mises à jour n°1, n°2, n°3 et n°4	21 08 2020 ; 04 06 2021 ; 24 09 2021 et 18 07 2022
Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLUm en Conseil Métropolitain	21 10 2021
Enquête publique de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm	01 06 2022 au 30 06 2022
Approbation de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm en Conseil Métropolitain	... ... ...

## Sous-zone - UBc

### 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 des pièces réglementaires 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(s) :

- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts ;
- 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 terrains de sports motorisés ;
- Les carrières ;
- 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** ;
- Les affouillements de plus de 3 m en bordure des voies repérées sur les documents graphiques par une bande de couleur sur une distance de 20 m à partir de la largeur actuelle ou future de la voie ;
- Le long des vallons repérés au plan de zonage, dans la zone non-aedificandi de 2,50 m définie de part et d'autre de l'axe du vallon naturel ou canalisé, toutes les constructions et installations, même en cas de couverture du vallon.



## **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 dans les 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 5 des pièces réglementaires du 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 commerces de détail, à condition de pas excéder une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>, sauf sur la commune de Nice où la surface de plancher n'est pas limitée.
- L'artisanat à condition d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- 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 dépôts et les déversements de matériaux de toute nature à l'air libre à condition qu'ils soient induits par des mouvements de sol non interdits en article 1.1 et liés à une opération de construction ou d'aménagement autorisée dans la zone ;
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient liés au service d'intérêt collectif de traitement des déchets.
- L'extension des constructions et installations agricoles existantes.

## **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 7 des pièces réglementaires du PLUm.

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

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Nice : Toute opération immobilière produisant plus de 4 logements est autorisée à condition que le programme comprenne au maximum 40% du nombre de logements en T1 et T2 dont 10% maximum de T1.  
Sont exclus de cette disposition les programmes relevant de la sous-destination « hébergement ».

**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 sociaux selon les modalités définies au tableau figurant au document n°7 des pièces règlementaires 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.

### 2.1 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

#### 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions :

Non réglementé.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Carros : par exception aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Gattières : l'emprise maximale des constructions est fixée à 60%. Pour les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, elle est fixée à 50%.

#### 2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 21,5 m.

*Nota Bene* : en l'absence de bande continue, cette hauteur s'applique alors sur l'ensemble du terrain.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Gattières : la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 m à l'égout (6 niveaux) et 23 m au faîtage.
- Nice :
  - o Dans la bande continue : la hauteur maximale des constructions est limitée à 1,6 fois la largeur actuelle ou future de la voie ou de l'emprise publique qui borde le bâtiment, et à 20m à l'égout du toit et 23,5 m au faîtage. Quand un bâtiment est prévu entre deux constructions mitoyennes, sa hauteur est également limitée par la partie supérieure du bâtiment mitoyen le moins élevé sur laquelle il doit s'aligner.
  - o En dehors de la « bande continue » : aucune construction n'est autorisée en dehors de la bande continue sauf mention faite à l'article 2.1.3.2
  - o L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau est autorisée en superstructure technique au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,5 m.
  - o Toutes constructions et aménagements en dépassement de la hauteur du secteur et concourant à la réalisation d'une « toiture jardin » participant de la biodiversité sont autorisés, dans la limite de 3,5 m.
  - o Les édicules techniques et d'accès sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes sans dépasser 2,5 m.
  - o Pour les hôtels, les garde-corps, les acrotères, les terrasses, ainsi que les brise-vent translucides de moins de 1,7 m de hauteur, les édicules techniques et ceux nécessaires pour les accès et les pergolas, de moins de 2,5 m de haut, sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit, ou au-dessus des terrasses existantes.

