

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

4. REGLEMENT

Les dispositions particulières aux zones :
Tome 4 : Zones A et N



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, n°4 et n°5	21 08 2020 ; 04 06 2021 24 09 2021 ; 18 07 2022 et 13 10 2023
Approbation de la Modification Simplifiée n°1 du PLUm en Conseil Métropolitain	21 10 2021
Approbation de la Modification de Droit Commun n°1 du PLUm en Conseil Métropolitain	06 10 2022
Approbation en Conseil Métropolitain des Déclarations de Projet n°1 et n°2 valant MEC du PLUm Nice – Pôle Santé et Levens – Collège	14 12 2022
Approbation en Conseil Métropolitain de la Déclaration de Projet n°3 valant MEC du PLUm Beaulieu – Villa Eiffel	27 03 2023
Approbation en Conseil Métropolitain de la Déclaration de Projet n°4 valant MEC du PLUm Levens – Centrale photovoltaïque	25 09 2023
Arrêté Préfectoral de la DUP pour création de la ligne T4 du tramway emportant MEC du PLUm	26 10 2023
Approbation en Conseil Métropolitain de la Déclaration de Projet n°5 valant MEC du PLUm Nice – Brancolar (reconversion du site ENEDIS)	30 11 2023
Approbation de la Modification Simplifiée n°2 du PLUm en Conseil Métropolitain	30 11 2023
Approbation de la Modification Simplifiée n°3 du PLUm en Conseil Métropolitain	

ZONE A Activités agricoles.

Sous-zone – Ac

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(e)s :

- Tous les usages, affectations des sols, activités destinations et sous-destinations à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article **1.2** ;
- 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.
- 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 ;
- Dans les zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les annexes aux habitations, sauf les annexes des habitations nécessaires à l'activité agricole.

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 aux 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 des pièces réglementaires 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 aux 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 constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité y compris lorsqu'elles entrent dans le cadre d'un régime de déclaration ou d'autorisation au titre des Installations Classées pour l'Environnement ;
- Les constructions de logements à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ;
- Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et à condition :
 - o qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - o qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements à condition qu'ils soient liés à une opération autorisée.
- Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation ;
- Les annexes aux habitations à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de la prise en compte des dispositions de l'article 1.1.3.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : Les constructions et installations suivantes sont également admises sous condition :
 - o Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUm, à condition :
 - Qu'ils soient repérés au plan de zonage par un triangle bleu,
 - Qu'ils soient destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics s'inscrivant dans la sous-destination « établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale ».
- Carros et Colomars : En outre, les constructions de logements sont admises à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et que la surface de plancher n'excède pas 200m².
- Gilette et Villefranche-sur-Mer : Seules les constructions et installations suivantes sont autorisées sous condition :
 - o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - o Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition :
 - de s'inscrire dans la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques ;
 - d'être compatibles avec l'exercice des activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La Gaude : En outre, seules les constructions et installations suivantes sont autorisées sous condition :
 - o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
 - o Les extensions des locaux et bureaux accueillant le CREAM dans la limite d'une surface de plancher de 200 m² et d'une fois à compter de la date d'approbation du PLUm à condition :
 - d'être compatibles avec l'exercice des activités agricoles du terrain sur lequel elles sont implantées ;
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - o L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation, édifiée légalement à la date d'approbation du PLUm est admise à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 50 m² supplémentaire.
- La Roquette-sur-Var : En outre, les extensions mesurées et les annexes des établissements d'enseignement à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde et des espaces naturels et des paysages.
- Levens : Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière sont admises à condition que l'emprise au sol totale des bâtiments n'excède pas 1 000m².

- Levens et Valdeblore : les constructions et installations destinées au camping sont admises à condition qu'elles soient liées et complémentaires à l'activité agricole et forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde et des espaces naturels et des paysages.
- Saint-Martin-Vésubie : les constructions et installations suivantes sont également admises sous condition :
 - o Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUm, à condition :
 - Qu'il soit repéré au plan de zonage,
 - Qu'il soit destiné à l'habitation,
 - D'être compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants,
 - A condition d'en respecter le volume et l'aspect extérieur d'origine.
- Vence : Pour les constructions repérées par un triangle vert au plan de zonage :
 - o Le changement de destination vers de l'habitation,
 - o Les extensions mesurées des constructions destinées à l'habitation à condition de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUm et dans la limite de 30 m² de surface de plancher supplémentaires.
- Pour les Communes du Haut-Pays : Les extensions mesurées des constructions existantes sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

1.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.

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 est fixée à 10%.

L'emprise au sol des serres liées aux exploitations agricoles n'est pas règlementée, sous réserve qu'elles ne remettent pas en cause l'état naturel des sols existants.