- La fermeture de loggias et la réalisation de vérandas sur un bâtiment dépassant la hauteur autorisée, sont permises à condition de ne pas dépasser l'éégout du toit du bâtiment concerné.
- Pour les hôtels, l'extension des volumes existants en toiture et des terrasses accessibles en toiture est autorisée sous réserve de ne pas dépasser l'altitude maximale de la construction existante, hors édifices techniques.
- La hauteur du bâtiment peut, pour des motifs d'architecture, et de mise en cohérence du bâtiment projeté avec les bâtiments existants situés en bordure de voie, faire l'objet d'un dépassement n'excédant pas de 2 m les hauteurs autorisées.
- Les œuvres architecturales telles que monuments, clochers, non habitables ne sont pas soumises aux règles de hauteur. Il en est de même pour :
  - Les équipements publics d'infrastructure, les stades (tribunes et leur ouverture),
  - Lorsqu'elles sont installées en toiture, les antennes ou coupoles émettrices/réceptrices, les antennes de téléphonie mobile ainsi que les armoires techniques associées,
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - Les éléments de signalisation, mâts, filets pare ballons, accroches en façades ou câbles divers ainsi que les éléments de superstructures techniques liées à la mise en œuvre du plan lumière du port Lympia.
- Des éléments ponctuels de composition de façade tels que dôme, fronton, peuvent atteindre une hauteur supérieure de 5 m maximum à celles autorisées, à condition que la projection au sol de ces éléments ne dépasse pas 15% de l'emprise du bâtiment concerné.
- Des travaux conservatoires ou d'équipements techniques de sécurité, y compris l'installation des ascenseurs ainsi que des travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur, peuvent être autorisés sur la partie du bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise.

### 2.1.3 Implantation des constructions

#### 2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit à 4 m des voies ou de la limite de l'emprise publique des voies.

#### Spécificité(s) locale(s)

- Carros : par exception aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Gattières et Saint-André de la Roche : Non règlementé.
- Nice :
  - Il est défini une bande, appelée « bande continue », dont la largeur est comptée à partir de la limite d'implantation précisée ci-dessous. La largeur de cette bande est fixée à 12m. Toutefois, les constructions pourront dépasser cette largeur pour s'accoler aux murs pignons des parcelles voisines sous réserve d'offrir une composition architecturale de qualité.
  - Pour les constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieur des façades, la largeur de cette bande est augmentée de 40 cm.

- Les bâtiments doivent être implantés, au droit des limites d'implantations graphiques : emplacement réservé voirie, limite d'implantation graphique des constructions (figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage) ou marge de recul graphique lorsqu'elles existent.
- En l'absence de ces limites d'implantation graphiques, les bâtiments doivent s'implanter au droit des limites de la voie ou des emprises publiques existantes.
- Les bâtiments implantés sur un terrain d'au moins 2000 m<sup>2</sup> pourront se tenir en retrait des limites de la voie ou des emprises publiques existantes et des limites d'implantation graphiques définies ci-dessus, s'ils offrent une composition architecturale d'ensemble de qualité ou à condition de se raccorder aux pignons mitoyens.
- Un recul peut également être admis par rapport aux limites de la voie, des emprises publiques existantes ou des limites d'implantation graphiques, quelle que soit la surface du terrain, dans les cas suivants :
  - Soit pour tenir compte de l'implantation des bâtiments contigus ou de la présence d'un arbre,
  - Soit, pour des bâtiments en angle de rues, si ce recul permet de créer un traitement architectural de ces rues,
  - Soit, pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
  - Soit, pour les unités foncières d'un seul tenant comprenant un terrain situé à l'angle de deux voies publiques,
  - Soit pour la réalisation des accès.
- Dans les reculs induits sont autorisés les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
  - Dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
  - Dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
  - Dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
- Toutefois, dans les marges de recul, figurant en trait tireté vert au plan de zonage, les aménagements et constructions autorisées devront respecter la dominante d'espace vert en pleine terre imposée en article 2.4.2.
- Les équipements publics d'intérêt collectif et de services publics pourront surplomber ou enjambrer les voies, emprises publiques et reculs induits, occuper leur tréfonds ou être réalisés sous les viaducs. Dans tous ces cas, sous réserve de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation, les points d'appuis nécessaires pourront être réalisés dans les voies et emprises publiques.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
  - Les oriels, les éléments ponctuels d'architecture situés à 5 m du sol au moins, si leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
  - Les débords de toitures si leur saillie ne dépasse pas 1 m,
  - Les auvents et corniches si leur saillie ne dépasse pas 0,5 m,
  - Les marquises à condition que leur saillie ne dépasse pas 3,50 m,
  - Les auvents légers et ouverts,
  - Les devantures commerciales, à condition que leur saillie ne dépasse pas 0,20 m,
  - La restauration des constructions existantes sans augmentation de leur volume et de leur surface de plancher,
  - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- Pour les terrains de plus de 2000 m<sup>2</sup>, les saillies présentant un caractère architectural participant à la composition d'ensemble du projet.
- Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques, les balcons situés à 5 mètres du sol au moins :
  - Dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre, si la largeur actuelle ou future de la voie est inférieure à 12 mètres,
  - Dont la saillie a une largeur maximum égale à 10 % de la largeur de la voie si celle-ci a une largeur actuelle ou future contenue entre 12 et 20 mètres,
  - Dont la saillie ne dépasse pas 2 mètres, si la largeur actuelle ou future de la voie est supérieure à 20 mètres.
- Les constructions et bâtiments à destination de stationnement public et leurs accès, les passages souterrains ou les locaux nécessaires aux activités balnéaires autorisés peuvent être implantés en sous-sol et dans le tréfonds des voies et emprises publiques.