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15%.
- La Roquette-sur-Var : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 8%.
- Saint-André-de-la-Roche : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5%. 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 division.
- Saint-Jeannet : L'emprise au sol maximale des constructions ne peut excéder 200 m².
- Saint-Laurent-du-Var : Dans le périmètre SR8 identifié au plan de zonage, l'emprise au sol est limitée à 12%.
- Vence : L'emprise au sol des constructions repérées par un triangle vert au plan de zonage ne devra pas excéder 10% de l'unité foncière.

Exception(s) :

- A l'exception des serres liées aux exploitations agricoles, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une emprise au sol précisée au plan de zonage.

2.1.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 7 m.

Spécificité(s) locale(s) :

- Bonson : La hauteur maximale des constructions à l'égout est fixée à 4m.
- Cagnes-sur-Mer :
 - o Un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.
 - o En outre, les bâtiments seront en R+1 et la hauteur frontale est limitée à 9m.
- Castagniers : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m pour l'habitation et 12 m pour les constructions à destination d'entrepôts.
- Colomars : En outre, la hauteur frontale est limitée à 10 m, à l'exception des bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supplémentaire.
- La Gaude : En outre, la hauteur frontale des annexes ne pourra excéder 4 m.
- Levens :
 - o la hauteur maximale des serres est fixée à 5,5m.
 - o la hauteur maximale à l'égout des bâtiments agricoles est fixée à 13m.
- Nice :
 - o La hauteur des bâtiments et des constructions, est calculée par rapport au niveau du terrain naturel ou excavé jusqu'à l'égout du toit ;
 - o La hauteur des bâtiments à destination d'habitat est limitée à 7 m ;
 - o Elle peut atteindre 9 m pour les moulins, autres constructions agricoles et leurs annexes et pour les constructions liées au service public de la collecte des déchets ;
 - 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 3,50 m et dans les conditions fixées en article 2.2 ;
 - o Les armoires techniques des antennes de téléphonie mobile sont autorisées en superstructure au-dessus de l'égout du toit, dans la limite de 3,50 m ;
 - o Cette hauteur pourra également être dépassée par des cheminées, des ouvrages de rive nécessaires, soit à la finition des couvertures, soit à l'éclairage des combles, des paratonnerres, des balises aéronautiques et des antennes de télévision d'usage courant ;
 - o Par ailleurs, les ouvrages techniques et les installations liées aux infrastructures ou nécessaires à leur fonctionnement ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux règles du présent article.
- Saint-Jeannet : En outre, la hauteur frontale est limitée à 9 m.
- Saint-Laurent-du-Var : Dans le périmètre SR8 identifié au plan de zonage, la hauteur à l'égout des bâtiments et constructions est limitée à 8.4m.
- Vence :
 - o En outre, la hauteur frontale est limitée à 8m.
 - o Pour les constructions repérées par un triangle vert au plan de zonage, une surélévation sera autorisée, à condition :
 - De rester dans l'emprise de la construction actuelle,
 - Que la hauteur à l'égout n'excède pas 7 mètres,
 - Que la hauteur frontale n'excède pas 8 mètres.
- Villefranche-sur-Mer : En outre, la hauteur frontale maximale est égale à 7 m.

Exception(s) :

- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3 m.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une hauteur précisée au plan de zonage.

2.1.3 Implantation des constructions

2.1.3.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

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

Spécificité(s) locale(s)

- Carros : Dans les zones « Cours d'eau (fleuves, rivières, vallons) » identifiées et délimitées dans la carte « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, toute construction devra être implantée avec un recul de 10 m de l'axe et 5 m des berges des cours d'eau à ciel ouvert, afin de préserver les continuités écologiques.
- Clans : Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 m de la limite d'emprise publique des voies.
- Levens :
 - les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10m de la limite d'emprise publique des voies.
 - Les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur
- Nice :
 - En l'absence de marges de recul graphique, les bâtiments doivent s'implanter en recul de 5 m minimum de la limite de l'emprise publique, de la voie existante, ou de la voie future si un emplacement réservé voirie figure sur le plan de zonage, ou de la limite d'implantation graphique des constructions figurant en trait continu rouge sur le plan de zonage, si elle existe.
 - Ce recul est ramené à 2 m en bordure des plates formes de retournement.
 - Aux limites d'implantations graphiques portées sur les documents graphiques s'ajoutent, en ce qui concerne les volumes habitables des constructions à destination d'habitat, un retrait minimum de 10 m en bordure de l'autoroute A8.
 - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - les accès ;
 - les murs de soutènement inférieurs à 2 m ;
 - les bassins d'arrosage ;
 - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
 - une aire de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères. Cette aire, éventuellement couverte et/ou grillagée, devra être située à un niveau sensiblement égal à celui de la voie, agrémentée de végétation ;
 - les façades des constructions mettant en œuvre des dispositifs d'isolation thermique extérieure sont autorisées en empiéter de 20 cm maximum.
 - Sont autorisés, en surplomb des voies et emprises publiques
 - 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 assimilés.
- Saint-André-de-la-Roche : 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 division.