Exception(s) :

- 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 PLU métropolitain, 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 être implantées en limite.

Spécificité(s) locale(s) :

- Carros : par exception aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Gattières, Saint-André-de-la-Roche : Non réglementé.
- Nice :
  - Tout bâtiment peut s'accoler à un mur pignon existant
    - Dans la bande continue il n'est pas limité par la hauteur de ce mur. Cependant, l'accolement aux murs pignons des parcelles voisines n'est autorisé que dans la limite de l'épaisseur des bâtiments existants (hors annexes) sur ces parcelles. La constructibilité du reste de la bande continue devra présenter une composition urbaine de qualité.
    - En dehors de la bande continue, le bâtiment ne devra pas dépasser de plus de 2 m la hauteur de ce mur.
  - Dans la bande continue, tout bâtiment, quelle que soit sa hauteur, peut s'implanter jusqu'aux limites séparatives.
  - En dehors de la bande continue : aucune construction neuve n'est autorisée au-dessus du sol, exception faite des bâtiments accolés à des murs pignons existants, des ascenseurs sur façades dans la mesure où ils ne peuvent être réalisés à l'intérieur des bâtiments et s'ils sont intégrés aux constructions existantes, des conduits d'extraction de fumées sous réserve qu'ils soient encoffrés et présentent



une intégration architecturale avec l'ensemble du bâtiment, des débords de toit et des balcons dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1.20 mètre.

- En dehors de la bande continue, Les balcons dont la saillie ne dépasse pas 1,20 mètre sont autorisés.
- Pour les unités foncières supérieures à 2000 m<sup>2</sup>, toute partie de bâtiment dont la hauteur excède 6 m à l'égout du toit, doit être implantée à une distance des limites séparatives d'au moins 6 m.
- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
  - L'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau,
  - Les travaux relatifs à la protection et à la mise en valeur des bâtiments à conserver et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
  - Les éléments architecturaux, débords de toitures et éléments de modénature architecturale,
  - Les balcons, oriels et saillies, dans la mesure où leur saillie ne dépasse pas 1,20 m,
  - Les escaliers de secours et ascenseurs rajoutés à un bâtiment existant,
  - Les parkings et constructions situés en sous-sol,
  - Les installations, équipements et locaux techniques liés à l'entretien, la mise en sécurité et le fonctionnement des infrastructures existantes (Tunnel du Paillon) : stations d'extraction d'air, grilles de transparence aérauliques, issues de secours,
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
  - Les accès,
  - Les réseaux d'aspiration et ouvrages connexes permettant la collecte pneumatique des déchets,
  - Les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure en empiètement de 30 cm maximum.