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 dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'une marge de recul graphique.
- 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 », figurant au 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 s'implanter à une distance minimale de 5m des limites séparatives.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer :
 - Seules les extensions et les constructions annexes seront admises ainsi que les constructions n'excédant pas une hauteur maximale de 3,50 m et dont le linéaire est inférieur à 12m ; elles devront s'implanter en limite ou à 3m minimum.
 - Le long d'un cours d'eau, la zone non aedificandi est de 5m par rapport au haut des berges.
 - Le long d'un canal, fossé, vallon, la zone non aedificandi est de 5m par rapport à l'axe.
- Clans : Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 m des limites séparatives.
- Levens :
 - Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 m des limites séparatives ;
 - Les serres devront s'implanter à une distance minimale de 5 m des limites séparatives ;
 - Les murs de soutènement de remblais auront un recul minimum du double de leur hauteur.
- Nice :
 - Les serres peuvent s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives.
 - Dans les reculs induits, peuvent être autorisés :
 - les accès ;
 - les murs de soutènement inférieurs à 3,50 m ;
 - les bassins d'arrosage ;
 - les bassins d'eaux pluviales à condition qu'ils soient enterrés ;
 - les équipements d'infrastructure ;
 - 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 aires de conteneurs.
- Saint-André-de-la-Roche : 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 division.
- Saint Jeannet : les constructions agricoles et les annexes à un bâtiment principal, à l'exception des serres agricoles, peuvent être implantées au droit des limites séparatives à la condition que leur hauteur à l'égout de toit n'excède pas 3 m mètres dans la limite d'un développé de façade de 10 mètres linéaires.

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.

2.1.3.3 Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-André-de-la-Roche :
 - Sur une même unité foncière, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 m les unes des par rapport aux autres.
 - 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 division.

2.2 QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.

Dans les espaces concernés par la « trame verte et bleue », figurant au document n°5 des pièces réglementaires du PLUm, 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 (figurant au document n°4 des pièces réglementaires du PLUm) 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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Cagnes-sur-Mer : Les dispositions de l'article 2.2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2.2.1 Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère de l'environnement bâti, s'inscrire harmonieusement dans le paysage et respecter la topographie.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale. La rénovation des granges traditionnelles devra être effectuée avec les matériaux d'origine.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et bioclimatique : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

2.2.2 Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments.

Les voies internes doivent épouser le terrain naturel et éviter de s'inscrire dans la direction de la plus grande pente sur des linéaires importants. Elles doivent être implantées de manière à limiter l'impact sur le site et le paysage.

2.2.3 Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole, devront s'organiser en un volume compact.

2.2.4 Annexes et locaux techniques

Les annexes doivent être intégrées au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le paysage environnant. Les murs et toitures des ajouts et constructions annexes doivent être traités avec des matériaux identiques à ceux du corps du bâtiment principal.

2.2.5 Façades

Les façades pourront être enduites, réalisées en pierre de pays ou en bois.

Les bâtiments agricoles pourront être réalisés en bardage métalliques.

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.

2.2.6 Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées et doivent être considérées comme une « cinquième façade » et être traitées avec autant de soin que les autres. Elles peuvent être végétalisées au moyen de succulentes résistantes au climat local.

Dans les communes du Haut-Pays (typologie de montagne), les matériaux de couvertures doivent être en harmonie avec le caractère architectural des constructions existantes et de l'environnement bâti. Les toitures pourront notamment être couvertes de bardeaux de mélèze, réalisées en bacs acier pré-laqué... Dans le cas d'une couverture en lauze existante, il est conseillé de la conserver. Les toitures dont la pente s'ouvre sur les voies publiques ou privées doivent être munies de barres à neige.

Spécificité(s) locale(s) :

- Aspremont : les fenêtres de toit sont autorisées sous réserve d'être intégrées à la toiture.
- Bonson : Les toitures terrasses sont interdites.
- Castagniers : les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.

2.2.7 Menuiseries et ouvertures

Les ouvertures respecteront les ouvertures traditionnelles.

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.

2.2.8 Colorimétrie

Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Le blanc pur est interdit en grande surface ainsi que pour les murs de clôtures. Les couleurs vives sont réservées pour des éléments architecturaux particuliers et de petite surface.

Sont interdites toutes imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les enduits dits rustiques grossiers ou tyroliens sont interdits.