#### 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.

## **2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.**

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, 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.

Il convient de se reporter au cahier de prescriptions architecturales qui apporte des précisions sur les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article ainsi que des compléments d'informations sur les caractéristiques architecturales des constructions. Les nuanciers se trouvent également dans ce cahier.

### **2.2.1 Dispositions générales**

L'expression architecturale peut recourir en façades et en toitures à des matériaux contemporains et à des techniques modernes dès lors qu'elle présente un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, qu'elle s'inscrit harmonieusement dans le paysage urbain ou naturel et

qu'elle respecte la topographie. Exceptionnellement, un recours à un pastiche d'une architecture locale peut être admis.

La création et la recherche architecturales peuvent intégrer l'innovation et les solutions énergétiques nouvelles, bioclimatiques et environnementales.

Toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures doivent répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

L'implantation des constructions sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum nécessaire à l'implantation du bâti.

### 2.2.2 Annexes

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que la construction principale.

### 2.2.3 Façades

Les façades secondaires ou aveugles devront être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement de préférence en limite extérieure de la façade du bâtiment.

Pour les travaux de ravalement des constructions réalisées en béton coloré (essentiellement style Art-déco), les enduits devront être conservés et restaurés sans application de peinture ou badigeon.

Pour toutes les communes, des précisions sur les modalités d'exécution des façades peuvent être apportées dans le cahier des prescriptions architecturales mentionné plus haut.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Nice : Le même matériau de façade doit être utilisé sur l'ensemble de la construction.

### 2.2.4 Toitures

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions et de l'environnement bâti.

Les toitures-terrasses sont autorisées, leur construction peut être assortie de conditions précisées dans le cahier de prescriptions architecturales. Elles doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Y sont interdits tout réseau et toute étanchéité apparents. Le sol doit être traité en carrelage/dallage ou tout autre matériau de qualité en évitant les couleurs trop claires. Il peut aussi être végétalisé au moyen de succulentes résistantes au climat local. La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures). La structure porteuse ne doit pas former de saillie (nervures).

Le nombre de pentes et /ou le pourcentage imposé ainsi que les matériaux peuvent être précisés dans le cahier des prescriptions architecturales.

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Nice :
  - o Les capteurs solaires ne sont autorisés que sur les toitures terrasses.
  - o Les terrasses tropéziennes sont interdites

### 2.2.5 Saillies

Non réglementé

#### Spécificité(s) locale(s) :

- Nice : la création de balcons visibles depuis l'espace public est interdite sur les immeubles du XVIIe au début du XXe siècle, sauf restitution ou rééquilibrage de la façade.

### 2.2.6 Menuiseries

On évitera la multiplication d'ouvertures de tailles différentes.

Il est déconseillé d'utiliser des menuiseries dont les sections sont supérieures à celles obtenues par l'utilisation du bois ou du métal.

Il est déconseillé de remplacer les matériaux d'une menuiserie par un autre que celui employé lors de la construction initiale.

Les caissons des mécanismes de fermeture des baies seront implantés dans le corps du mur ou à l'intérieur des bâtiments ; en aucun cas ils ne devront être visibles depuis l'extérieur de l'immeuble sauf impossibilité technique démontrée dans le cas de réhabilitation.

Les volets pleins à écharpe interdits sauf pour les constructions vernaculaires des communes de montagne.

Les baies doivent être préférentiellement obturées par des persiennes développantes. Les volets roulants sont autorisés notamment pour les commerces en rez-de-chaussée.

### 2.2.7 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface et les couleurs vives réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface. Les teintes choisies pour les menuiseries extérieures et les façades doivent suivre le nuancier communal ou, à défaut, le nuancier métropolitain.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc....) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

### 2.2.8 Superstructures et installations diverses

Lorsqu'elles sont autorisées, les installations techniques en toiture doivent être regroupées autant que possible. Les différents édicules doivent être traités et placés de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public et traités avec le même soin que celui apporté aux différentes façades.