2.2.9 Superstructures et installations diverses

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, les dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable, ou de récupération d'eau autorisés en superstructure technique au-dessus

de l'égout du toit doivent tenir compte, dans leur aspect et leur volume, des bâtiments environnants et s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du bâtiment, ses façades et son environnement général. Les installations en superstructure doivent être regroupées autant que possible et être placées de manière à limiter au maximum leur impact visuel depuis l'espace public. Les édicules doivent être traités avec le même soin que celui apporté aux façades. Les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

2.2.10 Murs de soutènement :

En dehors de la stricte emprise des constructions autorisées et des voies nécessaires à leur desserte aucun mur de restanque ne peut être supprimé ou modifié ; il peut toutefois être restauré ou reconstruit à l'identique. Ce sont les constructions et aménagements qui doivent s'adapter au terrain et non l'inverse. L'altimétrie des murs ou planches ne peut être modifiée.

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 talus et murs de soutènement à créer devront être mis en harmonie avec le modelé et l'aspect du relief préexistant.

Les murs seront en pierre ou enduits, le béton devant être réservé aux projets contemporains identifiés comme tels par un parti architectural précis. Les murs cyclopéens pourront être exceptionnellement autorisés pour conforter des talus, hors zones de risques géologiques, sous réserve d'être constitués de blocs plus larges que hauts, formant des assises horizontales et de longueur maximale de 1 m et qu'ils soient recouverts de végétation en amont ou en aval, selon la configuration des lieux, pour en limiter l'impact dans le paysage.

Spécificité(s) locale(s) :

- La Trinité : les murs de soutènement sont limités à 1.50 m de hauteur.
- Levens : la hauteur des murs d'encuvement des plans d'eau et bassins ne devront pas excéder 2 m et la hauteur des murs de soutènement est fixée à 3.50m sans remblais et 1.50m avec remblais.
- Saint-André-de-la-Roche et Vence : les murs de soutènement sont limités à 2.50m de hauteur.

2.2.11 Clôtures :

L'ensemble des clôtures situées dans les zones agricoles du territoire métropolitain doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et permettre la libre circulation de la petite faune.

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.

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 est 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. Ces dispositions ne concernent pas les équipements collectifs.

Les brise-vues sont interdits.

Les clôtures remarquables devront être refaites à l'identique.

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.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : Exceptionnellement, en fonction notamment des particularités topographiques des unités foncières concernées (vue sur terrain voisin...), des clôtures pleines pourront être implantées en limite séparative de propriété sous réserve d'une forte intégration paysagère. Elles devront être arborées et ne pas dépasser 2m de hauteur.
- Saint-Martin Vésubie : Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,80 mètre de hauteur à partir du sol existant.

2.3 CRITÈRES DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE.

Non règlementé.

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

Dans les zones « Zone 1 Enjeu écologique très fort », « Zone 2 Enjeu écologique fort », « Zone 3 Enjeu écologique secondaire », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, les serres agricoles devront être bordées par une bande végétalisée de 2 m (végétation spontanée ou plantée d'espèces non envahissantes.) et respecter le corridor identifié par la « trame verte et bleue ».

Spécificité(s) locale(s)

- Cagnes-sur-Mer : Sur le plan de zonage ont été définis des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des constructions existantes sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (article R123-1-5 du code de l'urbanisme) correspondant à des secteurs non aedificandi le long de corridors écologiques de la TVB dont la restauration, l'entretien sont nécessaires au bon fonctionnement hydraulique et à la préservation de la biodiversité.
- Saint-André-de-la-Roche : 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.

2.5 STATIONNEMENT.

Non réglementé.

Spécificité(s) locale(s) :

- Saint-Laurent du Var : Dans le périmètre SR8 identifié au plan de zonage, la surface totale dédiée au stationnement des véhicules légers individuels motorisés à quatre roues ne pourra pas excéder 25% de la surface d'emprise au sol des bâtiments agricoles. La surface d'emprise au sol des serres agricoles ne pourra pas être comprise dans le calcul et ne générera pas de surfaces de stationnement supplémentaire. Les emplacements PMR n'entrent pas dans ce décompte.

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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au 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 potable : toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de possibilité de raccordement au réseau d'eau 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 législatives ou réglementaires en vigueur.
- Énergie : toute construction autorisée doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation Énergie.
- 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.

Spécificité(s) locale(s)

- Eau potable :
 - Eze, Falicon, La-Roquette-sur-Var : non réglementé.
 - La Trinité, Nice, Saint-André-de-la-Roche : tout bâtiment nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordé au réseau public d'eau potable conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.
 - Saint-Martin-du-Var : hormis les abris de jardin, les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

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 zones « Zone 1 Enjeux écologique très fort » et « Zone 2 Enjeux écologique fort », identifiées et délimitées par la « trame verte et bleue », figurant au document n° 5 des pièces réglementaires du PLU métropolitain, par des méthodes dites alternatives (noue, tranchée, puits d'infiltration ...) les eaux pluviales seront traitées 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.