Les antennes et les paraboles installées en toiture seront préférentiellement disposées de façon à être invisibles depuis l'espace public. Elles pourront être placées à l'intérieur des combles.

A l'exception des antennes et des édicules d'ascenseur, de leurs armoires techniques associées, la hauteur des différents dispositifs et installations techniques est limitée à 1m.

Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont interdits en saillie sur la façade principale et en façade sur rue. Les climatiseurs installés sur les balcons et terrasses ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) peuvent être positionnés au sol ou en toiture à condition d'être parfaitement intégrés dans la composition architecturale.

### 2.2.9 Murs de soutènement :

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin que les bâtiments et être en harmonie avec leur environnement et ne pourront excéder 3 mètres de hauteur. L'enchaînement de plusieurs murs de soutènement doit être fractionné par des restanques plantées d'une largeur minimum de 1,5 mètre.

Les soutènements doivent être enduits ou constitués/parementés de pierre du pays. Ils recevront des plantes grimpantes ou retombantes afin de garantir leur intégration paysagère. S'ils sont

réalisés avec d'autres matériaux en raison d'impossibilité technique dûment démontrée, ils doivent être intégrés harmonieusement dans le paysage.

Les restanques doivent être en pierres du pays, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis.

Les enrochements cyclopiens sont interdits sauf s'ils font l'objet d'un projet paysager.

### 2.2.10 Clôtures :

Dans la zone 4 « Enjeu écologique en milieux anthropisés ou en développement » de la « trame verte et bleue », document n°5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, dans le cas de clôtures de type grillage, palissade, grille, édifiées sur un muret (mur bahut), celui-ci doit avoir une hauteur maximale hors sol limitée à 0,50 mètre et doit intégrer des ouvertures et des aspérités. L'ensemble (clôture et mur bahut) devra permettre la libre circulation de la petite faune.

Dans les autres cas, les clôtures devront être aussi discrètes que possible et devront tenir compte de la continuité paysagère des clôtures avoisinantes.

Les dispositions relatives au dimensionnement et traitement architectural des clôtures sont déclinées dans les paragraphes suivants ainsi que dans le cahier de prescriptions architecturales. En cas de disposition contraire, les dispositions du cahier de prescriptions architecturales s'appliquent.

Les clôtures peuvent être composées comme suit :

- Soit d'une haie vive d'essence locale ;
- Soit d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ;
- Soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'une balustrade, éventuellement doublé d'une haie vive d'essence locale.

Les murs bahuts doivent être soigneusement traités, de préférence en matériaux naturels (le blanc pur proscrit). Leur hauteur maximale est fixée à 50 centimètres à partir du sol existant. La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 2 mètres.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les coffrets type EDF, télécommunications, eau... et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

Les clôtures des équipements d'intérêt collectif pourront atteindre 2.50m, celles des équipements scolaires et des équipements liés à la petite enfance 5 m.

Les filets pare ballons des plateaux sportifs pourront atteindre 5 m.

Les murs et dispositifs antibruit réalisés pour réduire les nuisances sonores à proximité des infrastructures routières pourront dépasser la hauteur de 2,50 m à condition de présenter, du point de vue de l'environnement, un traitement de qualité.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau, les murs bahuts sont proscrits. Dans ce cas, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées.

Le long des voies ouvertes à la circulation de véhicules, quel que soit leur statut, et le long des espaces publics, les clôtures doivent garantir la plus grande transparence nécessaire à la sécurité de la circulation routière et à la préservation de la qualité des vues. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour garantir les meilleures conditions de visibilité pour la circulation routière telles que : retrait imposé pour les portails, pan coupé, réduction de hauteur, etc., notamment pour celles édifiées à l'angle de deux voies.

### 2.2.11 Piscines

Le blanc et le bleu vif sont proscrits pour les bassins. Les bassins seront préférentiellement dans des tons soutenus, à minima de valeur gris neutre.

Les locaux techniques seront enterrés ou intégrés à la construction principale ou au pool-house.

Les plages minérales seront réduites au strict minimum afin de conserver un environnement végétal perméable.

## 2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Cf. dispositions générales.

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

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.

### Spécificité(s) locale(s)

- Carros : par exception aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent aux lots issus de divisions.
- Gattières : 10 % au moins de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts.
- Nice :
  - o Les marges de recul en bordure de voie, doivent être à dominante d'espace vert en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas en bordure des viaducs.
  - o Les espaces libres, hors bâtiment feront l'objet d'un aménagement paysager.
  - o Les espaces de stationnement à l'air libre devront être plantés à raison de 1 arbre à haute tige pour 3 places.
  - o A l'exception des espaces consacrés aux accès, constructions et parties de bâtiments admis à l'article 2.1.3.1, les reculs induits par les règles d'implantation sur voie doivent être aménagés en espaces paysagers.
  - o Les arbres remarquables (cf. définition aux dispositions générales) existants doivent être conservés ou transplantés ou remplacés par deux arbres, dont un arbre de la même essence.
  - o Les espaces verts en pleine terre doivent être agrémentés d'un arbre de force 20/25 de circonférence par tranche de 70 m<sup>2</sup>, chaque tranche entamée d'une contenance minimale de 50 m<sup>2</sup> étant prise en compte dans le calcul.
  - o Les arbres seront plantés sur un espace permettant de garantir le développement pérenne du végétal. L'impossibilité de satisfaire ce point devra être dûment démontrée.

## 2.5 STATIONNEMENT.

Cf. Dispositions générales.

### Spécificité(s) locale(s) :

#### - Pour le stationnement des véhicules légers

- Vence :
  - o Logements :
    - 1 place par logement inférieur à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - 2 places par logement supérieur ou égal à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans la limite de 2 places par logement.
  - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place pour les 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher ; et une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- La Gaude, Falicon, Gilette, La Roquette-sur-Var, Le Broc, Saint-André-de-La-Roche, Saint-Blaise, Tourrette-Levens, Aspremont, Bonson, Castagniers, Saint-Jeannet :
  - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Pour la commune de Saint-André-de-la-Roche, la règle susmentionnée s'applique également pour les changements de destination vers du logement.
- Carros :
  - o Logements : 2 places minimum par logement
  - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Colomars :
  - o Logements : 1 place par logement assortie d'une place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Gattières :
  - o Bureaux, commerce et activités de service : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o Logements :
    - 1 place par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - 2 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 60 et 120 m<sup>2</sup> ;
    - 3 places pour les logements dont la surface de plancher est comprise entre 120 et 180 m<sup>2</sup> ;
    - Pour les logements de + de 180m<sup>2</sup> : 1 place par logement + 1 place par tranche entamée de 60m<sup>2</sup>.

En tout état de cause, le nombre de places de stationnement ne devra pas être inférieur à 1 place par logement.

  - o En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé un nombre de places de stationnement visiteur correspondant à 7% du nombre total de places de stationnement réalisées.
- Saint-Laurent-du-Var :
  - o Logements : 2 places minimum par logement

- En outre, pour les opérations engendrant plusieurs lots à bâtir et/ou plusieurs logements, il sera exigé une place de stationnement visiteur par tranche de 5 lots ou 5 logements, à l'exclusion des logements locatifs sociaux.
- **Pour le stationnement des vélos**
  - Nice :
    - Sur la commune de Nice, il est imposé 1 place de stationnement vélo par habitation destinée à l'hébergement et 2 places de stationnement vélo par habitation destinée au logement.
  - Saint-Laurent-du-Var :
    - Logements : à l'intérieur du périmètre vélo, 2 m<sup>2</sup> de local vélo par logement ; à l'extérieur du périmètre vélo, 1 m<sup>2</sup> de local vélo par logement.

## 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 PLU métropolitain, les voies d'accès devront prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique, et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés ou de bandes végétalisées de pleine terre (bandes enherbées, plantations, ...) d'au moins 1m 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 PLU métropolitain, 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.

